

---

**Bebauungsplan:**

**"TEILBEREICH 4 – STAUFERSTRASSE,URBANSTRASSE" UND DIE  
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU**

---

Fassung vom: 16.12.2019

Reg.-Nr.: .....

.... . Fertigung

---

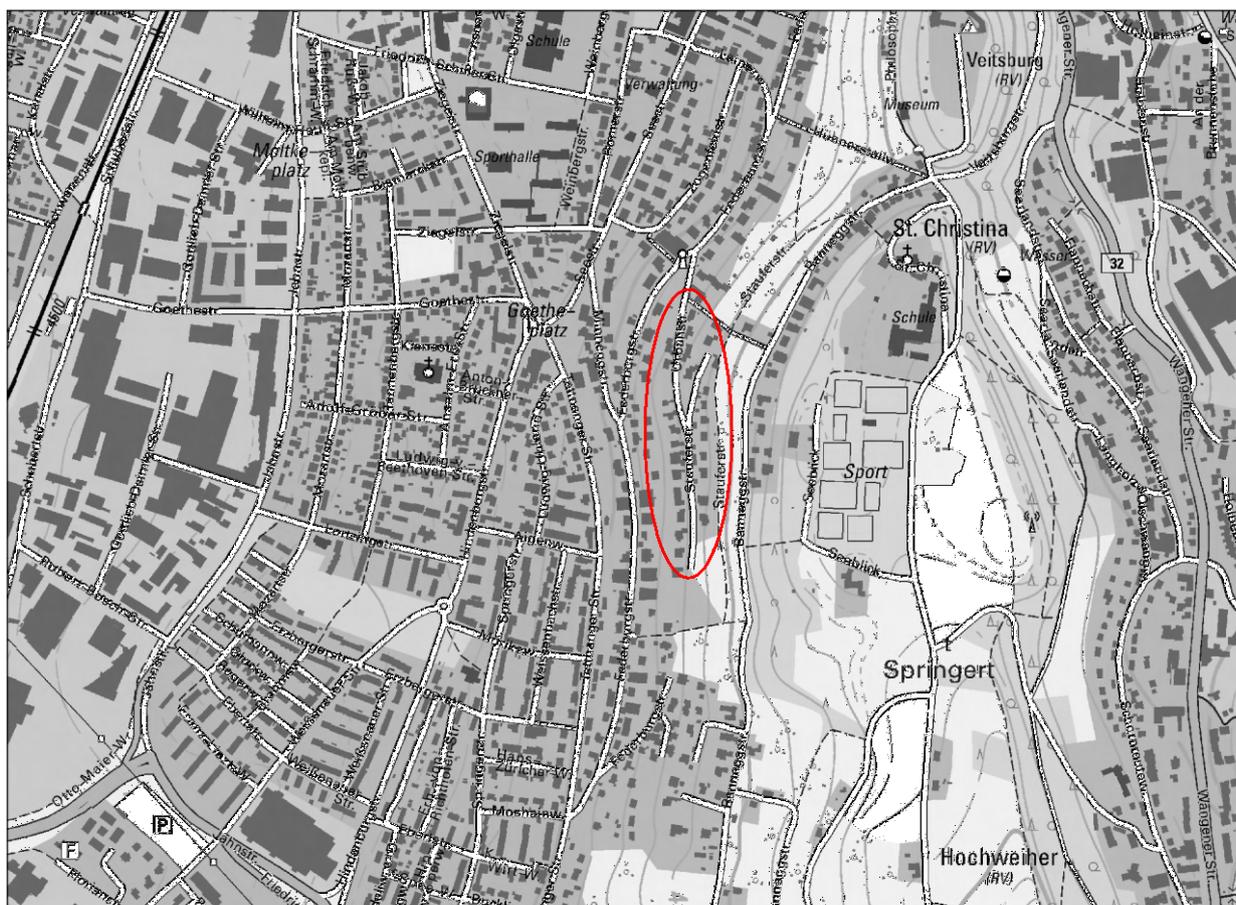
**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

**- Auslegungsbeschluss -**



## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
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	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
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 24.09.2014                    |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB                                                         | am 04.10.2014                    |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung                                                               | am 04.10.2014                    |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung                                                                                   | vom 13.10.2014<br>bis 27.10.2014 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik                  | am                               |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung                                                                                | am                               |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom .....<br>mit Begründung vom ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB             | vom<br>bis                       |
| 8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am                               |
| 9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung                                                                       | am                               |
| 10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB                 | vom<br>bis                       |
| 11. 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)



Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA5) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 genannten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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



\* beispielhaft

##### 2.1 Grundflächenzahl

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.



\* beispielhaft

##### 2.2 Geschossflächenzahl

Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der Geschossfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten 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)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) ist die höchstzulässige Wandhöhe beim Satteldach bzw. Walmdach das traufseitig gemessene Maß zwischen dem mittleren Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA3) ist die höchstzulässige Wandhöhe beim Satteldach bzw. beim Walmdach festgesetzt in m ü. NN. Sie ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA4) ist die höchstzulässige Wandhöhe beim Satteldach bzw. beim Walmdach das traufseitig gemessene Maß zwischen der im Mittel gemessenen Straßenhöhe der Stauferstraße, gemessen jeweils in der Mitte der der Stauferstraße zugewandten Gebäudeseite und dem Schnittpunkt mit der Außenwand der Oberfläche der Dachhaut.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA5) ist die höchstzulässige Wandhöhe beim Satteldach bzw. beim Walmdach das traufseitig gemessene Maß zwischen der im Mittel gemessenen Straßenhöhe, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite und dem Schnittpunkt mit der Außenwand der Oberfläche der Dachhaut.

Beim Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika.

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

GH

### 2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) ist die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt in m über dem mittleren Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA3) ist die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt in m über NN.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA4) ist die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt in m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe der Stauferstraße, gemessen jeweils in der Mitte der der Stauferstraße zugewandten Gebäudeseite.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA5) ist die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt in m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind beim Flachdach mit einer Höhe von maximal 1,20m, beim Satteldach, bzw. Walmdach 0,6m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit diesen ist zulässig.

### 3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

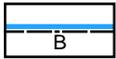


3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



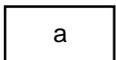
3.2 Baugrenze Anbauzone A (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA3 und WA5) darf in der Anbauzone A die Gesamtlänge von Gebäudeteilen des Hauptgebäudes und Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt höchstens 80% der Länge der straßenseitigen Grundstückslänge betragen.



3.3 Baugrenze Anbauzone B (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) ist in der Anbauzone B ein Baukörper mit einer Höhe von 4m ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) zulässig.

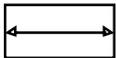


3.4 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

a: Für die Allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, dass die Gebäudebreite maximale 22,00m entlang der maßgeblichen Erschließungsstraße betragen darf. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA4) gilt die Stauferstraße als maßgebliche Erschließungsstraße.

Im gesamten Gebiet beträgt die erweiterte Tiefe der seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes in nördlicher Richtung mind. 3m und in südlicher Richtung mind. 4m.



3.5 Stellung baulicher Anlagen (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)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen/Garagen/Carports/Stellplätzen

Im Plangebiet sind gemäß Eintragung im Lageplan Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St), Tiefgaragen (Tg) sowie Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt bis zu einer Breite von 6,50m zulässig.

#### 5. VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

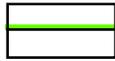


5.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Fußweg



5.3 Straßenbegrenzungslinie



5.4 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche

#### 6. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

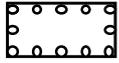


Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen aller Art sowie Bausstelleneinrichtungen und die Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub nicht zulässig.

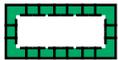
## **7. PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



- 7.1 Pflanzstreifen an der Stauferstraße und der Urbanstraße  
Innerhalb des festgesetzten Streifens entlang der Urban- und Stauferstraße sind einheimische Sträucher (Pflanzqualität: Strauch 2 x v, Höhe 100-150cm, mindestens 1 Strauch / 5 qm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Dieser Pflanzstreifen darf je Grundstück nur für Zugänge sowie für Zufahrten zu Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auf eine Breite von maximal 50% der straßenseitigen Grundstückslänge unterbrochen werden.
- 7.2 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort  
Im den Allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 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 oder standortgerechter SolitärLaubbaum mit einer Höhe von mind. 300-400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzenliste in der Anlage. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.  
Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 7.3 Verwendung insektenschonender Straßenbeleuchtung  
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. Die maximale Höhe der Masten ist auf 6 m zu beschränken.
- 7.4 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.
- 7.5 Dachbegrünung  
Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von weniger als 12° sind 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.

- 7.6 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen  
 Gebäudeteilen  
 Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m, im Bereich von Pflanzungen:  
 - kleinkroniger Bäume von mindestens 0,8 m  
 - mittelkroniger Bäume von mindestens 1,2 m  
 zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.
- 7.7 Artenschutz  
 Rodungen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.  
 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 (§ 44BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
- 7.8 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

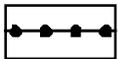


- 7.9 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Massnahmenziel: Erhalt des naturnahen Gehölzbestands (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 In den gekennzeichneten Bereichen sind nachfolgende Nutzungsregelungen und Massnahmen festgesetzt:  
 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm und Baumgruppen, wenn wenigstens ein Stamm einen Umfang von mindestens 50cm, gemessen 100cm über Erdboden, hat, sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für Nachpflanzungen sind standortgerechte, heimische Baumarten zu verwenden.

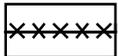
## 8. SONSTIGE PLANZEICHEN



- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



- 8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und/oder Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)



- 8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen und Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)



- 8.4 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)  
 Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt nicht zulässig.

- 8.5 Geländeanpassung an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

- SD/WD/PD  
25°- 45°\*  
\* beispielhaft
- 1.1 Dachform und Dachneigung in Grad  
Satteldach / Walmdach / Pultdach  
Dachneigung in Grad  
Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt.  
Abweichend davon sind im Plangebiet Flachdächer und Dachterrassen 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 Fassaden- und Dachgestaltung  
Für die Fassaden und Dachgestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.
- 1.3 Dachaufbauten  
Nach §74 Abs.1 Nr.1 LBO gelten als Dachdurchbrechungen: Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel, Treppenräume, Aufzugsüberfahrten usw.), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen der Dachflächen. Sie sind bei Einhaltung folgender Maße zulässig:
- Mit einer Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand); eine Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge, wenn ein Mindestabstand zum First von 2,50 m,
  - je Dachfläche nur eine Form von Dachaufbauten, eine Form von Dacheinschnitten und eine Form Dachdurchbrechungen für Erschließungskerne
  - ein Mindestabstand zum First von 0,80 m,
  - ein Mindestabstand zum Ortgang von 1,00 m (Außenkante Außenwand),
  - ein Mindestabstand zu Kehlen und Graten von 1,00 m (horizontal gemessen),
  - ein Mindestabstand zwischen Dachaufbauten von 1,00 m (Außenkanten) und die traufseitige Wandhöhe von 2,70 m über der Rohfußbodenhöhe des betroffenen Raumes eingehalten wird.
- Abweichungen von den vorgenannten Maßen sind im Einzelfall ausnahmsweise möglich, wenn dadurch eine offensichtlich bessere gestalterische Lösung ermöglicht wird. Die Voraussetzungen hierfür können insbesondere bei Bestandsgebäuden vorliegen, wenn die bestehende Dachlandschaft ergänzt oder die Fassadengliederung im Dach fortgeführt werden soll. Die Voraussetzungen für eine Abweichung vom Mindestabstand zum Ortgang können außerdem vorliegen, wenn durch die bestehende Dachkonstruktion die vorgenannten Maße nicht eingehalten werden können.

### 2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

- 1.1 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen  
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 1.2 Einfriedungen  
Einfriedungen im Bereich von Sichtfeldern sind bis zu 0,80m zulässig.  
Pflanzungen von Einfriedungen aus Hecken haben einen Abstand von 0,50m zum öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten.

## D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

### 1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 Höchstzulässige Geschossfläche (GFZ)
- 4 Bauweise
- 5 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)
- 6 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)

### 1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):

Örtliche Bauvorschriften
1
2

- 1 Dachform
- 2 Dachneigung

### 1.3 Ordnungswidrigkeiten

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

### 1.4 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

### 1.5 Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

### 1.6 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brondschichten) 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. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen

### 1.7 Baumschutz und Baumpflege

Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Durchführung von Baumaßnahmen die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten

### 1.8 Hangwasser

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Private Grundstückseigentümer sollen sich über einen privaten Objektschutz gegen dieses schützen.

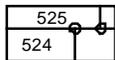
### 1.9 Einleitung in den Mischwasserkanal

Bei einer Einleitung in einen Mischwasserkanal 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.

### 1.10 Versickerung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist wegen der Hanglage nicht möglich.

## E PLANUNTERLAGE



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand



3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.

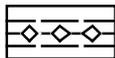


4. Höhenpunkte mit Höhenangaben in m ü. NN

\* beispielhaft



5. Unterirdische Hauptleitung mit Schutzstreifen, hier: Wasser



6. Unterirdische Hauptleitung mit Schutzstreifen, hier: Gas

Koordinatensystem: Gauß-Krüger  
Höhensystem: DHHN12 - Höhenstatus 130

Hinweis: Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.

## F ANLAGE

### Pflanzliste

Pflanzung von mittelkronigen Bäumen und Obstgehölzen: Pflanzqualität: mindestens Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm; Obstgehölze: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916.

Acer platanoides auch i. S.	Spitzahorn auch in Sorten
Acer campestre auch i. S.	Feldahorn auch in Sorten
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Gemeine Buche
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus dom.	Obstgehölz Apfel in regionalen Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur auch i. S.	Stieleiche

Aufgestellt:  
Ravensburg, den 16.12.2019  
Stadtplanungsamt / Schmid

Herrling

## 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 UND ENTWÄSSERUNG
11. IMMISSIONEN
12. ENERGIE
13. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
15. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND VORPRÜFUNG DES  
EINZELFALLES GEM. §13a (1) SATZ 2 NR. 2 BAUGB
16. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
17. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN  
MASSNAHME

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 1,75 ha großen Bereich zwischen Banneggstraße und Federburgstraße.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1452, Teile von 1581, 1587/2, 1587, Teile von 1592 und Teile von 1596
- im Osten durch das Grundstück mit der Flst.-Nr. 1595
- im Süden durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1602, 1602/1, Teile von 1437/1 und Teile von 1602/12
- im Westen durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1437, 1440/1, 1594/9, 1594/8, Teile von 1445/1, 1594/6, 1594/5, 1594/4

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1587/1, 1597, 1586, 1450, 1449, 1448, 1445, 1444/2, 1438, 1440/3, 1437/1, 1601/3, 1601/2, 1441, 1601/1, 1601, 1600, 1599 sowie teilweise die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1445/1, 1581, 1596 und 1592 der Flur Ravensburg Gemarkung Ravvensburg.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der historischen Altstadt von Ravensburg am Westhang des Bannegg. Die Hanglage ist geprägt vom Zusammenspiel der freien Landschaft und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Die Grünflächen ziehen sich in die Hangzwischenräume und gliedern so das Quartier. Die Gebäudestrukturen entwickeln sich parallel zu den Straßenverläufen und sorgen so für ein organisches Bild entlang des Hanges. Die Gebäude entwickeln eine Fernwirkung über das Schussental.

In Richtung Tal sind die Gebäude meist eingeschossig im Straßenraum wahrnehmbar, in Richtung des Hanges wirken die Gebäude meist zweigeschossig auf den Straßenraum.



Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum

## 3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets
- Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen und Erhalt von wahrnehmbaren Vorgartenzonen

- Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen sowie Wand- und Gebäudehöhe

#### **4. PLANUNGSERFORDERNIS**

Das Planungserfordernis wurde aus einem konkreten Vorgang abgeleitet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte durch eine Eilentscheidung des Oberbürgermeisters zum 03.09.2014. Der Ausschuss für Umwelt und Technik bestätigte diese Entscheidung am 21.09.2014. Dem Bauordnungsamt lag zum Aufstellungsbeschluss ein Bauantrag vor, der die städtebauliche Ordnung im abgegrenzten Gebiet gefährdet. Da der Antrag am 21.07.2014 eingereicht wurde wäre eine Entscheidung zum 21.09.2014 nötig geworden um das Baugesuch zurückstellen zu können. Da kein Aufstellungsbeschluss vorlag wurde dieser nachgeholt.

#### **5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Abgesehen von den öffentlichen Straßenflächen dem zugehörigen Straßenbegleitgrün befinden sich sämtliche Grundstücke in privatem Besitz.

#### **6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Im Plangebiet folgende Baulinienpläne und Anbauvorschriften.

Die Satzung "Lageplan zur Baulinienfeststellung westlich der Staufferstraße", genehmigt am 09.08.1949, Registraturnummer 106.3, bildet den Hauptteil des bestehenden Baurechts ab und setzt Baulinien entlang der Straßenverläufe und in den hinterliegenden Grundstücksteilen eine Bauverbotsfläche fest. Innerhalb dieses Baulinienplans wurde die Baulinie der Bebauung entlang der hangseitigen Baureihe der Staufferstraße nachrichtlich vom Baulinienplan "Baulinienplan über Veränderungen an der Staufferstraße", Registraturnummer 79, genehmigt am 24.06.1935, übernommen.

Im Baulinienplan "Baulinienplan Treppenaufgang Federburg – Staufferstraße", Registraturnummer 106.1, genehmigt am 09.04.1951 wird die Baulinie entlang der Staufferstraße zu Gunsten eines Treppenaufgangs von der Federburgstraße durchbrochen.

Ein restliches Teilstück des Baulinienplans "Baulinienplan Minneggstraße, Federburgstraße, Urbanstraße, Staufferstraße, Banneggstraße" ist ebenfalls Teil der überplante Fläche. Dieses Teilstück enthält aufgrund seiner geringen Größe keine qualifizierten Aussagen zu einer Bebauung.

Im südlichsten Teil des Verfahrensgebietes ist der Baulinienplan "Baulinienplan verlängerte Stauferstraße", Registrationsnummer 116, genehmigt am 2.08.1956 von der Planung betroffen. Dieses Rechtsdokument zieht die Baufenster der Stauferstraße weiter nach Süden.

Die Anbauvorschrift "Straße I, Straße III südlich des Verbindungsweges der Parzelle Nr. 1592/4 und für die Banneggstraße südlich der Parzelle Nr 1658", Registrationsnummer AV 3, genehmigt am 30.04.1928 formuliert städtebauliche Vorgaben an die Ausführung der Gebäude. Die Anbauvorschrift "für das Baugebiet am Westrand der Urban- bzw. Stauferstraße, das begrenzt ist im Norden durch Parzelle 1456, im Süden durch Parzelle 1440, im Westen durch den Baustreifen an der Federburgstraße", Registrationsnummer AV 106, genehmigt am 09.08.1949 regelt die städtebaulichen Vorgaben für Gebäude in diesem Bereich.

## **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 10.08.2018 stellt für den Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar.

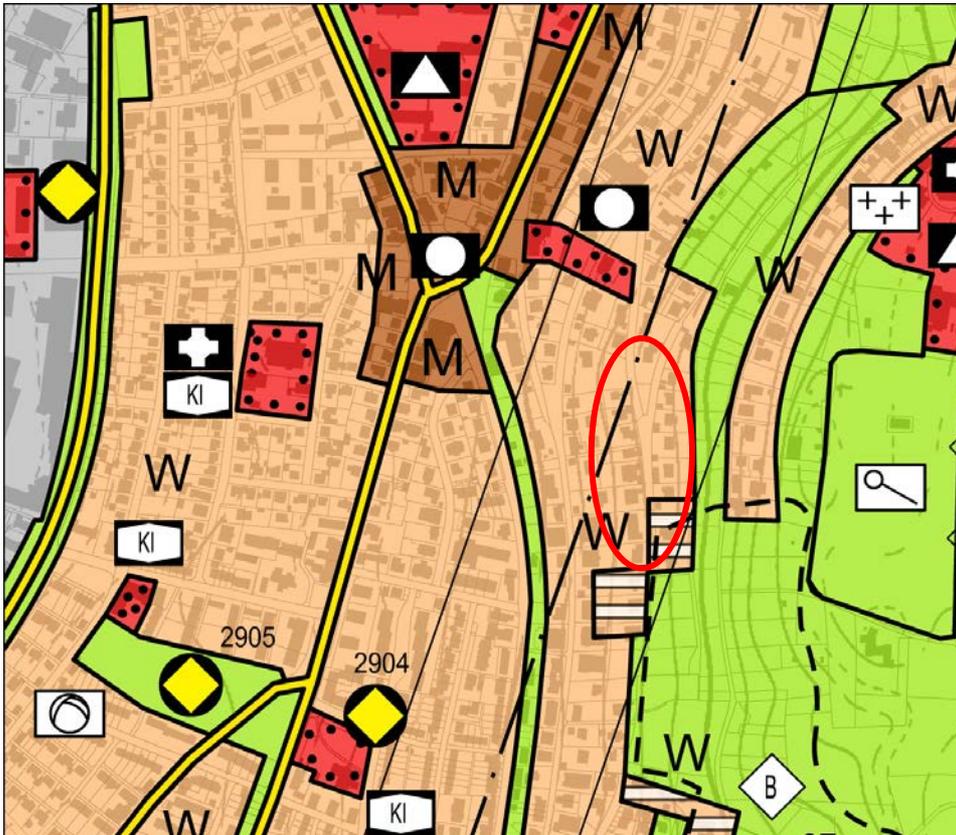


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

## 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.

## 10. ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG

Sämtliche Gebäude des Verfahrensgebietes werden entweder über die Stauer- oder über die Urbanstraße erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt über ein Mischwassersystem.

## **11. IMMISSIONEN**

Gemäß des Lärminformationssystems (LIS) der Stadt Ravensburg werden die Beurteilungspegel von über 55 db(A) tags und über 50 db(A) nachts ausgewiesen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete mit höchstens 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts sind somit überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind wegen der innerstädtischen Lage des Plangebiets nicht möglich. Die Grundstücke sind dem Schallschutzbereich II mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 56 – 60 db(A) zuzuordnen. Im Bebauungsplan wird aufgrund der vorhandenen Schallpegelbereiche festgesetzt, dass für die gekennzeichneten Flächen das erforderliche Schalldämmmaß (erf. R'<sub>W,res</sub>) von Außenbauteilen und Fenstern nachzuweisen ist. Für Grundstücke deren überbaubaren Flächen so weit von der Stauer- oder Urbanstraße entfernt sind, dass für sie ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist, bedürfen keiner entsprechenden Festsetzung.

## **12. ENERGIE**

Die Zielsetzungen des European Energy Award® (eea) sind regelmäßige Abwägungsbelange der kommunalen Bauleitplanung. Die Darstellungen/ Festsetzungen wurden – soweit dies bei der Weiterentwicklung eines Bestandsgebietes möglich ist - unter besonderer Gewichtung folgender Zielsetzungen des EEA erarbeitet: Beschränkung der Parkplatzanzahl durch die Förderung von Rahmenbedingungen, die das motorisierte Verkehrsaufkommen minimieren und verträglich lenken. Förderung kompakter, dichter und günstig orientierter Bauformen mit der Möglichkeit einer energieeffizienten Bauweise. Vorrang der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. der alternativen Ableitung mittels Trennsystemen. Anwendung geeigneter Auflagen zur Energieeffizienz. Förderung der Begrünung, der Grünflächenvernetzung und Erhalt und Verbesserung der natürlichen Durchlüftung, sowie von Regelungen, zur Schaffung von autofreien Bereichen, zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs.

### 13. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird der Gebietscharakter gesichert. Jene Nutzungen die auf Grund ihres Flächenbedarfs bzw. Verkehrsaufkommens nicht mit der kleinteiligen Struktur vereinbar sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Nutzungen wie Verwaltungen oder Beherbergungsbetriebe sind nur in Ausnahmefällen zulässig, da in diesen Fällen der Einzelfall geprüft werden muss, um mögliche negative Auswirkungen auf das Plangebiet abwägen zu können.

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

##### Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl für alle betroffenen Grundstücke festgesetzt. Je nach Gebietskategorie wird eine unterschiedliche Grundflächenzahl festgesetzt. Hierdurch wird auf die unterschiedlichen Bestandssituationen reagiert, die sich darin unterscheiden, dass Sie entweder in Richtung Tal oder in Richtung Hang erschlossen werden. Durch die Grundflächenzahlfestsetzungen wird der Bestand gesichert und eine Innenentwicklung bleibt bei gleichzeitiger Sicherung der städtebaulichen Figur gewährleistet. Im Bereich des WA3 erfolgt eine GRZ Festsetzung von 0,33. Diese ist etwas höher als im übrigen Planbereich, da hier die Grundstücke mit der geringsten Tiefe, gleichzeitig aber der bewegtesten Topographie vorliegen.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (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 Geschossflächenzahl wird dennoch ausreichender Spielraum zur Schaffung von Nutzraum im untersten, wie im obersten Geschoss geschaffen.

##### Höhenfestsetzungen – Wand- und Gebäudehöhe

Die vertikale Ausgestaltung der Gebäude erfolgt über Festsetzungen der höchstzulässigen Wand- und Gebäudehöhe. Je nach Gebietskategorie wurden die Bemessungspunkte für die Gebäude so gewählt, dass die städtebauliche Ordnung

gewährleistet wird und eine der örtlichen Topographie entsprechende Raumfigur entsteht bzw. gesichert wird.

## **Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

### Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baufenster festgesetzt. Die städtebauliche Figur des Baubandes entlang der Hanglinien wird gesichert, so dass ein einheitliches Bild entsteht. Durch Anbauzonen in Richtung der Straßenseite werden zudem Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, um eine angemessene Nutzungsverdichtung auf dem Grundstück zu ermöglichen. Im Anbaubereich A wird es somit möglich Bauvolumen an der Straßenseite zu realisieren, welches den Gebietscharakter nicht stört. Der Anbaubereich B ermöglicht es zeitgemäße Wohnraumerweiterungen zu schaffen, die die Freibereiche einer Nutzung zuführen.

### Abweichende Bauweise

Die Bauweise der Gebäude darf eine maximale Länge von 22m gemessen entlang der maßgebenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Diese Festsetzung zielt darauf ab, die kleinteilige und durchlässige Bebauung, welche für die Hanglagen typisch sind, zu sichern.

### Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)

Die Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung der Gebäude entsprechen der Bestandsituation des Bannegghanges und sichern diesen. Durch eine Toleranz von +/- 5° bleibt der Bauherrn noch ausreichend Spielraum bei Neuentwicklungen ohne den Raumbezug zu verlieren. Zugleich bleibt die harmonische Gestaltung der Gebäude im Gesamtgefüge des Bannegghanges erhalten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 ist diese Festsetzung nicht anzutreffen, da dort die bestehende Dachlandschaft keine eindeutige Richtung vorgibt.

### Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

Um den Charakter des Hanges weiterhin erlebbar zu machen und die örtlichen Verhältnisse wieder zu geben, sind sämtliche Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, sind Flächen auf denen

diese zulässig sind, entlang der maßgeblichen Erschließungsstraßen festgesetzt. Durch die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen wird zudem gewährleistet, dass sämtliche für die private Nutzung erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachgewiesen werden können.

#### Flächen die von baulichen Anlagen freizuhalten sind

Im Bebauungsplan sind Flächen festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind. Damit soll sichergestellt werden, dass die vorhandenen strukturreichen Freiflächen nicht durch Nebenanlagen o.ä. überbaut werden. Somit kann der Charakter des durchgrüntes Hanges erhalten bleiben.

#### **Verkehrsfläche**

Die im Lageplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche entspricht der Bestandssituation und sichert diese. Neben der Straßenverkehrsfläche wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Gehweg zwischen der Federburgstraße und der Stauerstraße festgesetzt. Dadurch wird das charakteristische Element der Querverbindung zwischen den hangparallelen Straßen gesichert. Zudem sind somit schnelle fußläufige Verbindungen in die Niederungen des Schussentals möglich, da dort die zentralen Versorgungseinheiten anzutreffen sind. Ein weiteres charakteristisches Element der städtebaulichen Einheit unterhalb der Bannegg-Hochfläche stellen die Spitzkehren der Straßenverläufe dar. Diese sind oftmals Grünflächen und dienen der Auflockerung der städtebaulichen Gestalt. Im Bebauungsplan wird für die Spitzkehre im Übergang von Urban- auf Stauerstraße als Begleitfläche festgesetzt.

#### **Grünfläche**

Die hangseitigen Freiflächen der Grundstücke entlang der Bebauung der Stauerstraße wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Konkretisierung des Planungsziels die Wahrnehmbarkeit der Grünstrukturen des Hanges weiterhin zu sichern. Aufgrund der Hangsituation ist zudem eine Fernwirkung der städtebaulichen Silhouette gegeben. Diese Silhouette zeichnet sich auch dadurch aus, dass eine bandhafte Bebauung entlang der Straße verläuft und zwischen den einzelnen Baubändern Grünräume verlaufen. Zwischen Stauer- und

Banneggstraße reicht zudem ein Grünzug aus der offenen Landschaft in das Gefüge der Baubänder hinein. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche wird der Grünzug gesichert und die Stadtansicht bleibt bestehen.

### **Planungen; Nutzungsregelungen; Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### Pflanzstreifen entlang Stauferstraße und Urbanstraße

Entlang der Urban- und der Stauferstraße wird ein Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen darf bis zu einem Grad von maximal 50% versiegelt werden. Dadurch wird dem Planungsziel der Sicherung der wahrnehmbaren Vorgartenzone Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt jeder Bauherrschaft noch ausreichend Platz für Grundstückszufahrten und Nebenanlagen.

#### Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort

Da sich die Hangsituation aus dem Gefüge zwischen Baubändern und Grünschnitten zusammensetzt ist die Verbindung zwischen diesen Elementen von städtebaulicher Bedeutung. Daher ist es notwendig, dass in den Baubändern ebenfalls Grünelemente vorhanden sind. Wirksam sind hier vor allem höhere Gehölze mit entsprechenden Kronenvolumen. Aus diesem Grund sind je angefangenen 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum in der festgesetzten Qualität zu pflanzen und zu erhalten. Den Bauherren wird hierbei kein Standort vorgeschrieben. Dadurch erhält die Bauherrschaft eine Flexibilität in der Freiraumgestaltung. Als Arten für die Pflanzungen der Pflanzliste. Diese Arten sind gebietsheimisch und helfen so den Charakter des Plangebiets zu sichern.

#### Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Massnahmenziel: Erhalt des naturnahen Gehölzbestandes

Die privaten Grünflächen in den hangseitigen Grundstücksteilen der Stauferstraße erhalten zusätzlich die Festsetzung zu Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hierbei wird festgesetzt, dass Bäume mit einem Stammumfang größer als 80cm zu erhalten sind. Grund für diese Festsetzung ist es, die freiräumliche Eigenart sowie naturschutzfachliche Wertigkeit des Bannegghanges weiterhin zu sichern.

### Dachbegrünung

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

### Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen

Unterirdische Gebäudeteile und Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 60cm, im Bereich von Baumpflanzungen je nach Wuchsklasse mindestens 80cm zu überdecken. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die grünordnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche durchgehend ist. Zudem ist es dadurch möglich durchgehende Gartenstrukturen in die Hangsituation zu integrieren.

### Verwendung insektenschonender Beleuchtung

Durch die Festsetzung zur Verwendung insektenschonender Beleuchtung wird erreicht, dass eine zeitgemäße Beleuchtung des Gebäudes mit einer umweltverträglichen Beleuchtungsmethode einhergeht.

### Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Die Festsetzung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen bleibt bestehen, dass die Nutzung von Anlagen, welche die Sonne zur Energiegewinnung nutzen, dem Insektenschutz nicht im Weg steht.

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

Wege, Stellplätze, Unterhaltungswege und Zufahrten sind offenporig auszuführen. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, den Wasserabfluss in die Kanalisation zu drosseln.

### Artenschutz

Die Festsetzung des Artenschutzes betreffend regelt, zu welcher Jahreszeit ggf. notwendige Rodungen auf dem betroffenen Grundstück durchgeführt werden können. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass Verbotstatbestände nach §44 Bundesnaturschutzgesetz verhindert werden sollen. Hierzu ist vor Beginn der Rodungsarbeiten eine Bestandsaufnahme durchzuführen um zu klären ob Habitate

durch die Rodung zerstört werden. Je nachdem, ob ein Habitat gefunden wurde, ist eine Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Dieselben Regelungen gelten auch für Abriss- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden.

### **Sonstige Festsetzungen**

#### Geländeanpassung an die Verkehrsflächen:

Im Planbereich sind beidseitig entlang der Staufer- und Urbanstraße unterirdische Stützbauwerke (z.B. Randsteineinfassungen) erforderlich. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und aufgrund einer eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im Bereich der Staufer- und Urbanstraße, ist es erforderlich, die öffentlichen Verkehrsflächen direkt entlang den Grundstücksgrenzen baulich zu fassen. Dies ermöglicht trotz der geringen Platzverhältnisse im Bereich der Staufer- und Urbanstraße die Herstellung einer Verkehrsfläche mit einem durchgängigen Regelquerschnitt von ca. 8,05 m (Fahrbahn / beidseitiger Gehweg).

Daher sind auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien in einer Tiefe von max. 0,5 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.

Im Bestandsgebiet ist diese Festsetzung nicht erforderlich, da aufgrund der Platzverhältnisse die Randsteineinfassung nicht entlang der Grundstücksgrenze erfolgen muss, bzw. der Stadtblick bereits endgültig hergestellt ist.

#### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen. Des Weiteren werden die notwendigen Erschließungsflächen (Straßen) gesichert.

### **14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen**

##### Dachform und Dachneigung:

Die Dachformen für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind auf die Dachformen Satteldach und Walmdach um im WA4 zusätzlich auf das Pultdach beschränkt.

Hierdurch wird die Entstehung einer ruhigen bzw. die bestehende Dachlandschaft, in ihrer die Hangbebauung prägender Form gesichert. Diese prägen derzeit bereits das bauliche Umfeld der Urban- und Stauferstraße. Durch die Beschränkung der Vorgaben auf die Hauptdächer der Hauptgebäude verbleibt der Bauherrschaft ein weiter individueller Gestaltungsspielraum, in erster Linie bei der Gestaltung von untergeordneten Bauteilen, überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden.

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

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

Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen für das Plangebiet ist zu Gunsten der Bauherrschaft wurde so gefasst, dass ein möglichst homogenes Bild entlang der beiden betroffenen Planstraßen entsteht bzw. das bestehende Bild gesichert wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Vorschrift die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

### Fassaden- und Dachgestaltung:

Die diesbezüglich getroffenen Vorschriften lassen der Bauherrschaft umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen lediglich gestalterisch wesentlich störende Farb- und Materialwahlen aus.

### Dachaufbauten:

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 Siedlungszusammenhanges 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.

## **Gestaltung unbebauter Grundstücksfläche**

### Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:

Die Vorschrift zur Begrünung unbebauter Grundstücksbereiche sichert eine Mindestdurchgrünung der bebauten Grundstücke im Plangebiet und erhält den Charakter.

### Einfriedungen:

Die unbebaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu nutzen. Durch diese örtliche Bauvorschrift wird die Freiraumgestaltung des Plangebiets gesichert und zugleich ein Mindestmaß an notwendigen Freiraumfestsetzungen getroffen. Einfriedungen haben sich an die Regelungen zur Verkehrssicherheit zu halten. Aus diesem Grund sind Einfriedungen Heckenpflanzungen entlang der Straße mit einem halben Meter Abstand anzulegen, um ein Hineinwachsen in den öffentlichen Raum zu vermeiden. Ebenfalls sind Einfriedungen im Bereich von Sichtfeldern nach der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen in ihrer Höhe begrenzt um die Verkehrssicherheit zu wahren.

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

Das Plangebiet befindet sich in der Südstadt in Ravensburg, am westexponierten, zum Schussental abfallenden Bannegghang und ist geprägt von lockerer villenartiger Bebauung mit großen teils naturnahen, teils stark gepflegten Gärten. Aufgrund der Exposition prägt der Hangbereich die Stadtsilhouette mit dem charakteristischen Wechsel aus Baubändern und Grünschnitten mit Großbaumbestand wesentlich. Der Bannegghang ist aufgrund seines Strukturreichtums ein wichtiger Standort für viele verschiedene Vogelarten. Bei einem Großteil der Grundstücke ist außerdem eine gut ausgeprägte Vorgartenzone vorhanden. Ein Grundstück in der Stauferstraße ist bislang unbebaut und wird extensiv als Garten genutzt. Im Gebiet und in der Umgebung sind keine europäische Vogelschutz-, FFH- oder sonstige Schutzgebiete vorhanden.

### **Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und artenschutzrechtliche Belange**

#### **Schutzgut Mensch / Erholung**

Beeinträchtigungen ergeben sich ggfls. durch den Wegfall privater Freiflächen zur Erholungsnutzung. 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 und artenschutzfachliche Belange**

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2019 eine natur- und artenschutzfachliche Einschätzung durch Dipl.-Biol. Wilfried Löderbusch erstellt. Hierbei wurden die wertgebenden Strukturen und Faktoren untersucht und Hinweise für die weitere Planung gegeben. Die hohe Zahl von 30 im Gebiet beobachteten Vogelarten, davon etwa 25 Brutvogelarten, spiegelt die Strukturvielfalt des Gebietes und seinen hohen Wert für die Avifauna und die lokale Biodiversität wider. Das Gebiet lässt sich dahingehend als sehr artenreich einstufen. Neben anspruchlosen Arten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereichs weist die Vogelfauna des Gebiets auch eine Reihe anspruchsvoller Arten auf, die typisch sind für gewachsene, strukturreiche alte Gehölzbestände. Auch die elf Gebiet brütenden Höhlenbrüter-Arten profitieren

vom alten Baumbestand. Der gesamte Bannegghang ist zudem Jagdgebiet für den seit 2018 im Stadtzentrum brütenden, streng geschützten Wanderfalken. Auch von Fledermäusen wird das Gebiet stark genutzt. Bei der Untersuchung wurden zahlreiche jagende und überfliegende Zwergfledermäuse sowie Tiere aus der als anspruchsvoll geltenden Gruppe der Mausohren geortet. Vereinzelt wurden einzelne Kontakte mit Tieren aus der Gruppe Pipisstellus (Rauhhaufledermaus und / oder Weißrandfledermaus) sowie zu einer nyctaloiden Art (vermutlich Zweifarbfledermaus) festgestellt. Alle Fledermausarten sind nach BNatSchG streng geschützt. Das Plangebiet ist wegen seines Strukturreichtums – wie der gesamte Bannegghang – ein wichtiges Jagdgebiet für Fledermäuse. Es ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet in Privathäusern einige wenige kleine Wochenstuben von Zwergfledermaus und Kleiner Bartfledermaus vorhanden sind.

Der strukturreiche Bannegghang, der als mehr oder weniger ununterbrochener naturnaher Bereich aus dem landwirtschaftlich genutzten Umfeld bis in die Innenstadt hineinreicht, ist für gebäudebrütende Vogel (Wanderfalke, Turmfalke, Mauersegler u. a.) ebenso wie für gebäudebewohnende Fledermausarten eine wichtige, möglicherweise die wichtigste Verbindung zwischen Quartieren in der Innenstadt und Jagdrevieren im Umland. Er gehört zu den strukturell wertvollsten Flächen des Ravensburger Stadtgebiets.

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 älteren Großbäume sowie die extensiv genutzten Gärten. Um Verbotstatbestände nach BNatSchG auszuschließen bzw. Beeinträchtigungen zu minimieren sind in der genannten naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Einschätzung von Dipl.-Biol. Wilfried Löderbusch verschiedene Maßnahmen aufgeführt, welche als bauleitplanerischen Festsetzungen übernommen wurden. Die als Festsetzung übernommenen Empfehlungen betreffen vor allem den Umgang mit Gebäuden im Zuge eines Umbaus oder Abriss. Maßgeblich ist hier der Zeitpunkt der Maßnahmen. Für die Avifauna können beim Abriss von Gebäuden (auch Nebengebäude) sowie bei der Renovierung

von Außenfassaden außerhalb der Vogelbrutzeit (d. h. in der Zeit von 1. Oktober bis 1. März sog. Vegetationszeit) Verstöße gegen § 44 BNatSchG vermieden werden. Die Winterzeit ist auch für die Fledermäuse die günstigere Zeit. Aber auch bei Beachtung des o. g. Zeitraums ist die Nachsuche nach Fledermausquartieren bei Baumaßnahmen an bzw. in den Gebäuden in jedem Falle notwendig. Auch Eingriffe in den Gehölzbestand sind außerhalb der Vegetationszeit vorzunehmen. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen sowie Pflanzbindungen ist der Erhalt der flächigen Gehölzbestände gesichert. Dadurch ist gewährleistet, dass der für die Avifauna und Fledermauswelt wichtige Lebensraum erhalten bleibt. Sollten dennoch einzelne ältere Bäume aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden müssen, sind diese durch eine fachkundige Person auf Ast- und Stammhöhlen zu untersuchen. Für eventuell vorhandene Fledermausquartiere ist entsprechender Ersatz zu schaffen. Außerdem ist die Beleuchtung zum Schutz der Fledermäuse insektenfreundlich zu gestalten. Dies betrifft u. a. die Wahl von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z. B. LED) sowie die Verwendung von vollständig und dicht eingekofferten Leuchten mit niedriger Masthöhe und einem nach unten ausgerichteten Lichtstrahl. Auch Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Solarthermie sind insektenfreundlich zu gestalten.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist der Zeitpunkt und tatsächliche Umfang der Eingriffe derzeit noch nicht absehbar. Daher ist es notwendig die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten, da die Zerstörung von Lebensstätten nur bei Umsetzung des einzelnen Bauvorhabens unterbunden werden kann. Es ist davon auszugehen, dass sich die Situation von Natur und Landschaft bis zur Realisierung der Einzelvorhaben noch wesentlich ändern kann, so dass auf der Ebene der Bebauungsplanung die Belange des Artenschutzes nur im Grundsatz abgearbeitet werden können. Durch Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzungen werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wirksam minimiert und somit keine Eingriffe vorbereitet, denen grundsätzliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen würden. Die Verbote nach § 44 BNatSchG stehen daher den Grundzügen der Planung nicht entgegen, so dass die Durchführbarkeit des Bebauungsplans prognostisch gesichert ist. Durch die oben genannten bauleitplanerischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im

räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt, da die Habitatstrukturen in ihrer notwendigen Qualität und Größe erhalten bleiben.

### **Schutzgut Fläche**

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Grundsätze sind in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Bestandsgebiet, welches behutsam nachverdichtet wird. Dadurch kann der Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden werden mit positiven Folgen für den Freiraumschutz.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind im Schutzgut Boden enthalten und werden dort kumulativ mit betrachtet.

### **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. In den unversiegelten Bereichen ist der Boden teilweise durch die intensive Nutzung bereits stark anthropogen überformt. Auch wenn eine zusätzliche Versiegelung erfolgt, sind insgesamt betrachtet 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 und bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

### **Schutzgüter Luft und Klima**

Die Hanglagen des Schussenbeckens sind generell Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiete mit großer klimatischer Bedeutung für das Schussental. Auch das

Plangebiet ist Teil dieses stadtklimatisch wirksamen Gebietes. Die Berg-/ Hangabwinde leiten im Sommer kalte Luft in die wärmebelasteten Tallagen. Die großzügigen unbebauten Freiflächen haben wichtige mikroklimatische Bedeutung.

Durch Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung bleibt ein ausgewogener Anteil an Freiflächen gewahrt. Durch die Festsetzung von Flachdachbegrünung verbessern sich die mikroklimatischen Verhältnisse zusätzlich, da diese effizient zur Luftbefeuchtung und Feinstaubfilterung beiträgt. Für das Schutzgut Luft / Klima sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Die Silhouette des Banneggshanges prägt das Ortsbild in Ravensburg wesentlich mit. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Exposition von den Tallagen einsehbar. Bezüge zur freien Landschaft sind deutlich sicht- und spürbar. Durch den Baubauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen und das für den Bereich angemessene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen gewahrt. Durch die Pflanzgebote und Festsetzung von Flächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind, ist sichergestellt, dass der prägende Gehölzbestand erhalten bleibt. Dies bedeutet gegenüber der derzeitigen Rechtslage eine Verbesserung für das Schutzgut. Die Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sind daher als positiv zu bewerten.

### **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.

## **16. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN**

Flächenanteile:

Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 1,4 ha
Öffentliche Verkehrsfläche als Straßenverkehrsfläche	ca. 0,2 ha
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Fuß- und Radweg	ca. 0,01 ha

Private Grünfläche

ca. 0,15 ha

Öffentliche Grünfläche

ca. 0,03 ha

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

Der Stadt Ravensburg und dem Eigenbetrieb Abwasser entstehen bei Umsetzung Planung voraussichtlich keine Kosten. Weder für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes, noch für die öffentlichen Grünflächen oder Kompensationsmaßnahmen. Die vorhandenen Anlagen und Flächen sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 16.12.2019

Herr Herrling

Stadtplanungsamt

---