

---

**Bebauungsplan:**

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS  
"LEIM-NORD" RAVENSBURG-OBERZELL**

---

Fassung vom: 06.11.2009

Reg.-Nr.: T 026-1    Fertigung

---

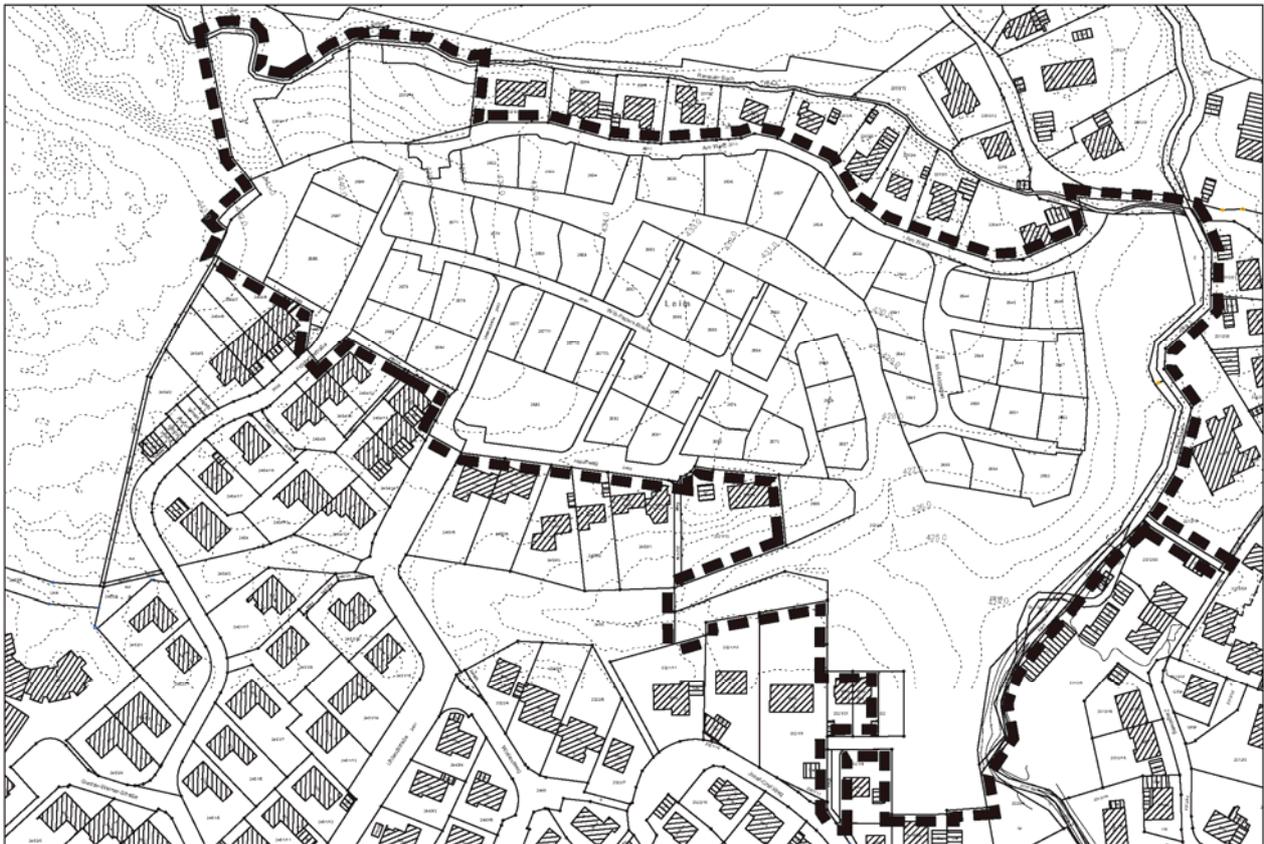
**TEIL I:    TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II:    BEGRÜNDUNG**

---

**- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss, Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am         |
| 2. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  | am         |
| 3. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom ..... gem. § 3 (2) BauGB               | vom<br>bis |
| 4. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB   | am         |

Ravensburg, den

.....  
(BÜRGERMEISTERIN)

## AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den

.....  
(OBERBÜRGERMEISTER)

5. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am .....
- Ravensburg, den

.....  
(AMTSLEITER SPA )

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....  
(VERM.-ABTEIL. SPA)

## TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

### A Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)**  
i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 3. Planzeichenverordnung (PlanzV)**  
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- 4. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**  
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

Der Bebauungsplan "Leim-Nord", Nr. T 026, rechtsverbindlich seit dem 14.02.2009, wird wie folgt geändert:

### B KLARSTELLUNG VON TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN in Verbindung mit den FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS "LEIM-NORD" NR. T 026 und PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

- 1. KLARSTELLUNG VON TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**  
Folgende textl. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. T 026 werden um die fett gedruckten Textteile ergänzt.

B 3.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 (1) BauNVO durch die Baugrenzen (siehe Lageplan **Bebauungsplan T 026**).  
**Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann gem. § 23 (3) BauNVO bis max. 10% der Baufensterfläche ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die festgesetzte GRZ nicht überschritten wird.**

C 1.2.1 Die Dachformen und Dachneigungen der **Hauptdächer von Hauptbaukörpern** sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans **des Bebauungsplanes T 026** festgesetzt.

C 1.2.2 (2) Flachdächer sind mit Ausnahme von begehbaren Terrassen und technischen Aufbauten zu begrünen (siehe auch M 9 Grünordnungsplan). **Im WA 3.2 sind Dachterrassen unzulässig.**

- D 9 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die maximale Wandhöhe WH (in m) und die maximale Dachneigung nach örtlicher Bauvorschrift (siehe Planeintrag bzw. Nutzungsschablone **Bebauungsplan T 026**). Die Wandhöhe ist das traufseitig gemessene Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH-Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut **oder bis zum oberen Abschluss der Wand**. **Eine Überschreitung der Wandhöhe ist durch Dachaufbauten nach Ziffer C 1.2.3 des Bebauungsplanes T 026 zulässig.**

## 2. Sonstige Planzeichen

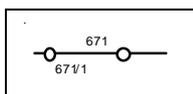


- 2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

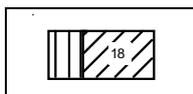
## 3. Hinweise, Planunterlage

Mit In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplans "Leim-Nord", Nr. T 026-1 werden die textl. Festsetzungen "B 3.1", "C 1.2.1", "C 1.2.2 (2)" und "D 9" des Bebauungsplans "Leim Nord", T 026 durch die unter B 1 aufgeführten Festsetzungen ersetzt.

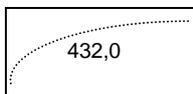
Die übrigen durch die 1. Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. T 026 bleiben rechtsverbindlich.



- 3.1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



- 3.2 Neben- / Hauptgebäude, Bestand mit Hausnummer



- 3.3 Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über N.N.

Aufgestellt:  
Ravensburg, den 06.11.2009  
Stadtplanungsamt / Herbst

Dunkelberg

## **TEIL II: BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Leim-Nord" Ravensburg-Oberzell

Entwurfssfassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.11.2009

### **INHALT:**

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
9. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans "Leim-Nord" mit einer Fläche von ca. 6,76 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die bebauten Parzellen (von West nach Ost) 2203/10, 2204, 2205, 2203/7, 2203/8, 2203/6, 2203/5, 2203/4, 2203/3 und 2204/1, durch Grünflächen mit den Flurstücknummern 2203/1 und 2203/9 sowie die öffentlichen Verkehrsflächen mit den Flurstücknummern 2215 (Im Bergle).

Im Osten durch die teilweise bebauten Parzellen (von Nord nach Süd) 2312/21, 2312/20, 2312/17, 2312/30, 2312/8 und 2320/4, durch den Fußweg mit der Flurstücknummer 2312/28 sowie durch den Güllenbach mit der Flurstücksnummer 2320.

Im Süden durch die bebauten Parzellen (von West nach Ost) 2454/8, 2454/11, 2454/16, 2450/5, 2450/4, 2450/3, 2450/2, 2450/1, 2321/13, 2321/11, 2321/10, 2321/9 mit 2321/17, 2321/21, 2321/22, 2321/8, 2321/16 und 2321/20 sowie die öffentlichen Verkehrsflächen mit den Flurstücknummern 2448 (Hölderlinstraße), 2451 (Fußweg), 2457 (Uhlandstraße) und 2323/1 (Josef-Graf-Weg).

Im Westen durch einen Mischwald mit der Flurstücksnummer 2208.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Flurstücke 2203/11, 2203/14, 2213/2, 2321/4, 2448/1, 2451/4 (Fußweg), 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2677/1, 2677/2, 2677/3, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2692 der Flur Taldorf, Gemarkung Taldorf sowie Teile der Flurstücke 2312/17, 2213/1, 2455, 2321/22, 2321/8, 2312/8, 2321/3, 2203 (Renauer Bach), 2211 (Straße Am Wald), 2448 (Hölderlinstraße),

2457 (Uhlandstraße), 2450 (Hauffweg), 2321/14 (Fußweg) 2330 (Güllenbach) und 2215 (Straße im Bergle) der Flur Taldorf, Gemarkung Taldorf.

## **2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION**

Nach Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes "Leim-Nord" wurden die Baugrundstücke des Plangebietes parzelliert und größtenteils an private Einzel-eigentümer verkauft. Die technische und verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgte vom Frühjahr bis Herbst 2009. Derzeit werden die ersten privaten Wohngebäude errichtet.

## **3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich, sofern bereits vermarktet, im privaten Einzeleigentum. Die geplanten Grünflächen und die Straßengrundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Ravensburg.

## **4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Leim-Nord" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Neubaugebietes. Der Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet sowie Grünflächen und Verkehrsflächen fest.

## **5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN**

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um einzelne textliche Festsetzungen klarzustellen. Mit der Klarstellung kann im Antrags- und Kenntnissgabeverfahren ohne Befreiungen beschieden werden

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt, da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes "Leim-Nord" nicht berührt werden. Auch können Anhaltspunkte ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben Beeinträchtigungen auf Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 und Nr. 7b BauGB) auslösen.

Eine Umweltprüfung gemäß 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Im Plangebiet bleiben die durch die Bebauungsplanänderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. T 026 wie bisher rechtsverbindlich. Das Bauplanungsrecht wird somit durch die weiterhin rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Leim-Nord", Nr. T 026 und durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Leim-Nord", Nr. T 026-1 bestimmt.

## **6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Dem Bebauungsplan wurden folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Klarstellung einzelner Festsetzungen

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Keine.

## **8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen durch Gebäudeteile dient der Ermöglichung auskömmlicher Gebäudekubaturen bei beengten Grundstücksverhältnissen. Eine Überschreitung kann ausnahmsweise für bis zu 10% der Baufensterfläche ermöglicht werden, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird und nachbarliche Belange nicht entgegen sprechen.

Die Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen bezüglich der Dachformen und Dachneigungen, dem Ausschluss von Dachterrassen sowie der Wandhöhen sind erforderlich, um ein eindeutiges Planungsrecht zu gewährleisten.

## **9. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME**

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 06.11.2009

Stadtplanungsamt / Herbst

Dunkelberg