

---

**Bebauungsplan:**

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

---

Fassung vom: 06.11.2009 / 25.06.2010

Reg.-Nr.: T 026-1    Fertigung

---

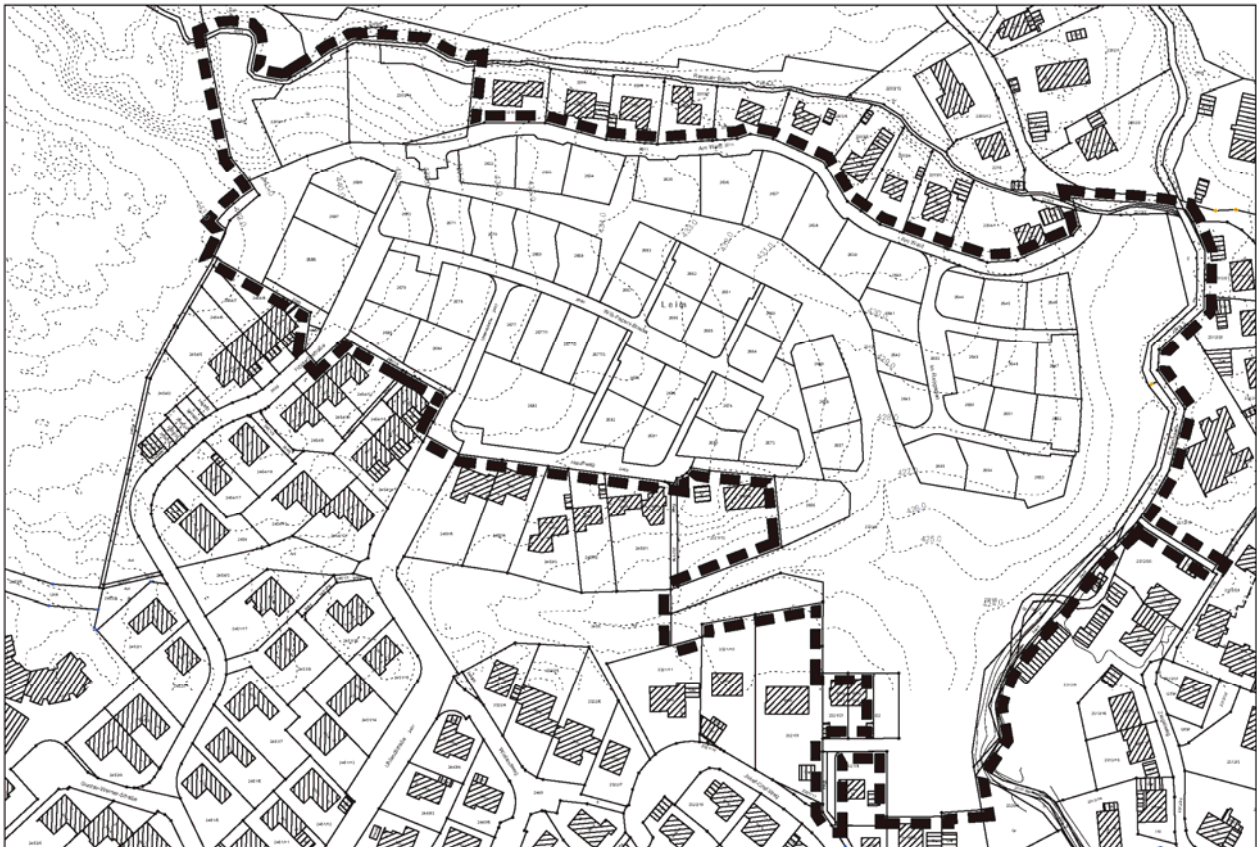
**TEIL I:    TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II:    BEGRÜNDUNG**

---

**- Satzungsbeschluss -**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |     |            |
|--|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss, Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am  | 02.12.2009 |
| 2. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  | am  | 02.01.2010 |
| 3. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 06.11.2009 gem. § 3 (2) BauGB          | vom | 11.01.2010 |
|  | bis | 11.02.2010 |
| 4. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 LBO  | 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

### 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. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**  
i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814)
- 5. 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:

### A KLARSTELLUNG VON PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN in Verbindung mit den FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS "LEIM-NORD" NR. T 026 und PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO) und  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 74 und 75 LBO Baden-Württemberg)

#### 1. KLARSTELLUNG VON PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (B 3.1, D 9) UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (C 1.2.1, C 1.2.2 (2))

Folgende textl. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. T 026 werden um die fett gedruckten Textteile ergänzt.

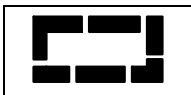
- B 3.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 (1) BauNVO durch die Baugrenzen (siehe Lageplan **Bebauungsplan T 026**).  
**Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann gem. § 23 (3) BauNVO bis max. 10% der Baufensterfläche ausnahmsweise zugelassen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



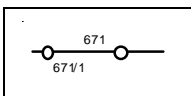
2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

## 3. Hinweise

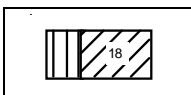
Mit In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplans "Leim-Nord", Nr. T 026-1 werden die textl. Festsetzungen "B 3.1", "C 1.2.1", "C 1.2.2 (2)" und "D 9" des Bebauungsplans "Leim Nord", T 026 durch die unter A 1 aufgeführten Festsetzungen ersetzt.

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

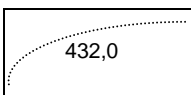
## PLANUNTERLAGE



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Neben- / Hauptgebäude, Bestand mit Hausnummer



3. Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über N.N.

## **B Bestandteile der Satzung**

Teil I	Lageplan, Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung	vom 25.06.2010
Teil II	Begründung	vom 25.06.2010

Aufgestellt:  
Ravensburg, den 06.11.2009 / 25.06.2010  
Stadtplanungsamt / Herbst

Klink



## **TEIL II: BEGRÜNDUNG**

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

### **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 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 Kenntnisgabeverfahren 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. Der im Nord-Westen in das Plangebiet hineinragende Waldabstand ist auch bei einer Überschreitung der Baugrenzen zu beachten.

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. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

### **9.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung am 02.01.2010 durch Aushang im Stadtplanungsamt vom 11.01.2010 bis einschließlich 11.02.2010 durchgeführt. In diesem Zeitraum wurde eine Stellungnahme abgegeben. In dieser wird die Rechtmäßigkeit der im Bebauungsplan "Leim-Nord" festgesetzten privaten Grünflä-

che auf zwei Flurstücken in Frage gestellt. Darüber hinaus wird für die Flurstücke eine Bebaubarkeit für zwei Bauquartiere gefordert.

*Ergebnis der Abwägung:*

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt, da Aspekte hinsichtlich der Festsetzung von privater Grünfläche bzw. über die Art der baulichen Nutzung nicht Gegenstand dieess Bebauungsplanverfahrens sind. Darüber hinaus wurden die Einwände im Wesentlichen bereits im Planverfahren zum Bebauungsplan "Leim-Nord" vorgebracht und dort einer Abwägung unterzogen (siehe Punkt 2.2.16 der Abwägung zum Satzungsbeschluss; DS 2009/041).

#### **9.4 Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 08.12.2009 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden über die vom 11.01.2010 bis 11.02.2010 stattfindende öffentliche Auslegung informiert. Es wurde eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben, die anregt, dass auch bei einer Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen der Waldabstand gewahrt bleiben muss.

*Ergebnis der Abwägung:*

Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt, da der Waldabstand durch die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, da die Festsetzungen des Bebauungsplans "Leim-Nord", soweit sie durch die 1. Änderung nicht berührt werden, weiterhin rechtsverbindlich sind.

Zur Klarstellung wird der Hinweis, dass der Waldabstand weiterhin zu beachten ist, in die Begründung aufgenommen.

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

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 06.11.2009 / 25.06.2010

Stadtplanungsamt / Herbst

Klink