
Bebauungsplan:

"BANNEGGSSTRAÙE 33-61"

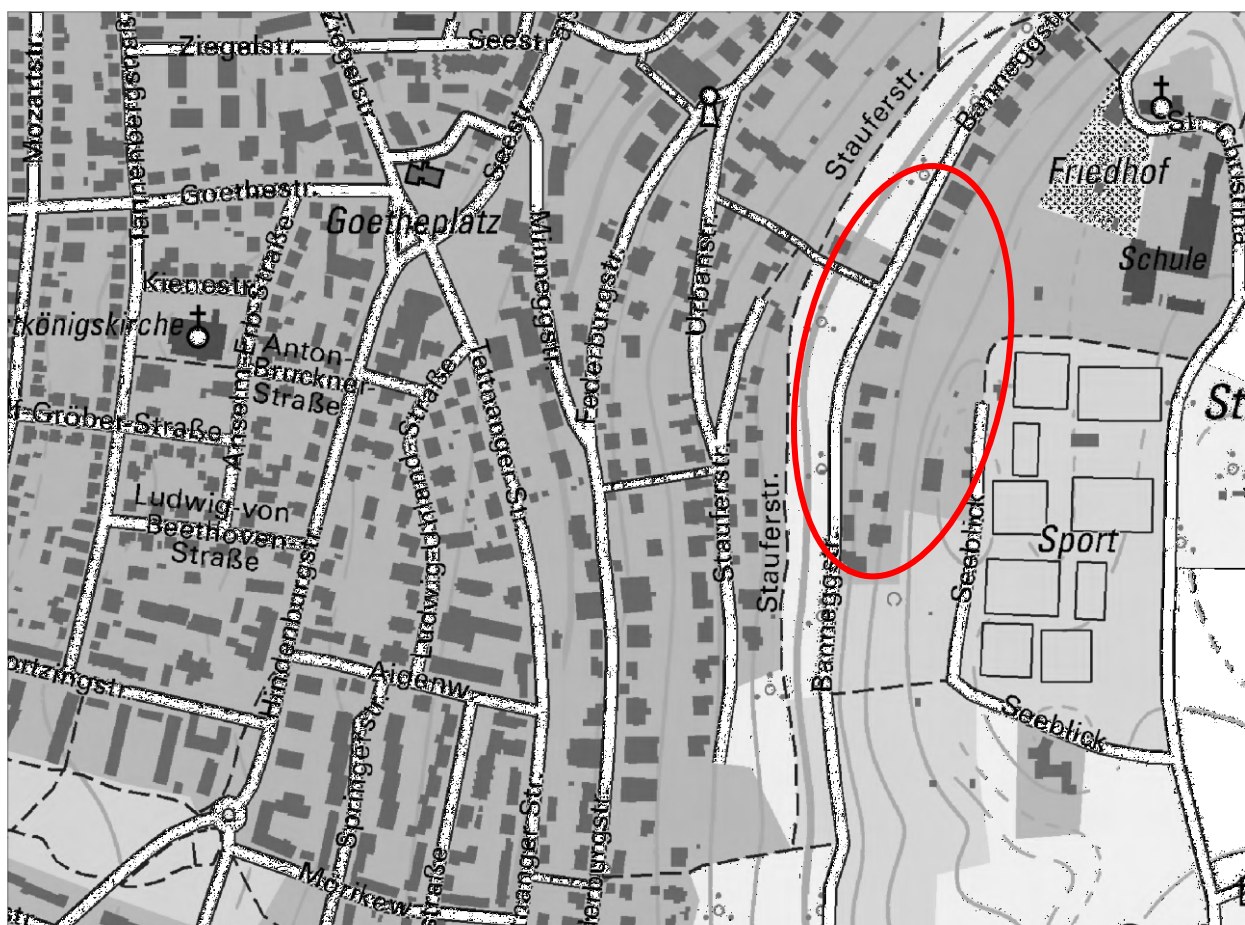
Fassung vom: 18.11.2019/04.12.2019/26.02.2020/
28.05.2020

Reg.-Nr.:
.... . Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
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 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

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 | 21.06.2017 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am | 24.06.2017 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 24.06.2017 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom
bis | 03.07.2017
21.07.2017 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | 04.12.2019 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 04.01.2020 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 18.11.2019/04.12.2019 mit Begründung vom 18.11.2019/04.12.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom
bis | 13.01.2020
19.02.2020 |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO | | |

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 (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

0,35*

* beispielhaft

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

GR 350*

* beispielhaft

2.2 Höchstzulässige Grundfläche (GR) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 2 und 4 BauNVO

1,2*

* beispielhaft

2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 2 BauNVO

GF 700*

* beispielhaft

2.4 Höchstzulässige Geschossfläche (GF) §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 3 BauNVO

2.5 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

WH
11*
* beispielhaft

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

Im Allgemeinen Wohngebieten WA1 ist die Wandhöhe (WH) beim Satteldach bzw. Walmdach das traufseitig gemessene Maß zwischen der im Mittel gemessenen Straßenhöhe, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

WH
539m ü. NN*
* beispielhaft

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die Wandhöhe (WH) in m ü. NN festgesetzt. Sie ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

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

GH
15,5*
* beispielhaft

2.8 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt in m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.

GH
540,5m ü. NN*
* beispielhaft

2.9 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die höchstzulässige Gebäudehöhe in m ü. NN festgesetzt.

2.10 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten mit Ausnahme von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 1,50 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wand- oder Gebäudehöhe mit diesen ist zulässig.

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wand- oder Gebäudehöhe mit diesen ist zulässig.

2.11 Höchstzulässige Höhe von Garagen, Carports und Gebäuden als Nebenanlage § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

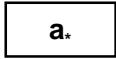
In den Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen des Allgemeinen Wohngebiets WA1, welche mit A gekennzeichnet sind, sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, bis zu einer Höhe von 16,5 m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe der Banneggstraße, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite bzw. Anlagenseite zulässig.

In den Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen des Allgemeinen Wohngebiets WA2, welche mit B gekennzeichnet sind, sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, bis zu einer Höhe von 3,5 m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe der Straße Seeblick, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite bzw. Anlagenseite zulässig.

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



3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



* beispielhaft

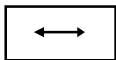
3.2 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO

a1: Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Hauptgebäude bis zu einer Länge von 15m entlang der Banneggstraße zulässig.

a2: Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Hauptgebäude bis zu einer Länge von 22m entlang der Straße Seeblick zulässig.

Im gesamten Gebiet beträgt die Tiefe der erweiterten seitlichen Grenzabstände für Hauptgebäude mind. 3m.

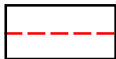
Ausnahmsweise können Tiefgaragen in den erweiterten seitlichen Grenzabständen zugelassen werden, um die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage zu gewährleisten.



3.3 Stellung der Hauptbaukörper (Hauptfirstrichtung)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich, beim Satteldach und Mansarddach 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 Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen
In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St) 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.

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

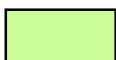


5.1 Öffentliche Verkehrsfläche



5.2 Straßenbegrenzungslinie

6. GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen aller Art sowie Baustelleneinrichtungen 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. 20 BauGB)

7.1 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 die Sonnenenergiegewinnung sind zu begrünen.

7.2 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen 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.

7.3 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.

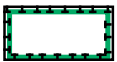
Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde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

7.4 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.

7.5 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 monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden



7.6 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.

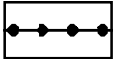
7.7 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten

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

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 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*
* beispielhaft

1.1 Dachform und Dachneigung in Grad

Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Mansarddach (MD)/ Flachdach (FD)
Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans vorgeschrieben.

DN 35° -
50°*
* beispielhaft

1.2 Dachneigung in Grad

Die Dachneigungen (DN) der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans vorgeschrieben.
Beim Mansarddach bezieht sich die vorgeschriebene Dachneigung auf den Teil unterhalb des Mansardknicks.
Abweichend davon sind im WA1 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.

1.3 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.

1.4 Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)

2.1 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2 Stützmauern

Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1,20m nicht überschreiten.

2.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche sowie Einfriedungen

Der vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten und im Baugenehmigungsverfahren in Schnittzeichnungen darzustellen.

Im Bereich der privaten Grünflächen sind Einfriedungen nur als einheimische standortgerechte Laubhecke oder in Gehölze eingebundene Zäune zulässig.

D KENNEICHNUNGEN UND HINWEISE

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) / höchstzulässige Grundfläche (GR)
- 3 höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) / höchstzulässige Geschossfläche (GF)
- 4 Bauweise
- 5 höchstzulässige Wandhöhe (WH) / 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 Hangwasser

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

1.5 Energieeinsparung

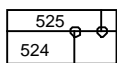
Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

- 1.6 Baugrunduntersuchung, Beweissicherungsverfahren
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.
- 1.7 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 m³ Stauvolumen für 100 m² befestigte Fläche verwendet werden. Auf Flächen welche in einen Mischwasserkanal entwässern sind Reinigungsarbeiten z.B. Autowäsche nicht zulässig.
- 1.8 Schichtwasservorkommen und "weiße Wanne"
Wegen des vorhandenen Schichtwasservorkommens sind alle Keller als "weiße Wanne" auszuführen.

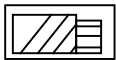
1.9 Bodenschutz

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>

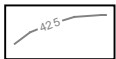
E PLANUNTERLAGE



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

Koordinatensystem: Gauß-Krüger
Höhensystem: DHHN12 - Höhenstatus 130

Es erfolgten folgende Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf Stand 18.11.2019/04.12.2019.

Die textlichen Änderungen und Ergänzungen sind blau hinterlegt.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 18.11.2019/04.12.2019/26.02.2020/28.05.2020
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. NATUR UND LANDSCHAFT
11. ERSCHLIESSUNG
12. REGENWASSER
13. BODEN / BAUGRUND
14. IMMISSIONEN
15. ENERGIE
16. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
17. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
18. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND VORPRÜFUNG DES
EINZELFALLES GEM. §13a (1) SATZ 2 NR. 2 BAUGB
19. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
20. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN
MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 3,1 ha großen Bereich zwischen Banneggstraße und der St. Christina Hochfläche.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1662, 1620/2 und 1868/2

im Osten durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1868/1, 1860, 1675 und 1676/3

im Süden durch das Grundstück mit der Flst.-Nr. 1676/3

im Westen durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1620/1, 1619, 1618, 1618/1, 1617, 1616/2, 1616/1, 1615, 1614, 1613/2, 1613/1, 1612, 1611 und 1610

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1663/1, 1663, 16640, 1665/1, 1665/2, 1666, 1666/1, 1666/2, 1667/1, 1667/2, 1668/1, 1668/2, 1669/1, 1669/2, 1670, 1671, 1672, 1672/1, 1673/1, 1673/3, 1673/5, 1673/4, 1672/1, 1674, 1676/1, 1676/4 und 1676/2 sowie teilweise das Grundstück mit der Flst.-Nr. 1632 der Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage unterhalb der St. Christina Hochfläche. Die Banneggstraße ist hierbei die höchste Straße unterhalb des historischen Ortskernes von St. Christina und entwickelt eine Fernwirkung über das Schussental.

Das Gebiet zeichnet sich durch eine kleinteilige offene Bebauung aus, die für die historischen Ravensburger Hanglange charakteristisch ist. Die Gebäude entwickeln sich entlang der Straßenzüge und sind durchzogen von Grünstrukturen, die den Hang aufteilen. Die Gebäude reihen sich entlang der Banneggstraße auf. Größtenteils ist eine einreihige Bebauung anzutreffen. Im Bereich der Banneggstraße 53 bis 55 ist eine zweireihige Bebauung vorhanden. Das Gebäude Banneggstraße 49 stellt hierbei einen Sonderfall dar, da dieses zwar der Banneggstraße zugeordnet und von dieser zugänglich ist, jedoch insbesondere von der Straße "Seeblick" verkehrlich erreichbar ist. Zudem ist das Gebäude Banneggstraße 49, das einzige Gebäude, welches in den hinteren Grundstücksteilen anzutreffen ist. Grund hierfür ist, dass bereits im vorherigen Baulinienplan ein passgenaues Bauwerk für dieses Gebäude festgesetzt wurde. In den sonstigen hinterliegenden Grundstücksteilen sind Gartenstrukturen anzutreffen die durch unterschiedlichste Nebenanlagen genutzt werden. Landschaftlich erlebbar ist die Hangsituation dadurch, dass durch die offene Hangseite ein Blick ins Schussental möglich ist. Diese Situation stellt ein wichtiges städtebauliches Element innerhalb der Hangbebauung entlang des Bannegghangs dar.

Die vorwiegende Nutzung im Gebiet ist Wohnen. Vereinzelt sind nicht störende Gewerbeeinheiten in den Gebäuden untergebracht. Die Vorgartenzone ist oftmals nicht mehr vorhanden und wird als Hofbereich für Ein- und Ausfahrtsspuren genutzt.



Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Sicherung und Entwicklung des Grünraums um St. Christina

- Begrenzung der Gebäudelänge zur Sicherung der aufgelockerten Bebauungsstruktur
- Überprüfung der alten Baufelder zum Erhalt der wahrnehmbaren Vorgartenzone
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Sicherung der charakteristischen Gebäudekubaturen
- Fixierung der Gebäudehöhen zur Entwicklung einer der Hangsituation angemessenen Silhouette
- Sicherung des landschaftlichen Charakters des Bannegghangs, insbesondere der im Osten befindlichen Gartenstrukturen und der Gartengrundstücke im südlichen Teilbereich

4. PLANUNGSERFORDERNIS

Das Plangebiet stellt eine der bevorzugten Wohnlagen in Ravensburg dar, weswegen diese einem besonderen Druck ausgesetzt ist. Da das aktuelle Baurecht veraltet ist und den heutigen städtebaulichen Herausforderungen nicht mehr gerecht wird, besteht zudem die Gefahr, dass städtebauliche und landschaftsästhetische Fehlentwicklungen stattfinden. Zudem besteht die Gefahr, dass die schützenswerten Freiraumstrukturen entlang des Bannegghanges einer weitgehend ungesteuerten baulichen Entwicklung zum Opfer fallen.

In Laufe der Bebauungsplanerstellung wurden Baugesuche eingereicht, die diesen Tatbestand stützen.

Aus diesem Grund wird es erforderlich im Bereich der Banneggstraße für die Grundstücke der Hausnummern 33 bis 61 einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit diesem kann die städtebauliche angepasste Entwicklung innerhalb des Planbereichs gesichert werden.

5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Sämtliche Fläche außer der öffentlichen Verkehrsfläche sind in Privatbesitz.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Plangebiet sind drei Rechtssituationen anzutreffen, die durch die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geändert werden.

Zum einen verfügen die Flurstücke 1676/1, 1676/2 und 1676/4 über keinen Bebauungsplan und sind lediglich im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Ebenso sind Teil der Flurstücke 1674, 1674/1 und 1666 noch ohne Bebauungsplan.

Ein Teil des Flurstücks Nr. 1666 wird vom Bebauungsplan "Bauleitung/Bebauungsplan im Gebiet St. Christina, Einsatz, Springert, Hochweiher und Molldiete", rechtsverbindlich seit 28.02.1968, überplant. Dieser Bebauungsplan setzt für den entsprechenden Bereich eine Grünfläche, welche Sportanlagen vorbehalten ist.

Der restliche Teil des Plangebiets unterliegt den Festsetzungen des Baulinienplans "Baulinienplan Betreffend: Ortsbauplanergänzung an der Banneggstraße", genehmigt am 02.06.1959 zusammen mit den Anbauvorschriften "Straße I, Straße

III südlich des Verbindungsweges der Parzelle Nr. 1592/4 und für die Banneggstraße südlich der Parzelle Nr. 1658", genehmigt am 30.04.1928.

Der Baulinienplan trifft hierbei Festsetzungen zur Vorgartenzone, dem Baufeld und den hinterliegenden Gartenflächen. Die Vorgartenzone hat einen einheitlichen Abstand zur Banneggstraße von 4m. An die Vorgartenzone schließt sich das Baufenster an mit einer Tiefe von 18m im Bereich der einzeiligen Bebauung und einer Tiefe von 30m. Die hinterliegenden Gebäudeteile sind als Grünfläche festgesetzt, bis auf das passgenaue Baufenster für das Gebäude Banneggstraße 49. Die Anbauvorschriften regeln detaillierte Vorschriften zur Ausführung der Baukörper, wie z.B. die Traufhöhe.

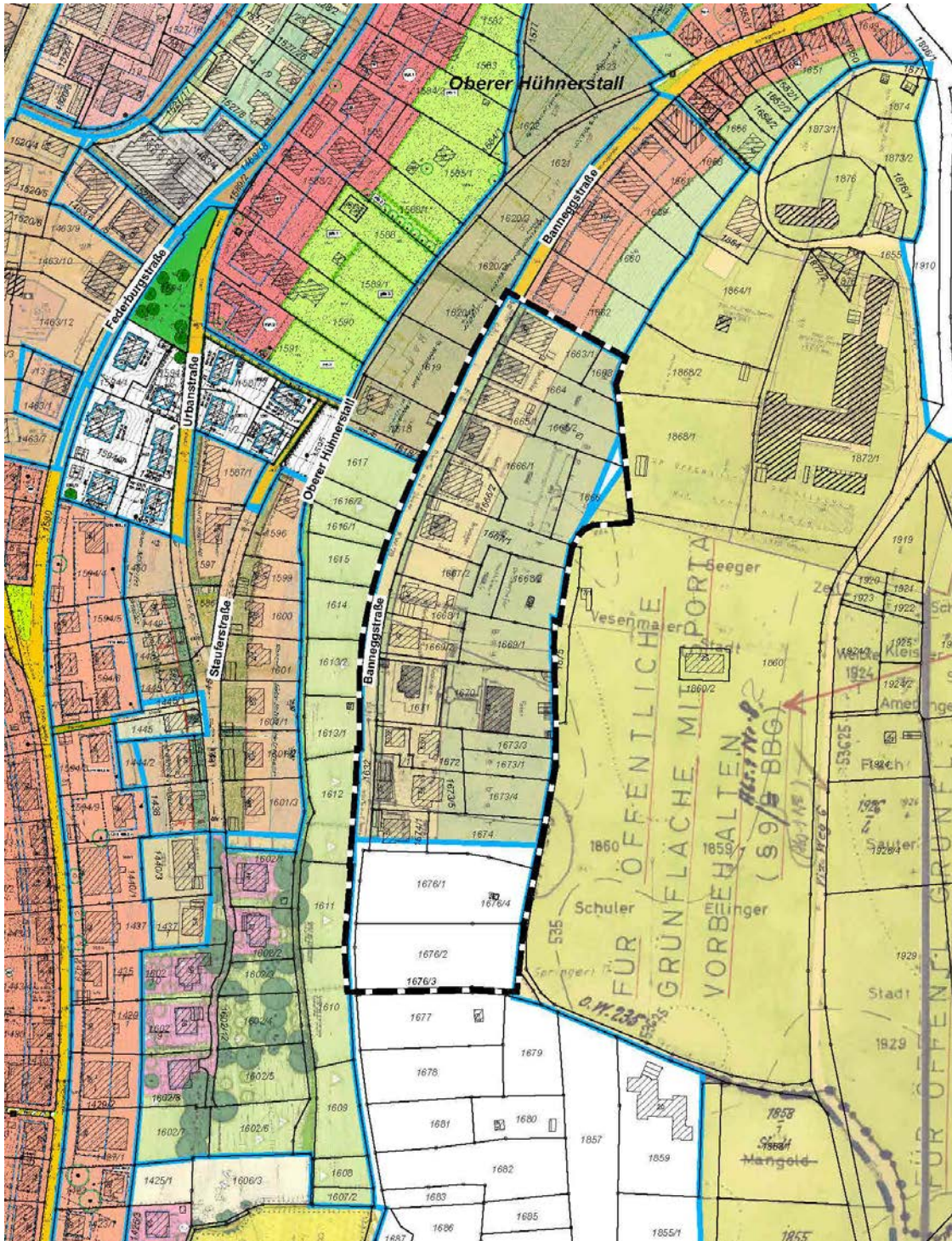


Abb. 2: Bebauungsplanübersicht0

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 06.03.2019 stellt für den Bereich des Plangebietes für die Baureihe entlang der Banneggstraße eine Wohnbaufläche dar. Für die hinterliegende Grundstücksteile und die unbebauten Flächen im Süden des Plangebiets wird Grünfläche dargestellt.

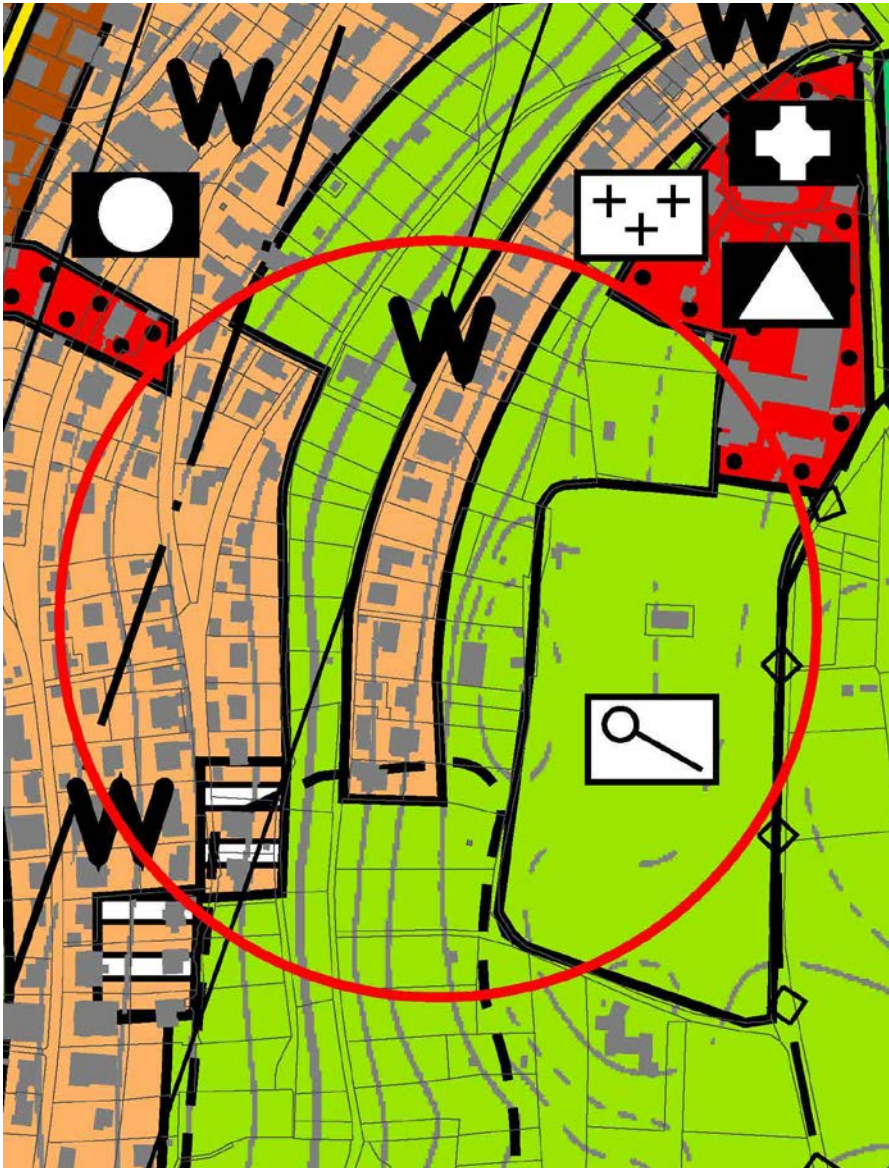


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

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 m², 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. NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet liegt am westexponierten Hang unterhalb der historisch bedeutsamen Bergkuppe St.-Christina. Der gesamte Höhenrücken ist geprägt durch lockere Bebauung mit großen, zum Teil parkartigen Hausgärten, großen Gärten mit zum Teil dichtem, altem Baumbestand. Insbesondere die stark geneigten Hanglagen sind durch dichten Gehölzbestand geprägt, so dass das Relief deutlich nachgezeichnet wird. Das Gebiet ist Teil der Biotopvernetzungslinie Bannegghang - Waldgebiet Langholz und darüber hinaus in die freie Landschaft. Das Gebiet ist insgesamt stark durchgrünt und weist eine hohe Strukturvielfalt auf. Die Bezüge zur offenen Landschaft sind durch die Lage und Prägung des Plangebietes deutlich sicht- und spürbar. Die Festsetzung sollen sicherstellen, dass der prägende Gehölzbestand erhalten bleibt.

11. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

Die Gebäude entlang der Banneggstraße werden über diese Straße erschlossen. Für die Gebäude in der zweiten Baureihe findet die fußläufige Erschließung über das vorderliegende Grundstück statt. Lediglich das Gebäude Banneggstraße 49 wird hauptsächlich über die Straße Seeblick erschlossen.

Technische Infrastruktur

Sämtliche Gebäude sind technisch erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die Leitungen unter der Banneggstraße. Dadurch, dass Gebäude in der zweiten Baureihe oder dahinter gebaut wurden, verlaufen bisweilen Leitungen über Fremdgrundstücke. Auf Grund dessen sind im Bebauungsplan Leitungsrechte festgesetzt worden, um die Erschließung zu sichern.

Soziale Infrastruktur

Oberhalb des Plangebiets befindet sich die Schule St. Christina, welche die Klassen 1 bis 9 abdeckt. In direkter Nachbarschaft hierzu betreibt der Tennisclub Ravensburg seine Anlagen, bestehend aus 19 Spielfeldern. Als kirchliche Einrichtung thront die Kirche St. Christina ebenfalls in unmittelbarer Nähe über der Banneggstraße.

12. REGENWASSER

Eine Versickerung ist wegen der vorhandenen Hanglage nicht möglich. Da kein Vorfluter zur Verfügung steht kann das Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das Schmutzwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal in der Banneggstraße eingeleitet werden.

13. BODEN / BAUGRUND

Auf Aussagen zum Baugrund kann im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet werden, da im Bestandsgebiet eine Überplanung stattfindet. Bauherren wird jedoch empfohlen vor Baubeginn eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Beweissicherungsverfahren zu veranlassen.

14. 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. 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.

15. 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 Parkplatzzahl 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.

16. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da Wohnnutzung verbunden mit anderen kleinteiligen Nutzungen in diesem Gebiet charakteristisch ist und das Quartier auch weiterhin diesen Charakter tragen soll. Nutzungen, die den Gebietscharakter nicht stören (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind im Plangebiet zulässig. Diese Nutzungen sind im Plangebiet bereits vereinzelt, u.a. Arztpraxen, vorhanden und tragen zur typischen Nutzung des Gebiets bei.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Da diese Nutzungen oftmals in Konflikt mit einer angrenzenden Wohnnutzung stehen, ist die Möglichkeit einer Genehmigung für solche Betriebe im Bebauungsplan nur für Ausnahmefälle zu prüfen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Teil des Bebauungsplans, da diese den Gebietscharakter stören.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen betreffend das Maß der baulichen Nutzung regeln Angaben zur Grundfläche und Grundflächenzahl, Geschossfläche und Geschossflächenzahl, höchstzulässigen Wand- und Gebäudehöhen sowie den höchstzulässigen Höhen von Garagen, Carports und Gebäuden als Nebenanlagen

GRZ/GR und GFZ/GF

Die Festsetzungen zur Grundfläche der Hauptbaukörper unterscheidet sich in zwei Kategorien. Für die Grundstücke entlang der Banneggstraße wird eine GRZ (Grundflächenzahl) und eine GFZ (Geschossflächenzahl) Festsetzung getroffen. Abweichend hiervon wird für das Grundstück des Gebäudes Banneggstraße 49 eine Grundfläche (GR) und eine Geschossfläche (GF) festgesetzt.

Die Festsetzungen einer GRZ von 0,35 entlang der Banneggstraße sichert zunächst den Großteil, bis auf Banneggstraße 39/1 des Bestandes ab zusätzlich wird es für die jeweiligen Bauherrschaften möglich städtebaulich verträgliche Erweiterungen. Im Zusammenspiel mit einer GFZ von 1,2 sind zudem der Stadtsilhouette entsprechende Bauvolumen möglich. Somit bleibt der Bestand gesichert und an Stellen, an welchen noch Entwicklungsmöglichkeiten gegeben wären, eine gestalterisch Lösung vorgeschlagen, die sich in das Stadt- und Landschaftsbild einfügt. Dadurch, dass die GRZ unterhalb des in § 17 Abs. 1 BauGB genannten Werts festgesetzt ist, wird zudem dem Planungsziel der Sicherung des Grünraums um St. Christina Rechnung getragen.

Für das Grundstück Banneggstraße 49 erfolgt die Festsetzung einer Grundfläche von 350 m² und einer Geschossfläche von 700 m². Dies unterscheidet sich von den restlichen Festsetzungen. Dieser Umstand ist dem Standort des Gebäudes geschuldet. In diesem Bereich des Bebauungsplans kann der rückwärtige Grünbereich entlang der Banneggstraße nicht mehr von Bebauung frei gehalten werden, da dort bereits ein Gebäude besteht. Um dem Ziel des Bebauungsplans, die rückwärtigen Grünbereich zu sichern, dennoch gerecht zu werden, wird das Baufenster auf das Gebäude beschränkt und nur geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Eine Überschreitung der GRZ nach den Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauGB ist möglich. Dadurch wird ausreichend Spielraum für notwendige Nebenanlagen eingeräumt und nachwievor den Grünbelangen Rechnung getragen.

Höchstzulässige Wand- und Gebäudehöhe und untergeordneten Bauteilen von technische Aufbauten

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen unter Berücksichtigung des Zusammenspiels von Grünstrukturen und den typischen Gebäudekubaturen im Plangebiet. Dabei wird für das Bauband entlang der Banneggstraße eine gestaffelte Höhenfestsetzung getroffen, die abhängig ist vom Abstand zur Straße. Bei einem Abstand von 4m zur Banneggstraße darf eine Wandhöhe von 11m und eine Gebäudehöhe von 15,5m realisiert werden. Wenn der Abstand zur Banneggstraße 5m beträgt, dürfen Werte von 12m für die Wandhöhe und 16,5m für die Gebäudehöhe gebaut werden. Durch diese Staffelung der Gebäudehöhen wird erreicht, dass eine ansprechende Raumwahrnehmung gewährleistet bleibt. Für die Gebäude in der zweiten Baureihe (Banneggstraße 53/1 und Banneggstraße 55) wird eine Wandhöhe von 14m und eine Gebäudehöhe von 18,5m über der maßgebenden Straßenhöhe festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird der Bestand wiedergegeben und es bleiben zudem ausreichend Spielräume, um Erweiterungen in der Gebäudehöhe zu realisieren. Für das Gebäude Banneggstraße 49 wird die Wand- und Gebäudehöhe in Meter über dem Meeresspiegel festgesetzt. Die Abweichung des Bezugspunktes rührt daher, dass das Gebäude nicht von der Banneggstraße erschlossen wird und daher eine Sonderposition einnimmt. Die gewählten Höhenwerte orientieren sich am Bestand und geben der jeweiligen Bauherrschaft geringe Erweiterungsmöglichkeiten im Falle eines Umbaus oder einer Modernisierung.

Die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen können mit technischen Anlagen mit bis zu 1,50m überschritten werden. Durch diese Festsetzung ist es möglich sämtliche notwendigen technischen Anlagen auf den Dachflächen unterzubringen.

Höchstzulässige Höhe von Garagen, Carports und Gebäuden als Nebenanlagen

Neben Festsetzungen zur Höhe von Hauptbaukörpern trifft der Bebauungsplan Angaben, dazu wie die Höhe von Garagen, Carports und Gebäuden als Nebenanlage ausgestaltet werden darf. Unter der Berücksichtigung, dass das Gebiet eine Fernwirkung über das Schussental hat, wurde diese Festsetzung getroffen, um die wahrnehmbare Silhouette des Gebiets in ihren Grundzügen zu erhalten und eine verträgliche Gestaltung zu gewährleisten. Es wird durch diese sichergestellt, dass von den Nebenanlagen keine zusätzliche Beeinträchtigung der Fernwirkung des villenartigen durchgrüneten Hanges erfolgt.

Bauweise

Baugrenze/überbaubare Grundstückfläche

Entlang der Banneggstraße wird ein Bauband festgesetzt. Diese hat, mit Ausnahme der Bereiche der Banneggstraße 53/2 bis 55, eine Tiefe von 18m. Im Bereich der Banneggstraße 53/2 bis 55 31m. Durch diese Bänderung der Baufenster wird der Bestand größtenteils wiedergegeben. Grundsätzlich verbleiben Grundstückseigentümern noch Erweiterungsmöglichkeiten. Durch die Festsetzung des Baubandes wird eine einheitliche Bebauungsstruktur entlang der Banneggstraße gesi-

chert, welche die Silhouette des Gebietes ausmacht. Somit wird die prägende einreihige Bebauung entlang der Banneggstraße gesichert und nur in den Fällen für eine zweireihige Bebauung geöffnet, in denen diese schon vorhanden ist. Ebenfalls wird durch die Begrenzung des Baufensters nach hinten ein hinaufwachsen der Baukörper in den Hang hinein beschränkt, sodass der Charakter der einreihigen Bebauung weiterhin gewahrt bleibt. Das Baufenster für das Gebäude Banneggstraße 49 fasst den Bestand eng ein und gibt lediglich Spielraum für erforderliche Sanierungen. Darüber hinausgehende bauliche Erweiterungen sollen zu Gunsten des prägenden lockeren Bebauungseindrucks nicht ermöglicht werden.

Abweichende Bauweise

Der Bebauungsplan setzt zwei abweichende Bauweisen fest. Für den Bereich entlang der Banneggstraße wird die Bauweise a1 festgesetzt. In diesem Bereich sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 15m entlang der Banneggstraße zulässig. Die abweichende Bauweise a2 gilt lediglich für das Grundstück des Gebäudes Banneggstraße 49. Hier darf die maximale Gebäudelänge entlang der Straße Seeblick 22m betragen. Durch diese Festsetzungen wird die charakteristische offene Bauweise der Hanglage gesichert und die typische Körnung des Quartiers bleibt erhalten. Der Bestand wird abgebildet, angemessene Erweiterungsmöglichkeiten bestehen weiter. Neben der abweichenden Bauweise, die Aussagen zur Gebäudelänge wird die charakteristische durch freistehende Einzelbaukörper bestehende Bebauung durch eine Festsetzung zu erweiterten seitlichen Grenzabständen getroffen. Hiermit wird dem Charakterzug der Bebauung Rechnung getragen.

Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen

Grundsätzlich wird angestrebt, dass die für die privaten Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück selbst nachgewiesen werden. Die Flächen für Stellplätze/Garagen/Carports und für Nebenanlagen sind auf den Grundstücken so ausgerichtet, dass die Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum möglichst erhalten bleiben um die allgemeine Parkraumsituation nicht zu verschlechtern.

Verkehrsfläche

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet sind verkehrlich erreichbar und abwassertechnisch erschlossen. Die Banneggstraße wurde bisher noch nicht als Erschließungsstraße endgültig plangemäß hergestellt. Die Straßenbegrenzungslinien legen die Straße in dem erforderlichen Ausmaß und Verlauf fest.

Grünfläche

In den Planungszielen wurde definiert, dass der landschaftliche Charakter des Plangebiets gesichert werden soll. Speziell wurden hierbei die überdurchschnittlich großen Gartengrundstücke im Osten und im Süden des Plangebiets genannt. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche für die betroffenen Flächen wird diesem Ziel Rechnung getragen.

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

Grünstrukturen und insbesondere Bäume haben vielfältige positive Wirkungen im und für das Siedlungsgefüge. Neben den positiven naturschutzfachlichen Eigenschaften wirken Bäume auch positiv auf die städtebauliche Struktur. Für Gehölze, die auf Grund Ihrer besonderen städtebaulichen Wirkung die Gestalt eines Quartiers in besonderer Weise prägen und aufwerten, können unter besonderen Voraussetzungen aus städtebaulichen Gründen nach §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt werden. Deren Erhalt muss jedoch mit der übrigen Bebaubarkeit und Nutzbarkeit von Grundstücken vereinbar und darf nicht unverhältnismässige Einschränkungen hervorrufen. Von diesen Gehölzen gehen gleichzeitig auch die naturschutzfachlich wichtigen Wirkungen aus. Der angemessene Umgang mit Gehölzen, von denen keine besondere städtebauliche Wirkung ausgeht, deren positive naturschutzfachliche Eigenschaften jedoch erhalten und entwickelt werden soll, kann durch eine Satzung nach § 29 BNatSchG i.V.m. §§ 23, 31 und 69 BW-NatSchG "Baumschutzsatzung" gesichert werden. Teile der Freiflächen am Banneghang sind prägend für den Siedlungsraum und werden daher als private Grünflächen weiterhin von Bebauung freigehalten. Die auf diesen prägenden Freiflächen befindlichen Gehölze haben einzeln für sich keine besondere städtebauliche Gestaltwirkung, weshalb keine Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen erfolgt. Sie haben jedoch deutlich positive naturschutzfachliche Eigenschaften, die erhalten werden sollen. Der Umgang mit diesen wird durch eine städtische Baumschutzsatzung in der jeweils aktuellen Fassung geregelt."

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 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.

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 Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Im westlichen Teil des Grundstücks Flurstücksnr. 1670 wird ein 10m breiter Streifen festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist. Dieser Streifen dient der Verbindung der südlich und nördlich angrenzenden Grünflächen.

Geländeanpassung an die Verkehrsfläche

Im Geltungsbereich sind beidseitig entlang der Banneggstraße und der Straße Seeblick unterirdische Stützbauwerke (z.B. Randsteineinfassungen) erforderlich. Die Randsteineinfassungen beidseitig entlang der Fahrbahnränder wurden bisher noch nie durchgehend plangemäß hergestellt. Bei Herstellung der Erschließungsstraße wird dies erschließungsbeitragspflichtiger Aufwand darstellen.

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und aufgrund einer eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im Bereich der Banneggstraße und der Straße Seeblick, 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. 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.

17. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachform und Dachneigung

Im Bebauungsplan werden zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA1 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 unterschiedliche Vorschriften getroffen hinsichtlich

der zulässigen Dachform. Beide Vorschriften sind so gewählt, dass der Bauherrschaft ein weiter individueller Gestaltungsspielraum verbleibt. Zudem wird die Bestandssituation gesichert.

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 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 ...gebiet ist zu Gunsten der Bauherrschaft bewusst weit gefasst. Es orientiert sich am gebauten Bestand

Dachbegrünung und Dachterrassen

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

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 dörfliche/ vorstädtische/ historische 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. Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt können Ausnahmen von den formulierten Maßen zugelassen werden, wenn hierdurch eine gestalterisch offensichtlich bessere Lösung ermöglicht wird. Dies kann der Fall sein, wenn eine nach den oben genannten Vorgaben baulich zu ergänzende Dachdurchbrechung zusammen mit dem Bestandsgebäude zu einem offensichtlichen gestalterischen Missgriff führen würde. Außerdem kann ein Dachdurchbruch in einer bestehenden Dachkonstruktion insbesondere durch die Sparrenabstände einem Raster unterworfen sein, in dem die Mindestabstände zum Ortgang nicht entsprechend den vorgeschriebenen Maßen eingehalten werden kann.

Fassaden- und Dachgestaltung

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

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

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

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

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt am westexponierten Hang unterhalb der historisch bedeutsamen Bergkuppe St.-Christina. Der Höhenrücken zwischen Schussenaue und Flappachtal ist Teil der würmeiszeitlichen Moränelandschaft, hat also erst in der letzten Eiszeit ihr heutiges Relief erhalten. Die Silhouette prägt das Stadtbild wesentlich mit. Der gesamte Höhenrücken ist geprägt durch lockere Bebauung mit großen, zum Teil parkartigen Hausgärten, großen Gärten mit zum Teil dichtem, altem Baumbestand. Insbesondere die stark geneigten Hanglagen sind durch dichten Gehölzbestand geprägt, so dass das Relief deutlich nachgezeichnet wird. Der zusammenhängende Gehölzbestand entlang des Bannegghanges prägt das Siedlungsbild der Stadt in besonderem Maße: die Wohngebäude im Plangebiet reihen sich in offener Bauweise entlang der Banneggstraße. Der größere Grundstücksteil ist nicht überbaut und diese Freiflächen sind aufgrund der Steillage unterschiedlich intensiv genutzt. Im Norden des Plangebietes werden die Freiflächen auch im Steilhangbereich intensiv genutzt. Der ursprüngliche Geländeverlauf wurde hier durch die Einbauten, Nebenanlagen und Terrassierungen überformt. Die Freiflächen der anderen Grundstücke sind überwiegend frei von Nebenanlagen, der Gehölzbestand wird nach Süden hin zunehmend dichter. Die beiden südlichsten Flurstücke sind offenbar seit vielen Jahren ungenutzt, verwildert und mit einem mehr oder weniger waldartigen, artenreichen Sukzessionsgehölz bestockt. Das Gebiet ist Teil der Biotopvernetzungsline Bannegghang - Waldgebiet Langholz und darüber hinaus in die freie Landschaft. Das Gebiet ist insgesamt stark durchgrünt und weist eine hohe Strukturvielfalt auf. Die Bezüge zur offenen Landschaft sind durch die Lage und Prägung des Plangebietes deutlich sicht- und spürbar.

Im Gebiet und in der Umgebung sind keine europäische Vogelschutz-, FFH- oder sonstige Schutzgebiete vorhanden.

Schutzgut Mensch / Erholung

Beeinträchtigungen ergeben sich ggf. 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 naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche 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 34 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. Vier der angetroffenen Arten sind streng geschützt und brüten vermutlich im Plangebiet. Zwei von ihnen suchen das Gebiet zur Nahrungssuche auf, darunter auch der Wanderfalke, welcher seit 2018 erfolgreich im Stadtgebiet brütet. Insgesamt sechs der angetroffenen Arten sind in der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württemberg aufgeführt. Neben anspruchslosen 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.

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 von überfliegenden Weißrandfledermäusen festgestellt. Alle Fledermausarten sind nach BNatSchG streng geschützt. Die Gehölze auf den privaten Grundstücken sind Teil der Leitlinie für Jagdflüge und Transferflüge zwischen Jagdrevieren der offenen Landschaft und Quartieren im Stadtgebiet. Alle festgestellten Fledermausarten profitieren von der guten Vernetzung in die freie Landschaft.

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. Darüber hinaus sind Gehölze mit einem Stammdurchmesser ab 80 cm generell zu erhalten. 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.

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 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, der vorhandenen Versiegelung und des z. T. intensiven Nutzungsgrades 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 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 ist sichergestellt, dass der prägende Gehölzgürtel 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.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude als Kulturdenkmale nach DSchG BW ausgewiesen. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung 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.

19. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches:

ca. 3,07 ha

Flächenanteile:

Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 1,14a
Private Grünfläche	ca. 1,70 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,23 ha

20. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Die abwassertechnische Erschließung ist ausreichend dimensioniert und funktionsfähig. Die verkehrliche Erschließung ist provisorisch. Erschließungsbeiträge sind daher für die erschlossenen Grundstücke noch nicht entstanden. Bei Herstellung der Banneggstraße als Erschließungsstraße entstehen Kosten. Die Stadt ist verpflichtet für die Straßenherstellung Erschließungsbeiträge gemäß §§ 20 ff KAG zu erheben..

Aufgestellt:

Ravensburg, den 18.11.2019/04.12.2019/26.02.2020/28.05.2020

Herr Herrling

Stadtplanungsamt