

---

**Bebauungsplan:**

**"KRUMME GASSE"**

---

Fassung vom: 25.01.2019 / 23.09.2019

Reg.-Nr.:

Fertigung:

---

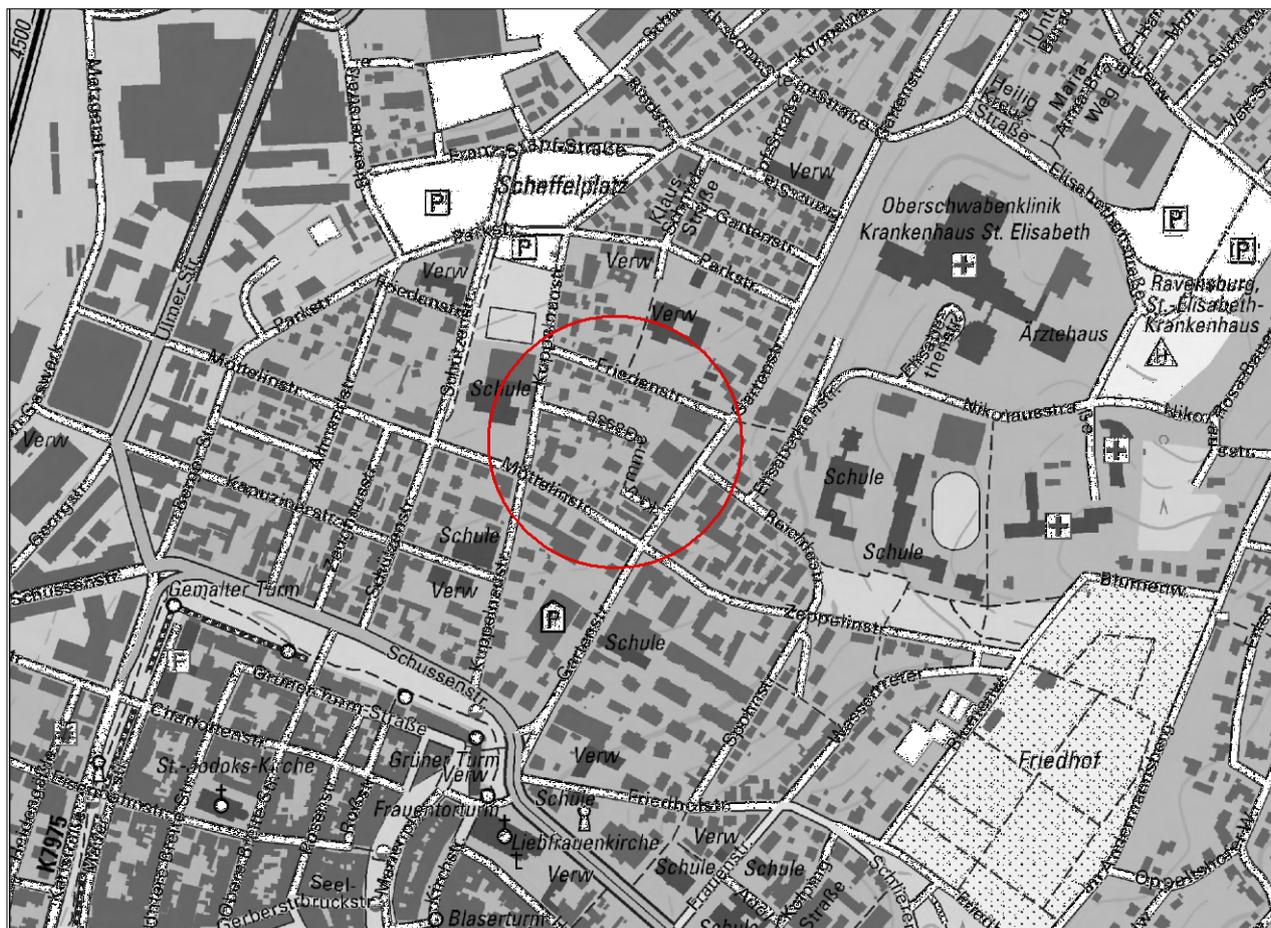
**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

**- Erneuter Auslegungsbeschluss -**



## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161)

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |            |                          |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik  | am         | 09.10.2013               |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB  | am         | 12.10.2013               |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  | vom<br>bis | 21.10.2013<br>05.11.2013 |
| 4. Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches   | am         | 15.04.2015               |
| 5. Bekanntmachung der Änderung des Geltungsbereiches   | am         | 18.04.2015               |
| 4. Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  | vom<br>bis | 27.04.2015<br>12.05.2015 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik             | am         | 13.02.2019               |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung   | am         | 16.02.2019               |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 25.01.2019 mit Begründung vom 25.01.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom<br>bis | 25.02.2019<br>02.04.2019 |
| 8. Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom ..... mit Begründung vom ..... gemäß. § 3 Abs. 2 BauGB |            |                          |
| 9. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO   | am         | .....                    |

Ravensburg, den .....

.....  
(BÜRGERMEISTER)

## AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den .....

.....  
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am .....

Ravensburg, den .....

.....  
(AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .....

.....  
(STADTPLANUNGSAMT)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende Arten von baulichen und sonstigen Anlagen nur ausnahmsweise zulässig:

- Verkauf von selbst hergestellten und eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50 m<sup>2</sup> durch Betriebe des Handwerks,
- brachentypische zentrenrelevante Randsortimente nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage) bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.



### 1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind im Mischgebiet MI 1:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI 1 zudem folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage)

Zulässig sind im MI 2 und MI 3

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Mischgebiet MI 2 und MI 3 folgende Nutzungen nach § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen nur ausnahmsweise zulässig:

- Verkauf von selbst hergestellten und eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50 m<sup>2</sup> durch Betriebe des Handwerks,
- branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage) bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 folgende Nutzungen bzw. Anlagen von baulichen oder sonstigen Anlagen nach § 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten nach § 4a Absatz 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage). □

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,3\*

\* beispielhaft

- 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 1 und 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten **und Mischgebieten** darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

0,6\*

\* beispielhaft

- 2.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 3 BauNVO)

Berechnung der Geschossfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten **und Mischgebieten** sind bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

WH

- 2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Wandhöhe ist beim Sattel-, Walm- oder Mansarddach das traufseitig gemessene Maß zwischen dem mittleren Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Beim Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika bzw. bei Dachterrassen die Oberkante des Geländers.

Eine Überschreitung der Wandhöhe ist durch Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig.

HbA

- 2.4 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt in m über dem mittleren Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände.

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 0,5 m auf geneigten Dachflächen und 1,20 m auf Flachdächern von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit diesen ist zulässig.

### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

a<sub>1</sub>

- 3.1 Abweichende Bauweise (a1) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
In den **Mischgebieten M 1, M 3 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1** sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 20 m zulässig.

a<sub>2</sub>

**Im Mischgebiet M 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2** sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 20 m zulässig und es muss innerhalb der Baugrenzen auf die westliche Grundstücksgrenze gebaut werden.



- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



- 3.3 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)  
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Hauptfirstrichtung. Abweichungen um +/- 5° sind zulässig.

### 4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ga, Cp, St, Na

- 4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen  
**In den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten** sind Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St) nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

St

- 4.2 **In den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten** sind nur Stellplätze (St) nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

## 5. VERKEHRSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweis: Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.



5.1 Öffentliche Verkehrsfläche



5.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Geh- und Radweg



5.3 Straßenbegrenzungslinie

5.4 Ein- und Ausfahrt

Je Grundstück ist eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 6,50m zulässig.

## 6. VERSORGUNGSFLÄCHEN, LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 21 BauGB)



6.1 Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung, hier Elektrizität



6.2 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Eintragung im Lageplan ist die Fläche zu Gunsten der Öffentlichkeit mit einem Ausübungsrecht durch Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

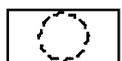
## 7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25a und b BauGB)



7.1 Erhalt und Sicherung von Solitärbäumen

Die bestehenden Solitärbäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpfleger in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.  
Der Rückschnitt von Ästen sowie unvermeidbare bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch geeignete Fachfirmen auszuführen.



7.2 Wurzelschutzbereich

Gemäß Eintragung im Lageplan sind innerhalb des Wurzelschutzbereiches bauliche Nebenanlagen nach §14 BauNVO sowie Versiegelungen über den derzeitigen Bestand hinaus unzulässig. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpfleger in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

### 7.3 Anpflanzung von Bäumen ohne festen Standort

In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter klein- bis mittelkroniger Laubbaum (Wuchsklassen II und III) mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm (STU 12-14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen.

In versiegelten Bereichen sind die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mind. 12 m<sup>2</sup> sowie eine Mindestdiefe von 1,0 m aufweisen. Davon sind mindestens 10 m<sup>2</sup> vollständig von Versiegelung frei zu halten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen.

Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpfleger in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Qualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

### 7.4 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen / Dachbegrünung

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer Substratschicht aus kulturfähigem Unterboden und Oberboden von mindestens 0,6 m Stärke (0,4 m kulturfähiger Unterboden und 0,2 m Oberboden) zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine erhöhte Substratschicht von mindestens 1,0 m (0,8 m kulturfähiger Unterboden und 0,2 Oberboden) nachzuweisen. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

### 7.5 Verwendung insektenschonender Straßen- und Außenbeleuchtung

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden.

### 7.6 Verwendung nicht spiegelnder Materialien für die Außenfassaden zum Schutz vor Vogelanprall

Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

### 7.7 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

### 7.8 Artenschutz

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. durchzuführen sowie Gebäude in der Zeit vom 15.10. bis 15.03. abzureißen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Die Gebäude sind unmittelbar vor Abriss auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen. Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Fällung auf höhlenbewohnende Tierarten zu untersuchen.

### 7.9 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten

Private Fuß-, Rad- und Unterhaltungswege, private Kfz-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen und Zufahrten sind mit offenporigen Belägen zu erstellen. Geeignete Beläge sind insbesondere: Schotterrasen und Rasenpflaster.

### 7.10 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

### 7.11 Bodenschutz

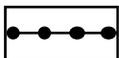
Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i. V. m. BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig. (drin lassen?)

## 8. GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche und an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 1,00 m zulässig.

## 9. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)



8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO BW)

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

- WD  
35°- 50°\*  
MD  
30°- 70°\*  
\* beispielhaft
- 1.1 Dachform von Hauptbaukörpern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben.  
Abweichend davon sind Flachdächer (Dachneigung 0-3°) bis maximal 20% der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig.  
Mit Dachflächen von Dachaufbauten darf der Flachdachanteil überschritten werden.  
Bei der Berechnung der hier relevanten Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes sind Gebäudeteile, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.
- 1.2 Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern ist gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes festgesetzt. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern symmetrisch auszuführen.  
**Abweichungen von der Dachform sind zulässig, wenn aus denkmalschutzrelevanten Gründen ausdrücklich gefordert.**
- 1.3 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. LBO)  
Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 12 ° sind zur Dacheindeckung ausschließlich Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun und dunklem grau zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- 1.4 Dachaufbauten, -einschnitte sowie sonstige -durchbrechungen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)  
Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel, Treppenträume, Aufzugsüberfahrten usw.), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen sind unter Einhaltung folgender Maße zulässig:
- Ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand); eine Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 2,50 m eingehalten wird oder
  - mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Gebäudelänge; eine Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 1,60 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) eingehalten wird; eine Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 2,50 m eingehalten wird und
  - je Dachfläche nur eine Form von Dachaufbauten,
  - ein Mindestabstand zum First von 0,80 m; beim Mansarddach ist dieser Mindestabstand zum Mansardknick nur bei flach geneigten Dachaufbauten bis 30° einzuhalten
  - ein Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, von 0,80m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum niedrigsten Punkt des Dachaufbaus gemessen),
  - ein Mindestabstand zum Ortgang von 1,00 m (Außenkante Außenwand),
  - ein Mindestabstand zu Kehlen von 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus,
  - ein Mindestabstand zu Graten von 1,00 m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus),
  - ein Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten von 1,00 m (Außenkanten) und die traufseitige Wandhöhe bei Dachgaupen (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) von 1,70 m eingehalten wird.
- 1.5 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

1.6 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### C VERHÄLTNIS ZU RECHTSVERBINDLICHEN SATZUNGEN

Die Festsetzungen des Baulinienplans Nr. 141, genehmigt am 17.05.1960, werden durch die des vorliegenden Bebauungsplans vollständig ersetzt.

### D KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)



1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

### E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)



1. Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes gem. § 28 DSchG BW

### F HINWEISE

1. Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 4 Bauweise
- 5 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)
- 6 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA)

2. Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):

Örtliche Bauvorschriften
1
2

- 1 Dachform- **Satteldach (SD), Walmdach (WD), Mansarddach(MD), Flachdach (FD)**
- 2 Dachneigung

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

#### 4. Stellplatzsatzung

Es gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg.

#### 5. Versickerung / Einleitung in den Vorfluter (Gewässer) / Regenwasserkanal

Die Niederschlagswasserbehandlung ist gemäß den Vorgaben des Wassergesetzes und dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu planen, zu errichten und zu betreiben. Der Notüberlauf kann an die jeweilige Grundstücksentwässerungsanlage angeschlossen werden.

Bei einer Einleitung in einen Vorfluter / Regenwasserkanal darf das Regenwasser nur gedrosselt eingeleitet werden (DWA-ATV, A 117). Die Drosselwassermenge ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Als vereinfachter Ansatz kann das Retentionsvolumen mit 3 m<sup>3</sup> Stauvolumen für 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche verwendet werden. Auf Flächen welche in einen Vorfluter / Regenwasserkanal entwässern sind Reinigungsarbeiten z.B. Autowäsche nicht zulässig.

#### 6. Einleitung in den Mischwasserkanal

Die Einleitung in den Mischwasserkanal ist nur zulässig, wenn eine Versickerung (Bodengutachten zwingend erforderlich) und das Einleiten in ein Gewässer nicht möglich ist.

#### 7. Bodenschutz

Mit Boden muss sparsam und schonend (fachgerecht) umgegangen werden, Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion sind zu vermeiden (§§ 1a Abs. 2 und 3, 202 BauGB, §§ 1, 2 und 7 BbodSchG). Hierauf ist bei Bodenarbeiten zu achten. Auf die Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" wird verwiesen: <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>

#### 8. Geologie/Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Lockergesteinen der Hasenweiler-Beckensedimente. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

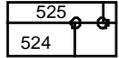
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

#### 9. Ordnungswidrigkeiten

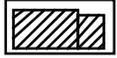
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

**G****PLANUNTERLAGE**

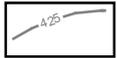
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom April 2018. Sie verwendet das Koordinatensystem nach Gauß Krüger (GK3) und das Höhensystem DHHN12 (Status 130)



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand



3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.

**SORTIMENTSLISTE RAVENSBURG**

Sortimentsliste Ravensburg aus: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg vom 30.05.2017, Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, beschlossen im Gemeinderat am 05.02.2018.

**Zentrenrelevante Sortimente**

Bastel- und Geschenkartikel  
Bekleidung aller Art  
Bücher  
Computer, Kommunikationselektronik  
Elektroklein- und -großgeräte  
Foto, Video  
Gardinen und Zubehör  
Glas, Porzellan, Keramik  
Haushaltwaren, Bestecke  
Haus-, Heimtextilien, Stoffe  
Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen  
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle  
Leder- und Kürschnerwaren  
Musikalien  
Optik und Akustik  
Sanitätswaren  
Schuhe und Zubehör  
Spielwaren  
Sportartikel einschl. Sportgroßgeräte  
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren  
Unterhaltungselektronik und Zubehör  
Waffen, Jagdbedarf

**Nicht zentrenrelevante Sortimente**

Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör  
Baustoffe, Bauelemente  
Beleuchtungskörper, Lampen  
Beschläge, Eisenwaren  
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten  
Boote und Zubehör  
Brennstoffe, Mineralerzeugnisse  
Büromaschinen (ohne Computer)  
Fahrräder, E-Bikes und Zubehör  
Fahrzeuge (motorisiert) aller Art  
Farben und Lacke  
Fliesen  
Gartenhäuser und -geräte  
Kamine, (Kachel-) Öfen  
Holz  
Installationsmaterial  
Kinderwagen, -sitze  
Küchen (inkl. Einbaugeräte)  
Matratzen  
Maschinen und Werkzeuge  
Möbel incl. Matratzen  
Pflanzen und Gefäße, Erde und Torf, Zäune, Gitter  
Rollläden und Markisen  
Zooartikel lebende Tiere und Tiermöbel, einschließlich Tiernahrung als Großgebilde

**Nahversorgungsrelevante Sortimente**

Arzneimittel  
(Schnitt-) Blumen  
Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel  
Kosmetika, Parfümartikel  
Nahrungs- und Genussmittel  
Papier, Schreibwaren, Schulbedarf  
Reformwaren  
Zeitungen, Zeitschriften  
Zooartikel, Tiernahrung und Zubehör

Es erfolgten folgende Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf (Stand 25.01.2019).

Die wesentlichen textlichen Änderungen und Ergänzungen sind blau hinterlegt.

Außerdem erfolgten folgende Änderungen in der Planzeichnung:

- Änderung der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet (WA 1)" zu "Mischgebiet (MI 1)"
- Änderung der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet (WA 2)" zu "Mischgebiet (MI 2)"
- Änderung der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet (WA 3)" zu "Allgemeines Wohngebiet (WA 1)"
- erneute Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet (WA 2)"
- daneben erfolgten redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten / ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 25.01.2019 / 23.09.2019

Stadtplanungsamt/ Ulrike Gallo

Christian Herrling  
Stadtplanungsamt

Angelika König  
Freie Architektin  
Georgstr. 24  
88212 Ravensburg



## TEIL II: A BEGRÜNDUNG

### INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
4. PLANUNGSERFORDERNIS
5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
7. RAUMORDNUNG
8. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
9. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
10. ERSCHLIESSUNG
11. IMMISSIONEN
12. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
14. KENNZEICHNUNGEN
15. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
16. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND VORPRÜFUNG DES  
EINZELFALLES GEM. §13a (1) SATZ 2 NR. 2 BAUGB
17. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
18. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN  
MASSNAHME
19. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 7.300 m<sup>2</sup> großen Bereich zwischen Kuppelnau-, Frieden-, Garten- und Möttelinstraße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 400/3, 404, 404/1, 404/3, 404/4, 404/5, 405/2, 405/3, 405/11, 405/14, 406/1, 406/2, 406/3, 406/4, 406/5, 406/6, 406/7 und 407.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt nördlich der Ravensburger Altstadt im Sanierungsgebiet „Nordstadt“. Der Geltungsbereich ist Teil des Baublocks, der von der Kuppelnau-, Frieden-, Garten- und Möttelinstraße umgrenzt wird. Innerhalb des Plangebiets befindet sich vorwiegend der Blockinnenbereich, der eine andere städtebauliche Struktur aufweist als der Baublockrand. Der Blockinnenbereich wird durch eine kleinteilige zweigeschossige lockere Wohnbebauung geprägt, während der Blockrand durch eine höhere bauliche Dichte mit größeren Gebäuden - vorwiegend aus der vorigen Jahrhundertwende – urbaner geprägt ist. Dabei ist die bauliche Dichte in der Gartenstraße höher als in der Möttelin-, Kuppelnau- und Friedenstraße. Insbesondere an der nordöstlichen Ecke des Baublocks grenzen an das Plangebiet zwei Gebäude in der Gartenstraße aus den 1970er/1990er Jahren mit deutlich größerem Bauvolumen an.

Die Krumme Gasse ist ein historischer Verbindungsweg zwischen Gartenstraße und Kuppelnaustraße, dessen heute vorhandener Verlauf bereits Anfang des 19. Jahrhunderts angelegt wurde. Der Verbindungsweg ist relativ schmal, weil er sich zwischen den Hauptverbindungen Möttelinstraße und Friedenstraße befindet. Entlang des Weges wurden bereits Ende des 19. Jahrhunderts trotz der eingeschränkten Zugänglichkeit mehrere Wohngebäude errichtet.

Das denkmalgeschützte Gaststättengebäude und das nördlich gelegene historische Gartenhaus, das dreiseitig von Gärten umrahmt wird, sind bereits im historischen Plan von 1825 dokumentiert und nach § 28 DSchG BW Kulturdenkmale besonderer Bedeutung. Sie prägen das Stadtbild seit mehr als 200 Jahren.

Der Straßenraum in der Krumpfen Gasse wird im Westen von einer großen Kastanie, im Norden und Süden von Gärten und Bäumen geprägt. Im Süden der Krumpfen Gasse befinden sich Häuserreihen mit relativ geringen Gebäudeabständen und im Nordosten vorwiegend asphaltierte Stellplatzanlagen.



Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum

### 3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Allgemeine wesentliche Ziele für das Sanierungsgebiet „Nordstadt“ sind die Stärkung und Aufwertung der Wohnfunktion sowie der vorhandenen Mischnutzung als wichtige und tragende Funktionen. Weitere wichtige Ziele sind die Umgestaltung und Neuschaffung attraktiver Grün- und Freibereiche, die Neuordnung untergenutzter und sanierungsbedürftiger Liegenschaften sowie die Optimierung und Bündelung der privaten Parkierung. Zur Steigerung der Attraktivität des Standortes Ravensburg ist ein weiteres Sanierungsziel für die Nordstadt die Weiterentwicklung der sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastruktur.

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Stärkung der Wohnfunktion durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, in dem die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft die urbane Kultur weiterhin belebt
- Sicherung und Weiterentwicklung der kleinteiligen Gebäudestrukturen und -höhen im Blockinnenbereich durch Festsetzung überbaubarer Flächen, Grund- und Geschossflächenzahlen sowie von Wand- und Gebäudehöhen
- z. T. Freihaltung von Vorgartenzonen, die auch im Baulinienplan von 1960 dargestellt sind

- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen und Schaffung einer rechtlichen Grundlage für ein parallel laufendes Umlegungsverfahren zur nachhaltigen Sicherung der öffentlichen Erschließung in der Krumpfen Gasse.
- Sicherung eines ausreichenden Feuerwehruzugangs in den Blockinnenbereich
- Sicherung der charakteristischen Dachformen durch Festsetzung von Dachform und -neigung
- Sicherung der das Stadtbild in der Kuppelnaustraße und Krumpfen Gasse prägenden Bäume
- Sicherung des Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Gartenhauses (Kuppelnaustr. 20) durch Abrücken der überbaubaren Flächen.

#### **4. PLANUNGSERFORDERNIS**

Die Flurstücke Nr. 406/5 und 406/6 befinden sich in privatem Eigentum, obgleich in der Örtlichkeit der Eindruck entsteht, sie gehörten zur öffentlichen Verkehrsfläche. Es soll eine verträgliche und stimmige Festsetzung öffentlicher Flächen erfolgen, damit sichergestellt ist, dass die Grundstücke entlang der Krumpfen Gasse ausreichend erschlossen sind. Durch Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen schafft der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für eine rechtmäßige Herstellung der Erschließungsstraßen und die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Darüber hinaus gibt es im Plangebiet noch unbebaute Grundstücke oder unbebaute Teile von Grundstücken, deren Entwicklung einer städtebaulichen Steuerung bedarf. Die Festsetzungen des gültigen Baulinienplans reichen nicht aus, eine maßstäbliche Entwicklung im Plangebiet zu sichern. Es ist Ziel dieses Verfahrens, die allgemein gehaltenen Aussagen des bisherigen Baulinienplans durch qualifiziertes Planungsrecht zu ersetzen, die den Blockinnenbereich prägende kleinteilige Bebauung zu sichern und eine für das Gebiet verträgliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Der Gemeinde erwächst daher die Pflicht, steuernd einzugreifen.

#### **5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Beim Flurstück Nr. 404 handelt es sich um eine öffentliche Straße, die in Miteigentumsanteile aufgeteilt ist. Grundstückseigentümer sind die Stadt und private Eigentümer. Flurstück Nr. 405/11 ist eine öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Stadt. Flurstück Nr. 406/4 ist im Eigentum der Stadt und wird als Verkehrsfläche genutzt. Alle weiteren Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Im geplanten Umlegungsverfahren werden die Grundstücke neu geordnet, sodass ein Ausgleich zwischen den Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer und der Allgemeinheit geschaffen wird.

## 6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet "Nordstadt". Der Baulinienplan Reg. Nr. 141, genehmigt am 17.05.1960, bildet i. V. m. § 34 BauGB die Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben – es existiert somit kein qualifiziertes Planungsrecht.

## 7. RAUMORDNUNG

Von der Planung sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

## 8. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 1.04.1995 stellt für den Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche dar.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

## 9. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, sind erfüllt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg. Es ist fast vollständig bebaut und erschlossen. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, daher ist eine Prüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2

Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor.

Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 21.10.2013 bis 05.11.2013 statt. Nach Änderung des Geltungsbereichs fand eine erneute frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 27.04 bis 12.05.2015 statt.

## 10. ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Im Umlegungsverfahren sollen die Eigentumsverhältnisse der wirklichen Straßenfläche geregelt werden und dass die Straßenfläche insgesamt in das Eigentum der Stadt Ravensburg kommt.

Das Plangebiet ist abwassertechnisch erschlossen. Die Entwässerungsleitungen werden voraussichtlich im Zuge der Neuverlegung der Wasser- und Gasleitung erneuert oder saniert. Die Grundstücke im Plangebiet entwässern im Mischsystem in die Kuppelnaustraße bzw. die Krumme Gasse.

## 11. IMMISSIONEN

Im betroffenen näheren Umfeld sind keine Störbetriebe vorhanden.

## 12. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den zu überplanenden Bereich wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, das vermehrt der Unterbringung von Wohnnutzung, aber auch einem deutlichen Anteil gewerblicher Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, insbesondere auch der langfristigen Sicherung der Kuppelnauwirtschaft, als ortsansässige Traditionsgaststätte, mit Außenbewirtschaftung (ca. 100 Außensitzplätze möglich) dienen soll. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die heterogene Struktur der Kuppelnaustraße, bestehend aus allgemeiner Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung soll dabei aufgenommen und die Vielfalt aus Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie, sozialen und kulturellen Einrichtungen weiter gestärkt werden. Innerhalb des Mischgebietes wurde eine Gliederung in ein Mischgebiet 1 (MI 1), ein Mischgebiet 2 (MI 2) und ein Mischgebiet 3 (MI 3) vorgenommen.

Allgemein zulässig im Mischgebiet (MI 1) sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig, da hierfür die Erschließungskapazität der Krummen Gasse begrenzt ist. Einzelhandelsbetriebe werden aufgrund der schmalen Erschließung und der Nähe zum Wohnen im Mischgebiet (MI 2) und Mischgebiet (MI 3) ausgeschlossen. Der Schwerpunkt soll außerdem auf die Wohn- und gehobene gewerbliche/ Dienstleistungsnutzung gelegt werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellenstätten sind in den Mischgebieten nicht zulässig, weil sich diese Nutzungen aufgrund des hohen Flächenbedarfs und die für diese Nutzungen typische eingeschossige, großflächige Gebäude nicht mit der vorhandenen kleinteiligen mehrgeschossigen Einzelhausstruktur vereinbaren lässt. Vergnügungsstätten widersprechen der Eigenart des Baugebietes und werden zum Schutz des sensiblen Bereichs Schule ausgeschlossen.

Die mit der Nutzungsmischung einhergehende wechselseitige Rücksichtnahme gilt im gesamten Geltungsbereich und damit auch in den Teilbereichen, in denen gewerbliche Nutzungen bestehen.

Zur Festsetzung eines Mischgebietes entsprechend der vorhandenen gemischten Nutzung entlang der Kuppelnaustraße hat sich die Verwaltung ganz bewusst entschieden. Laut BauNVO § 4 (1) wären in einem Allgemeines Wohngebiet nur die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Die Kuppelnauwirtschaft ist jedoch eine "Schank und Speisewirtschaft" mit hohem Bekanntheitsgrad und einem Kundenkreis über das Gebiet hinaus, und ist zusätzlich auch regelmäßig Besuchermagnet bei Großveranstaltungen.

Eine Festsetzung für eine bestandsschützende Nutzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ("Fremdkörperfestsetzung") in einem Allgemeinen Wohngebiet wurde ausgeschlossen, da die Kuppelnauwirtschaft kein Fremdkörper darstellt, sondern Bestandteil der vorhandenen Nutzungsmischung im Gebiet (Wohnen, Schule, Gewerbe) entlang der Kuppelnaustraße ist. Eine solche Festsetzung wäre auch im Hinblick auf zukünftige Nutzungen nicht ausreichend, da sie allein bestandssichernd für den bestehenden Betrieb ist.

Durch die Festsetzung der Grundstücke 404/4 (Kuppelnaustraße 18), 405/2 (Kuppelnaustraße 20), 405/3 (Kuppelnaustraße 20/1), 404/5 (Friedensstraße 7), 406/7 (Krumme Gasse 11) bei der Kuppelnauwirtschaft als Mischgebiet, werden Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe bauplanungsrechtlich angemessen vermieden, sowie die prägende gemischte Nutzungsstruktur entlang der gesamten Kuppelnaustraße entsprochen und diese gesichert. Außerdem ergeben sich mehr Möglichkeiten für die dem Charakter entsprechende Nutzung der vorderen Grundstücke entlang der Kuppelnaustraße als es in einem Allgemeines Wohngebiet der Fall wäre.

Der Bereich im Blockinnenbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da die Wohnnutzung hier charakteristisch ist und der Bereich auch weiterhin vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Gliederung in ein Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1) und ein Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2) vorgenommen.

Dabei sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und

Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Diese Festsetzung berücksichtigt sowohl die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet als auch die Nutzung in der näheren Umgebung mit den dort vorhandenen sozialen und kulturellen Einrichtungen.

Diese Nutzungsmischung soll langfristig erhalten und gestärkt werden entsprechend den Zielen der Stadt Ravensburg als "Stadt der kurzen Wege".

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung. Mit diesen Nutzungen ist ggf. ein Nutzungskonflikt verbunden, da erhöhte Anforderungen an die Erschließung einhergehen. Um den Gebietscharakter zu wahren, werden diese nur in Ausnahmefällen zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Teil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen lassen sich aufgrund des hohen Flächenbedarfs und die für diese Nutzungen typischen eingeschossigen großflächigen Gebäude nicht mit der vorhandenen kleinteiligen Einzelhausstruktur vereinbaren.

Die Stadt Ravensburg hat sein Einzelhandelskonzept im Jahr 2017 (Fassung vom 30.05.2017) fortgeschrieben und am 05.02.2018 vom Gemeinderat beschlossen. Das Plangebiet liegt außerhalb, aber unmittelbar benachbart zum durch das Einzelhandelskonzept definierten und räumlich abgegrenzten "Nahversorgungsbereichs Gartenstraße". Daher sind zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der vom Gemeinderat am 5.02.2018 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste unzulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Wandhöhe und Höhe baulicher Anlagen jeweils als Höchstgrenze sowie Mindest- und Maximaldachneigungswinkel definiert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind erforderlich, um das städtebauliche Erscheinungsbild im Quartier zu erhalten, die bauliche Dichte maßvoll weiterzuentwickeln unter Wahrung der vorhandenen, hohen Wohnumfeldqualität. Dabei wird berücksichtigt, dass die Krumme Gasse - bedingt durch die historisch gewachsene Bestandssituation – nur als Sackgasse genutzt und nur einen geringen Querschnitt aufweist und deshalb nur bis zu einem gewissen Maß zusätzlichen Anwohnerverkehr aufnehmen kann. Aus diesen Gründen bleiben die Festsetzungen zu GRZ und GFZ unterhalb der nach BauNVO zulässigen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GFZ) stellt sicher, dass eine städtebaulich unangemessene Nutzungsverdichtung durch die Ausbildung weiterer mit der vorhandenen Topografie nicht vereinbarer Nichtvollgeschosse vermieden wird. Durch die Berücksichtigung der Nichtvollgeschosse bei der Berechnung der GFZ wird dennoch ausreichender Spielraum zur Schaffung von Nutzraum im untersten wie im obersten Geschoss geschaffen.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

Das Gebiet wird geprägt durch eine kleinteilige Einzelhausstruktur, die durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit maximalen Gebäudelängen gesichert wird. Um für die Flurstücke Nr. 406/1, 406/2 und 406/7, die überwiegend relativ schmal sind, die bisherige prägende Traufstellung der Gebäude weiterhin zu ermöglichen, wird für diesen Bereich außerdem festgesetzt, dass auf die westliche Grundstücksgrenze gebaut werden muss.

Überbaubare Flächen werden über Baugrenzen definiert.

Die überbaubare Fläche im Nordwesten des Plangebiets rückt deutlich vom denkmalgeschützten Gartenhaus ab, um das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals nicht durch bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, sondern den freistehenden und von Grün umsäumten Charakter des Gartenhauses weiterhin zu bewahren.

### **Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)**

Das Stadtbild in der Kuppelnaustraße wird geprägt durch traufständige Gebäude. Aus diesem Grund wird für die Gebäude im Plangebiet, die im Straßenraum der Kuppelnaustraße in Erscheinung treten, die Firstrichtung festgesetzt. Im sonstigen Plangebiet ist aus städtebaulicher Sicht keine Vorgabe zur Stellung der baulichen Anlagen erforderlich.

### **Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (sofern es sich um Gebäude handelt) sind in den überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird gewährleistet, dass die das Stadtbild besonders prägenden Bereiche im Plangebiet von weiteren baulichen Anlagen frei gehalten werden:

- Zur Sicherung des historischen Erscheinungsbildes der beiden Kulturdenkmale im westlichen Plangebiet
- Zur Wahrung der das Stadtbild prägenden Fassadenabfolge der südlich aufgereihten Gebäude, die sich allein durch vorgelagerte Vorgärten und Stellplätze vom Straßenraum absetzen sollen.

### **Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bestand knickt die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Flurstück Nr. 404) vor den Flurstücken Nr. 406/1, 406/2 und 406/3 nach Süden ab und führt direkt an den Gebäudefassaden entlang. Die Straßenverkehrsfläche wurde stellenweise mit Eingangsstufen und Vordächern überbaut, so dass an der engsten Stelle nur noch eine Durchfahrtsbreite von weniger als 2 m bleibt. Die nördlich der öffentlichen Straßenfläche gelegenen Flurstücke Nr. 406/6 und 406/5 befinden sich in Privatbesitz. Auch das Flurstück Nr. 406/4 war in privatem Besitz, bis die Stadtsanierung dieses Flurstück vor wenigen Jahren erwarb, um eine seit langem geplante Bodenordnung umsetzen zu können. In der Praxis fahren bislang die Fahrzeuge über die privaten Flurstücke Nr. 406/6, 406/5 und 406/4, während die Eigentümer der Flurstücke Nr. 406/1 und 406/2 auf der öffentlichen Verkehrsfläche Pflanzkübel und PKW abstellen.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bisher unklare Erschließungssituation durch Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zu klären und damit die öffentliche Erschließung aller Grundstücke in der Krumpen Gasse zu gewährleisten. Für die zukünftige Breite der Straßenverkehrsfläche wird dabei die bestehende Breite der Einfahrt von der Kuppelnaustraße in die Krumpen Gasse zugrunde gelegt, um u. a. eine ausreichende Feuerwehrezufahrt zu sichern. Aufgrund der geringen Breite im mittleren Bereich der Krumpen Gasse, der als öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt wird und lediglich Verbindungs- und Abkürzungsfunktion hat, ist die öffentliche Verkehrsfläche sowohl von der Kuppelnaustraße als auch von der Gartenstraße aus nur als Sackgasse befahrbar. Um eine ausreichende Rangierfläche für die von der Kuppelnaustraße einfahrenden Fahrzeuge zu schaffen, ist ein Stich bis zur jetzigen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 406/3 erforderlich. Die beengte Bestandssituation lässt es nicht zu, eine Wendemöglichkeit gem. der Richtlinie für Anlage von Stadtstraßen (RASt. 06) herzustellen.

### **Versorgungsflächen, Leitungsrechte** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 21 BauGB)

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Umspannstation, die als Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung festgesetzt wird.

In den gekennzeichneten Flächen liegen öffentliche Leitungen, für die zu Gunsten der Öffentlichkeit ein Ausübungsrecht durch Ver- und Entsorgungsträger erforderlich ist.

### **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25a und b BauGB)

Eine wesentliche Qualität für die Wohnlage im Plangebiet stellen die vorhandenen Grünflächen, Gärten und Bäume dar.

### **Erhalt und Sicherung von Solitärbäumen**

Zwei Bäume im Plangebiet werden als stadtbildprägend beurteilt und deshalb deren Erhalt festgesetzt. Der Baum in der Kuppelnaustraße wertet zusammen mit dem vorhandenen Brunnen und dem Biergarten das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gaststätte (Kuppelnaustr. 18) auf. Ebenso bedeutsam für das Stadtbild wird die große Kastanie in der Krumpen Gasse bewertet, die sowohl das Erscheinungsbild der historischen Gaststätte mit Biergarten stärkt als auch den

Straßenraum in der Krumpen Gasse prägt. Der Baum stellt gleichzeitig einen Sichtschutz zu den Wohngebäuden in der Krumpen Gasse dar und trennt optisch die öffentlich zugängliche Gaststätte von den angrenzenden Wohnnutzungen.

Festsetzungen zu Wurzel- und Baumschutz sind erforderlich, um die zu erhaltenden Bäume langfristig zu sichern. Als Wurzelschutzbereich wird der Kronendurchmesser zuzüglich 1,5 m festgesetzt.

Die Festsetzungen "Anpflanzung von Bäumen ohne festen Standort", "Begrünung privater KfZ-Stellplätze", "Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen" und "Dachbegrünung" dienen dem Erhalt und der Weiter-

entwicklung von Grünflächen und Bäumen, um die vorhandene, hohe Wohnqualität und gleichzeitig Lebensräume insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Insekten zu bewahren bzw. zu schaffen.

Festsetzungen zur Verwendung insektenschonender Straßen- und Außenbeleuchtung, nicht spiegelnder Materialien für die Außenfassaden zum Schutz vor Vogelanprall, reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie zum Artenschutz sind aus artenschutzrechtlichen Gründen (insbesondere zum Schutz von Vögel, Fledermäusen und Insekten) erforderlich.

### **Dachbegrünung und Dachterrassen**

Es wird eine Dachbegrünung auf Flachdächern und Tiefgaragen vorgeschrieben, um eine Durchgrünung und eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers zu gewährleisten.

### **Geländeanpassung an die Verkehrsflächen**

Entlang der Krumpfen Gasse sind beidseitig unterirdische Stützbauwerke (z.B. Randsteineinfassungen) erforderlich. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und aufgrund einer eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im Bereich der Krumpfen Gasse, ist es erforderlich, die öffentlichen Verkehrsflächen direkt entlang den Grundstücksgrenzen baulich zu fassen.

Daher sind auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien in einer Tiefe von max. 1,0 m Betonrückenstützen notwendig. Diese Flächen können von den privaten Grundstückseigentümern weiterhin oberirdisch genutzt werden. Aufgrund der Randlage dieser Flächen auf den privaten Grundstücken können die Flächen zusätzlich als Freiflächen für z.B. Einfriedungen, Grundstücksauffahrten oder Stellplätze genutzt werden, so dass die Grundstückseigentümer durch die Festsetzung in der Regel nur geringfügig beeinträchtigt werden. Soweit für die unterirdischen Stützbauwerke auf den privaten Grundstücksflächen Dienstbarkeiten erforderlich werden, sind diese mit der Stadt Ravensburg außerhalb des Bebauungsplanes zu treffen.

Eine alternative Festsetzung dieser Flächen als öffentliche Verkehrsfläche würde zu erheblich größeren Beeinträchtigungen führen, da zum einen diese Flächen der privaten Nutzung entzogen werden würden und zum anderen aufgrund der dann geringeren Grundstücksgröße sich die bauliche Ausnutzung der betroffenen Grundstücke verringern würde.

## 13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### Dachform

Die Dachformen für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind auf geneigte Dachformen beschränkt, die das Plangebiet bisher prägen. Die Dächer sind außerdem symmetrisch auszuführen, um die bestehende ruhige Dachlandschaft zu sichern und stimmig weiter zu entwickeln. Durch die Beschränkung der Vorgaben auf die Hauptdächer der Hauptgebäude verbleibt den Bauherren ein weiter individueller Gestaltungsspielraum, in erster Linie bei der Gestaltung von untergeordneten Bauteilen, überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden.

Ergänzend ist ein Flachdachanteil zulässig, um den Eigentümern einen zeitgemäßen Gestaltungsspielraum für z.B. Vorbauten oder überdachte Terrassenbereiche offen zu halten.

Die Dachflächen von Dachaufbauten werden beim Flachdachanteil nicht dazugerechnet, da es sich bei diesen um gestalterisch nicht wesentlich wirkende Gebäudebauteile handelt und dieser Belang dem Nutzungsbedürfnis im Gebäude nachsteht.

#### Dachneigung

Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen für das Plangebiet orientiert sich am gebauten Bestand und dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung der vorhandenen ruhigen Dachlandschaft.

#### Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen verbinden die Erfordernisse an eine angemessene Nutzung des Dachraumes und setzen nur insoweit Schranken, als diese für das städtebaulich erwünschte Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs charakteristisch und prägend ist. Hierfür ist es erforderlich, dass ein Mindestmaß an Dachfläche gestalterisch wirksam und damit erlebbar bleibt. Auf diese Weise wird ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert.

#### Fassadengestaltung

Die diesbezüglich getroffenen Vorschriften lassen den Bauherren umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen gestalterisch wesentlich störende Farb- und Materialwahlen aus.

#### Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die Vorschrift, unbebaute Grundstücksbereiche gärtnerisch anzulegen, gewährleistet eine Mindestdurchgrünung der bebauten Grundstücke im Plangebiet, trägt zum Klimaschutz bei und erhält den von Grünflächen und Gärten geprägten Wohncharakter im Plangebiet. Die Begrünung wirkt klimaausgleichend und reduziert die Gefahr von Hitzeinseln in der ohnehin durch Wärme und geringer Durchlüftung belasteten Nordstadt.

## **Stellplatzverpflichtung**

Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze für die Nutzung "Wohnen" ist im vorliegenden Fall die jeweils gültige Stellplatzsatzung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war dies die "Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996" (Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg), welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist. Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) sieht je Wohnung einen Stellplatz vor. Dieser wird derzeit in der Altstadt als ausreichend angesehen und angewandt. In den Ortschaften wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze durch die Stellplatzverpflichtung gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg erhöht. Grund hierfür ist insbesondere der zunehmend höhere Mobilitätsbedarf in zentrumsfernen Wohnlagen, dem die Vorgaben der LBO nicht ausreichend gerecht werden. Für die übrigen Nutzungen richtet sich die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze nach den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW).

## **14. KENNZEICHNUNGEN**

Östlich grenzt an das Plangebiet eine altlastverdächtige Fläche auf Flurstück Nr. 405/9 an.

## **15. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Die Kennzeichnung der Gebäude Kuppelnastr. 18 und 20 als Kulturdenkmale wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **16. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES GEM. §13a (1) SATZ 2 NR. 2 BAUGB**

Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist eine Vorprüfung des Einzelfalles nicht erforderlich. Dennoch erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung der Umweltbelange als Grundlage für die Abwägung.

### **Angaben zum Standort**

Das Plangebiet befindet sich in der Nordstadt von Ravensburg und besteht überwiegend aus Privatgrundstücksflächen mit z. T. großen Gartenflächen und einer relativ guten Durchgrünung: älterer Baumbestand aus Linden, Buchen wie auch

Sträucher, Gartenhecken usw. Ein Grundstück im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird als Parkplatz genutzt und ist versiegelt. Die Grundstücke grenzen alle (mit Ausnahme von Flurstück Nr. 405/2) an die Krumme Gasse an.

Einen bemerkenswerten Baumbestand besitzen die Flächen des Landratsamtes nördlich des Plangebietes. Nordwestlich sind im Umfeld der Kuppelnaus Schule und des Scheffelplatzes baumreiche Platanenalleen vorzufinden.

Das Gebiet wird vor allem in der Kernzone (außerhalb der Straßen mit entsprechender Beleuchtung) als relativ lichtarm eingestuft (große Gartenflächen, viel Be-

grünung). Schutzgebiete sind hier nicht vorhanden.

Am 8. Juli 2015 wurde eine Relevanzprüfung für die artenschutzrechtlich bedeutsamen Artengruppe Fledermäuse vorgenommen.

### **Artenschutz**

Gemäß § 44 BNatSchG (i. V.m. § 7 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFHRichtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die streng geschützten Arten dürfen nicht einmal gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Für die Tierwelt als Habitatstrukturen von Bedeutung sind vor allem die Obst- und sonstigen Großbäume sowie die dichten Heckenstrukturen in den Gärten. Daher kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere Vögel nicht ausgeschlossen werden. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe bauleitplanerisch vorbereitet, welche zum Wegfall von Grünstrukturen führen. Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten können daher nicht ganz ausgeschlossen werden. Da sich die Grundstücke im sog. Innenbereich befinden und das bestehende Baurecht der Ortbaupläne eine Bebauung ohnehin zulässt, kann allerdings auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans ein Wegfall von privaten Freiflächen – in weitaus höheren Maß – nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren bestehen bereits gewisse Störeinflüsse durch die Straßen (Lärm- und Lichtimmissionen), Wohnumfelderholung, streunenden Hauskatzen sowie der (zier-) gärtnerischen Nutzung. Das Gebiet ist daher für seltene und i. d. R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsprüchen weniger geeignet. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird der ausgewogene Anteil von Gebäude- und Freiflächen in dem Gebiet gesichert und es ist gewährleistet, dass wegfallende Grünstrukturen zum Teil ersetzt werden können. Durch Pflanzgebote wird ein Mindestbesatz mit Bäumen und sonstigen Gehölzen sichergestellt. Zusätzlich können erhebliche Störungen bei einer Rodung außerhalb der Vegetationsperiode vermieden werden. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist zudem davon auszugehen, dass der Wegfall von Gehölzen jeweils nur kleinere Teilbereiche betrifft, so dass die bereits vorhandene Mischung der Altersstruktur der Gehölze, die Artenvielfalt sowie Ersatzquartiere erhalten bleiben. Da die im Gebiet potenziell brütenden Vogelarten ihr Nest zudem jedes Jahr neu bauen, bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Die Verbotstatbestände des § 44

Abs. 1 BnatSchG können durch die o. g. Festsetzungen und Hinweise abgewendet werden; artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden. Selbst wenn dies der Fall wäre, würde es sich allenfalls um Einzelfunde handeln. Die überplanten Flächen sind damit als nicht geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung einzustufen.

## **Schutzgut Mensch / Erholung**

Durch den Bebauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen, das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen sowie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Somit sind insgesamt für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Die versiegelten Flächen stehen als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere nicht zur Verfügung. Die unbebauten Flächen / Freiflächen werden vorwiegend als Gärten genutzt und weisen einen älteren Baumbestand aus Laubbäumen wie auch Sträuchern, Gartenhecken usw. auf. Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen, zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung tragen zum Erhalt der Grünstrukturen und der kleinräumigen Vernetzung im Gebiet und darüber hinaus bei.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Relevanzbegehung wurden regelmäßig im Gebiet jagende Zwergfledermäuse mit Soziallauten, Balzrufen usw. festgestellt. Es wird neben Einzelquartieren auch eine mögliche Wochenstube im Plangebiet als wahrscheinlich eingestuft. Die Grünbestände werden als bedeutsame (lichtarme) Jagdstrukturen und Leitstrukturen bewertet, da es sich den Erkenntnissen nach um ein mindestens mittleres oder größeres Vorkommen von Zwergfledermäusen im nördlichen Stadtgebiet von Ravensburg handelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten ein weiterhin ausgewogenes Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche. Pflanzbindungen, Festsetzungen zu Anpflanzungen, Erdüberdeckung von Tiefgaragen und Dachbegrünung, zu Straßen- und Außenbeleuchtung sowie zu Gestaltung unbebauter Grundstücke dienen dem Schutz von Tieren und Pflanzen.

Es sind daher keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

## **Schutzgut Fläche**

Durch die Planung wird eine größtenteils bebaute Fläche in der Innenstadt überplant. Die Grundstücke sind bereits mit überwiegend für Wohnzwecke genutzten Gebäuden bebaut und dementsprechend versiegelt. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben regelte sich bisher über den Baulinienplan von 1960 und über das Einfügen nach §34 BauGB. Die Planung zielt auf eine für Innenbereichslagen gewünschte verträgliche Nachverdichtung ab unter Berücksichtigung eines ausgewogenen Verhältnisses von Gebäuden und Freiflächen. Von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist nicht auszugehen.

## **Schutzgut Boden**

Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist generell hoch einzustufen, da hierdurch alle Bodenfunktionen verloren gehen. Grundsätzlich entspricht die Verdichtung im bebauten Innenbereich der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Auch in Teilen der unversiegelten Bereiche ist der Boden durch Terrassen, Gartenwege und Zufahrten bereits anthropogen überformt. Das Flurstück Nr. 405/14 ist bis auf einen zweiseitigen

Randbewuchs fast vollständig versiegelt. Im Zuge einer geordneten Bebauung wird das Grundstück entsiegelt, nicht überbaute Flächen müssen gärtnerisch angelegt werden. Insgesamt betrachtet sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht als erheblich einzustufen.

### **Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer**

Der Boden ist zur Versickerung nur bedingt geeignet. Erheblich negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht zu erwarten. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

### **Schutzgüter Luft und Klima**

Das Plangebiet ist gem. Klimaanalysekarte des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben dem Siedlungsraum zuzuordnen. Es bestehen die typischen bioklimatischen Belastungen und verkehrsbedingten Luftbelastungen der Siedlungsgebiete im Schussental. Die bestehenden Grünflächen und Bäume wirken ausgleichend auf das lokale Kleinklima. Zusätzliche Belastungen werden durch Festsetzungen von Pflanzbindungen, Anpflanzungen sowie das gärtnerische Anlegen nicht überbauter Flächen vermieden.

In der Klimaanalysekarte ist für das Plangebiet überwiegend locker bebaute Siedlungsfläche dargestellt. Auf Grund der Lage innerhalb des Siedlungskörpers sind nur geringe Kaltluftvolumenstromdichten und sehr geringe Kaltluftgeschwindigkeiten vorzufinden. Die Mächtigkeit der Kaltluftschicht ist für das Plangebiet am Anfang der Schussentallage mit Schichtdicken zwischen 40 und 60 m dargestellt. Die von den Osthängen abfließende Kaltluft fließt im Bereich der Gymnasien und der Oberschwabenklinik den Tallagen zu und kann sich zwischen der lockeren Bebauung ausreichend gut verteilen. Unmittelbar nördlich des Plangebiets ist ein Kaltluftstrom sehr hoher Volumenstromdichte von  $> 120 \text{ m}^3/\text{ms}$  und großer Windgeschwindigkeit von  $> 3.0 \text{ m/s}$  dargestellt.

Durch Festsetzungen zu Bauweise und Gebäudehöhe sowie zum Maß der baulichen Nutzung bleiben kleinräumige Grünvernetzungen im Gebiet und ein ausgewogener Anteil an Freiflächen, die klimaausgleichend wirken, gewahrt. Erheblich negative Auswirkungen für das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

## **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet wird durch bestehende Gebäude und wenig unbebaute Grundstücke innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen geprägt. Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben die gebietstypischen Strukturen und das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen gewahrt. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

## **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich zwei Kulturdenkmale, die als solche gekennzeichnet sind. Eine Gaststätte (Kuppelnastr. 18) und – weiter nördlich gelegen – ein historisches Gartenhaus (Kuppelnastr. 20). Beide Kulturdenkmale sind im historischen Plan von 1825 dokumentiert und nach § 28 DSchG BW Kulturdenkmale besonderer Bedeutung. Das Gartenhaus ist eines der wenigen noch vorhandenen Gartenhäuser in der Nordstadt, die Zeugnisse der Gartenkultur früherer Jahrhunderte in der sogenannten „Kuppeln-Au“ sind. Die überbaubare Fläche im Nordwesten des Plangebiets rückt deutlich vom denkmalgeschützten Gartenhaus ab, um das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals nicht durch bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, sondern den freistehenden und von Grün umsäumten Charakter des Gartenhauses weiterhin zu bewahren. Aus diesem Grund sind dort auch keine Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, sofern es sich um Gebäude handelt. Zusammen mit den südlich und nördlich gelegenen Gartenhäusern bildet die denkmalgeschützte Gaststätte ein historisches Ensemble entlang der Kuppelnaustraße. Empfindlichkeiten gegenüber dem Schutzgut bestehen nicht.

## **Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Aus der Planung ergeben sich keine erkennbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter und keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Die Stadt Ravensburg befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen eine Beratung zur Optimierung energetischer Belange wahrzunehmen.

## **17. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN**

Fläche des Geltungsbereiches:	ca. 7.300 m <sup>2</sup>
Flächenanteile:	
Mischgebiet MI	ca. 2.270 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 4.280 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 750 m <sup>2</sup>

## **18. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME**

Der Stadt Ravensburg und dem Eigenbetrieb Abwasser entstehen bei Umsetzung Planung Kosten für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung im Plan-  
gebiet.

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen noch keine detaillierten Ausführungsplanungen vor. Es liegt bisher lediglich eine grobe Kostenschätzung auf Grund erster konzep-  
tioneller Planungsansätze vor.

Geschätzte Gesamtkosten: ca. 400.000 €

Der genannte Betrag stellt eine grobe Kostenschätzung dar. Da zum jetzigen Pla-  
nungsstadium insbesondere weder die Wurzelstrukturen der zu erhaltenden  
Bäume noch der Untergrund unter der heutigen Krümmen Gasse vollständig be-  
kannt sind, kann sich dieser Wert noch verändern.

Für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Er-  
schließungsbeiträge gem. §§ 20 ff Kommunalabgabengesetz, für die Herstellung  
der öffentlichen Abwasseranlagen erhebt der Eigenbetrieb Abwasser Abwasser-  
beiträge.

## **19. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN**

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen folgende gutachterliche Aussagen vor  
bzw. wurden bei der Erarbeitung der Planinhalte verwendet:

- Artenschutzfachliche Relevanzprüfung Fledermäuse des Sachverständigen  
Luis Ramos, Ravensburg, vom 17.09.2018

Aufgestellt:

Ravensburg, den 25.01.2019/23.09.2019

Stadtplanungsamt/ Ulrike Gallo

Herr Christian Herrling  
Stadtplanungsamt

Dipl. Ing. Freie Architektin  
Frau Angelika König  
König Architektur