

---

**Bebauungsplan:**

**"SEESTRASSE / LEINERWEG / ZOGENFELDSTRASSE  
- NÖRDLICHER TEIL"**

---

Fassung v.: 18.04.2008 / 28.04.2008 /  
13.01.2009 / 10.08.2010

Reg.-Nr.:

Fertigung

---

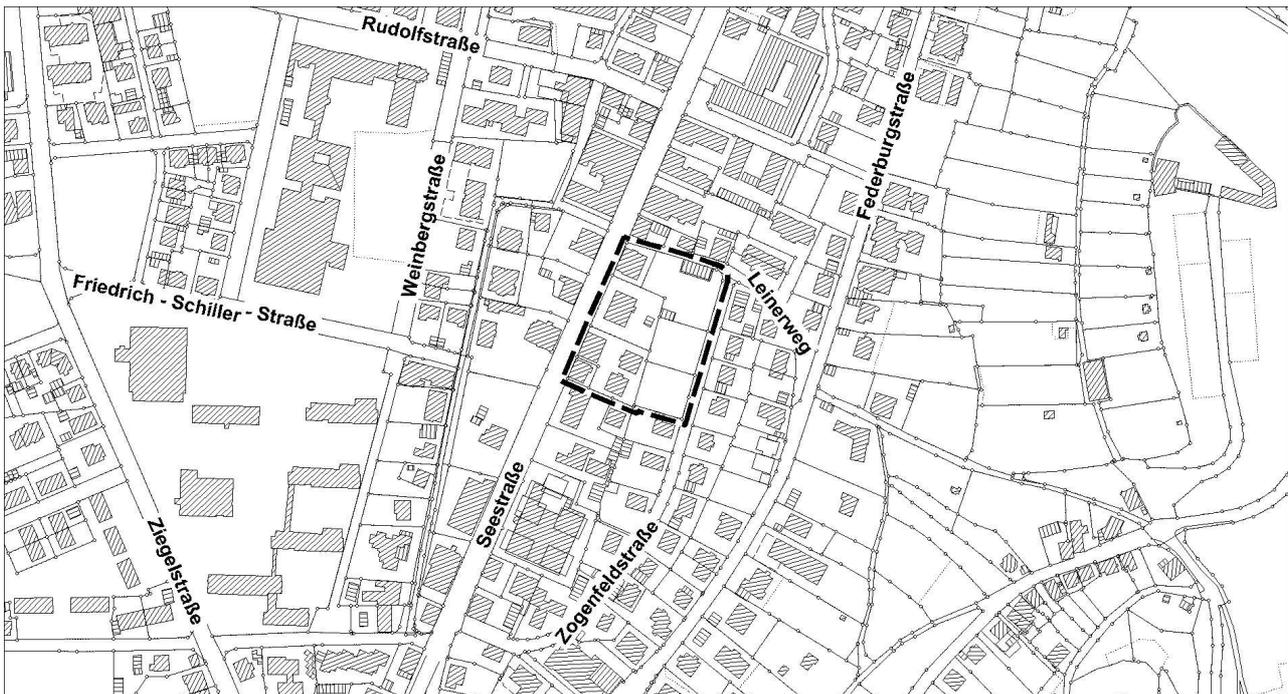
**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

**- Zweiter erneuter Auslegungsbeschluss -**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |            |                          |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss   | am         | 08.03.2006               |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB   | am         | 24.11.2007               |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung   | am         | 24.11.2007               |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  | vom<br>bis | 03.12.2007<br>17.12.2007 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschlusses durch den Technischen Ausschuss  | am         | 28.04.2008               |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung   | am         | 03.05.2008               |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 18.04.2008 / 28.04.2008 gem. § 3 (2) BauGB   | vom<br>bis | 13.05.2008<br>13.06.2008 |
| 8. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss   | am         | 28.01.2009               |
| 9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung  | am         | 30.01.2009               |
| 10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 18.04.2008 / 28.04.2008 / 13.01.2009 gem. § 3 (2) BauGB                     | vom<br>bis | 09.02.2009<br>09.03.2009 |
| 11. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und zweiter erneuter Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss  | am         |                          |
| 12. Bekanntmachung der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung   | am         |                          |
| 13. Zweite erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 18.04.2008 / 28.04.2008 / 13.01.2009 / 10.08.2010 gem. § 3 (2) BauGB | vom<br>bis |                          |
| 14. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB  | am         |                          |

Ravensburg, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

gez.  
(BÜRGERMEISTERIN)

## AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

gez.  
(OBERBÜRGERMEISTER)

15. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am  
Ravensburg, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

gez.  
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

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

Änderungen / Ergänzungen sind **farbig** gekennzeichnet. Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nur zu jenen Teilen vorgebracht werden, die gegenüber der Auslegung vom 09.02.2009 bis 09.03.2009 geändert oder ergänzt wurden.

# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)**  
i. d. F. 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 am 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)**  
i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416).
- 5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**  
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 29.07.2010 (GBl. S. 555, 558)

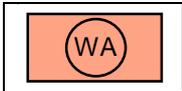
Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

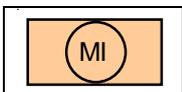
### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.



#### 1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig: Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

GH 450,50* WH 446,50
-------------------------

\* Zahlenwert nur Beispiel

### 2.1. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die Außenwandhöhe (WH), festgesetzt jeweils in m über N.N.

GR 270*
---------

\* Zahlenwert nur Beispiel

### 2.2. Zulässige Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup>.

Die maximal zulässige Grundfläche kann mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, jedoch im WA 1 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und im WA 2 und MI 1 und MI 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

1	-
3	-
5	6
7	

Füllschema der Nutzungsschablone

1 Art der baulichen Nutzung

3 maximal zulässige Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup>

5 max. Außenwandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) in m über N.N.

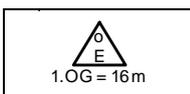
6 Bauweise (o = offene Bauweise, E = nur Einzelhäuser zulässig)

7 Dachform / Dachneigung

(SD = Satteldach / ZD = Zeltdach / WD = Walmdach / MD = Mansarddach / FD = Flachdach, begrünt)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) 2 BauGB



### 3.1. Bauweise

Es ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

Im MI 1 darf die durchgehende Fassadenlänge im 1. Obergeschoss (1. OG) an der östlichen Grundstücksgrenze 16 m nicht überschreiten. Fassadenflächen, die um mindestens 2,00 m zurückspringen bleiben unberücksichtigt.

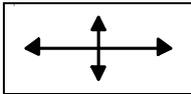


### 3.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.

Im Mischgebiet (MI) ist eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, Eingangs- und

Terrassenüberdachungen sowie mit Vorbauten wie Erkern, Balkonen, Tür- und Fenstervorbauten um bis zu 1,00 m zulässig.



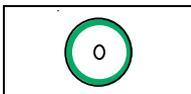
3.3. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu einer der Baugrenzen gem. Eintragung im Lageplan.

Im Mischgebiet (MI) müssen Gebäude traufständig zur Seestraße errichtet werden.

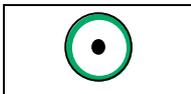
4. Anpflanzungen und Pflanzgebote

§ 9 (1) 20 BauGB  
§ 9 (1) 25



4.1. Anpflanzen von Bäumen mit festem Standort (Pflanzgebot)

Am festgesetzten Standort ist ein einheimischer Laubbaum (StU 18 – 20 cm) zu pflanzen. Der Baum kann um bis zu maximal 2,00m in jede Richtung verschoben werden. **Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.**



4.2. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

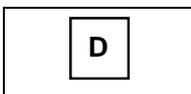
**Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.**

4.3. **Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln**

**Die Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit von Oktober bis März freizuräumen.**

5. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

§ 9 (6) BauGB



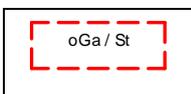
5.1. Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Kulturdenkmal)

6. Sonstige Planzeichen



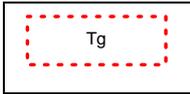
6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 (7) BauGB



6.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) 4 BauGB  
§ 9 (1) 20



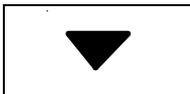
oGa / St: Zulässig sind offene Garagen (Carports) und Stellplätze

Tg: Zulässig ist Tiefgarage

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

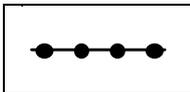
Stellplätze sind generell mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Für Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen ist für jedes Grundstück, das an die Seestraße grenzt, nur eine Aus- / Einfahrt mit einer Breite von höchstens 6,00 m zulässig.

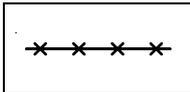


6.3. Tiefgaragenein- / ausfahrt

Eine Tiefgaragenein-/ausfahrt ist nur an der festgesetzten Stelle zulässig.



6.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 (4) BauNVO



6.5. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 16 (5) BauNVO

6.6. Schutz vor Luftverunreinigungen § 9 (1) 23 BauGB

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in zertifizierten Feurstätten mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80 % verbrannt werden.

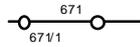
6.7. Passiver Schallschutz

Im Mischgebiet (MI) ist entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich IV das Schalldämmmaß der Außenbauteile an der Nord-, West- und Südfassade nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

- a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien  
erf.  $R'_{W, res}$  45 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)
- b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.  
erf.  $R'_{W, res}$  40 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)

c) Büroräume u. ä.  
 erf.  $R'_{W, res}$  35 dB  
 (entspricht Schallschutzfenster Klasse III nach  
 DIN 2719)

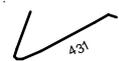
## 7. Hinweise (keine Festsetzungen)



7.1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



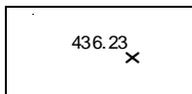
7.2. Geplante Grundstücksgrenze



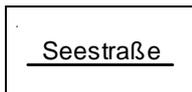
7.3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N.



7.4. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



7.5. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.



7.6. Straßenbegrenzungslinie mit Straßenbezeichnung



7.7. Vorhandene Straßenbäume

7.8. Bodenschutz

Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

7.9. Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen vor Abbruch- und Neubaurbeiten Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

7.10. Gewässerschutz

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.



7.11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans

## C. Örtliche Bauvorschriften

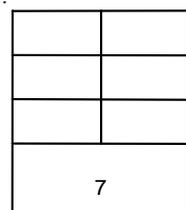
(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO

#### 1.1. Dach / Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dacheindeckung

Das Dach ist als symmetrisches Dach mit beidseitig gleicher Dachneigung entsprechend des Planeintrags in der Nutzungsschablone herzustellen.



Füllschema der Nutzungsschablone

7 Dachform / Dachneigung

SD Satteldach

ZD Zeltdach

WD Walmdach

MD Mansarddach

FD Flachdach, begrünt

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Von Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m (in der Mitte des Dachaufbaus gemessen) einzuhalten. Je Dachseite ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig.

Dacheinschnitte im Mischgebiet (MI) sind nur auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Als Material für die Dachdeckung sind nur unglasierte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Bei Mansarddächern ist Schiefereindeckung zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergienutzung sind andere Arten der Dacheindeckung zulässig.

Flachdächer aller baulichen Anlagen sind extensiv zu begrünen (mindestens 8 cm Substratschicht). Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen, technische Dachaufbauten sowie der Flachdachanteil von Mansarddächern. Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit mindestens 30cm Erdüberdeckung herzustellen und zu begrünen.

#### 1.2. Gestaltung von Garagen

Innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sind nur offene Garagen (oGA - Carports) mit begrüntem Flachdach zulässig, deren Größe der unverschließbaren Öffnungen mindestens die Hälfte der Gesamtfläche der Umfassungswände beträgt.

- 1.3. Fassadengestaltung  
Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.
- 1.4. Mülltonnenstandplätze  
Standplätze von Mülltonnen sind entlang des öffentlichen Straßenraums einzufrieden.
- 2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO**
- 2.1. Unbebaute Grundstücksflächen  
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 2.2. Einfriedigungen  
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig  
Einfriedigungen im Mischgebiet (MI) sind zur öffentlichen Verkehrsfläche nur als Zaun aus Metall oder Holz auf einer mindestens 30 cm hohen Sockelmauer zu errichten.
- 3. Höhenlage der Grundstücke § 74 (3) 1 LBO**
- Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten und eine Veränderung ist nur bis zu 1,00 m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Aufgestellt:  
Ravensburg, 18.04.2008 / 28.04.2008 / 13.01.2009 / 10.08.2010  
Stadtplanungsamt/Storch

gez.  
Klink

Hinweis:

Die zur erneuten Auslegung ergänzten oder gestrichenen Textpassagen sind farbig gekennzeichnet.

## TEIL II: BEGRÜNDUNG

### INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
8. IMMISSIONSSCHUTZ
9. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG
10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
12. FLÄCHENBILANZ
13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 0,67 ha umfassenden Bebauungsplanes "Seestraße / Leinerweg / Zogenfeldstraße – Nördlicher Teil" wird gemäß Plan eintrag und der schwarzgestrichelten Bandierung im Westen durch die Seestraße, im Norden durch den Leinerweg und im Osten durch die Zogenfeldstraße begrenzt. Die südliche Begrenzung des Geltungsbereichs bilden die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1523, 1524 und 1527 / 27.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der historischen Altstadt von Ravensburg. Die Seestraße wurde um 1870, als Pendant zur Gartenstraße im Norden, als nach Süden führende alleeatige gerade Ausfallstraße angelegt. Das Straßenbild an der Seestraße ist durch eine Anzahl repräsentativer Vorstadt villen der Zeit zwischen 1870 und dem 1. Weltkrieg geprägt. Die Seestraße, Teile des Leinerwegs und vereinzelte Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind nach dem Ortskernatlas des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg Bereiche, deren siedlungsgeschichtliche Bedeutung an ihrer historischen Bebauung, ihren gewachsenen Freiräumen und Parzellenzuschnitten ablesbar ist. Es befinden sich außerdem drei Kulturdenkmale innerhalb des Plangebietes.



Abb. 1 Auszug Ortskernatlas Stadt Ravensburg (Landesdenkmalamt Baden-Württemberg)

Das Plangebiet selbst ist auch geprägt durch villenartige meist zwei- bis dreigeschossige Solitärbauten mit hohem Freiraumanteil. Die Topographie der Grundstücke unmittelbar an der Seestraße ist weitgehend eben, um aber weiter östlich mit relativ starkem Gefälle hin zur Zogenfeldstraße anzusteigen.

### **3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Für den Planbereich besteht der nichtqualifizierte Bebauungsplan mit der Planbezeichnung "Lageplan zur Aufhebung und Feststellung von Baulinien am Leinerweg und an der Zogenfeldstraße", genehmigt am 07.07.1936. Eine Neubebauung wäre nach § 34 BauGB zu beurteilen. Unmittelbar südlich grenzt der Bebauungsplan Seestraße / Leinerweg / Zogenfeldstraße – Südlicher Teil", rechtskräftig seit 19.07.2008 an das Plangebiet. Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Privatbesitz.

### **4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist für den Planbereich Misch- und Wohnbaufläche dargestellt.

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

Das Vorliegen von Anträgen zur Neuordnung des Grundstücks Seestr. 49 sowie die noch un bebauten Grundstücke an der Zogenfeldstraße wurden zum Anlass genommen, einen Bebauungsplan aufzustellen, um eine geordnete bauliche Entwicklung unter Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu gewährleisten. Der Bebauungsplan "Seestraße / Leinerweg / Zogenfeldstraße" umfasste ursprünglich alle diejenigen Grundstücke, die von der Seestr., dem Leinerweg und der Zogenfeldstr. eingeschlossen sind. Stellungnahmen von Bürgern, die denkmalgeschützten Gebäude im nördlichen Plangebiet an Seestraße und Leinerweg betreffend, machten die Teilung dieses Verfahrensgebiets in einen nördlichen und einen südlichen Teil notwendig. Der Bebauungsplan "Seestraße / Leinerweg / Zogenfeldstraße – Nördlicher Teil" umfasst den nördlichen Bereich des ursprünglichen Plangebiets und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungskörpers befindet. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der

zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe ist deshalb nicht erforderlich.

## 6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Erarbeitung von geeigneten Festsetzungen zur Erhaltung des Gebietscharakters mit Mischgebiet entlang der Seestraße und Allgemeines Wohngebiet entlang der Zogenfeldstraße in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise,
- Entwicklung einer Bautypologie für einzelstehende Gebäude in den Baulücken,
- Sicherung der prägenden Freiräume,
- planungsrechtliche Sicherung angemessener baulicher Verdichtung zur Senkung der Flächeninanspruchnahme außerhalb des Siedlungsgefüges.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das Plangebiet ist städtisch geprägt und bis auf vereinzelte Grundstücke an der Zogenfeldstraße mit Wohn- und Bürobäuden bebaut. Die Grundstücke sind entsprechend ihrer Nutzung mit Kfz-Stellplätzen und Garagenzufahrten belegt. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten insbesondere auf den bisher unbebauten Grundstücken, dessen Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Pflanzgeboten, zur Dachbegrünung und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge weitestgehend minimiert werden sollen.

### Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG (i.V.m. § 7 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, 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 dadurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Das Plangebiet ist allerdings aufgrund der bereits bestehenden dichten Bebauung im Umfeld und den Störeinflüssen von Straßen (insbesondere der Seestraße), Wohnumfelderholung, eventuell streunenden Haus-

katzen, einem Gewerbebetrieb sowie gärtnerischer Nutzung (Ziergärten) für seltene und i. d. R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen wenig geeignet. Das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere Vögel kann, trotz der oben beschriebenen Störfaktoren, nicht ausgeschlossen werden. Vor allem die wenigen älteren Obstbäume, Großgehölze (vor allem Laubbäume) und Sträucher stellen Habitatstrukturen dar, die für die Tierwelt von ökologischer Bedeutung sind. Durch den Wegfall von Grünstrukturen auf den bislang unbebauten Grundstücken können unter Umständen Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten, welche zu den besonders geschützten Tierarten zählen, nicht ganz ausgeschlossen werden. Städtebaulich prägende Laubbäume werden zum Erhalt festgesetzt und stehen somit weiterhin als / für Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zur Verfügung. Zusätzlich können erhebliche Störungen bei einer Rodung außerhalb der Vegetationsperiode vermieden werden. Da die im Gebiet potentiell brütenden Vogelarten ihr Nest zudem jedes Jahr neu bauen bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch die o. g. Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden; artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt. Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Des Weiteren könnte das Lagergebäude auf Flurstück Nr. 1527/30 potentielle Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätte von Fledermäusen und / oder Vögeln sein, ist aber aufgrund der Bedeutung als Kulturdenkmal geschützt und bleibt somit auch in seiner Funktion als potentielle Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätte erhalten. Die Entwicklung neuer Grünstrukturen sichert neue Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten. Durch Festsetzung von Pflanzgeboten (Pflanzung von einheimischen standortgerechten Laubbäumen mit mindest. 18/20 StU) ist dies gewährleistet. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden sind. Selbst wenn dies der Fall wäre, würde es sich allenfalls um Einzelfunde handeln. Die überplanten Flächen wären damit nicht als geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung einzustufen. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt zudem kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 vor, wenn die ökologische Funktion - hier Siedlungsgrün - der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Dies ist gewährleistet.

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

### 8.1. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich ein Altstandorte ehemals gewerblicher Nutzung. Das Grundstück Seestr. 37 wurde von 1945 bis 1955 als Möbelpoliturbetrieb genutzt und zwischenzeitlich mit Wohngebäuden wieder bebaut. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Dennoch kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, dass entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist.

### 8.2. Schallschutz

Das Lärminformationssystem (LIS) der Stadt Ravensburg weist entlang der Seestraße einen Beurteilungspegel zwischen 65 und 70 dB(A) tags und zwischen 55 und 60 dB(A) nachts aus. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sind demnach überschritten.

Auf Grund der örtlichen Situation in innerstädtischer Lage sind nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich. In DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Schallpegelbereiche zugrunde gelegt, denen jeweils vorhandene oder zu erwartende "maßgebliche Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Die Gebäude an der Seestraße sind hiernach dem Schallpegelbereich IV mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 - 70 dB(A) zuzuordnen.

Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Mischgebiet das erforderliche Schalldämmmaß (erf.  $R'_{W,res}$ ) von Außenbauteilen und Fenstern an der Nord-, West- und Südfassade nachzuweisen ist.

## 9. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG

Das innerstädtische Plangebiet ist vollständig erschlossen und entwässert, wie nahezu die gesamte Ravensburger Südstadt, im Mischsystem. Die Schussen als nächster Vorfluter ist ca. 1.000 m entfernt. Daher ist der Bau eines getrennten Regenwassersammlers unverhältnismäßig.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich, da auf Grund der hängigen Lage und dem z. T. erheblichen Höhenunterschied von bis zu 4 m zwischen Seestraße und Zogenfeldstraße sowie der im Bestand engen Bebauung bei einer Niederschlagsversickerung mit einer flächenhaften Vernässung des Untergrunds und somit auch der bestehenden benachbarten Keller und Grundstücke zu rechnen wäre.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung können die fehlende Retention / Verdunstung ein Stück weit kompensieren.

## 10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan werden die Grundstücke bzw. Grundstücksteile unmittelbar an der Seestraße als Mischgebiet, die östlich angrenzenden Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet ist charakterisiert durch offene Grundstücks- und Gebäudestrukturen mit überwiegender Wohnnutzung und Nutzungen aus dem Dienstleistungsbereich. Darum werden insbesondere flächengreifende Nutzungen ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich an der Struktur des Gebietes, lassen aber eine der Lage angemessene höhere Ausnutzung zu. Die Gebäudehöhe der denkmalgeschützten Gebäude sowie von bestehenden Gebäuden, die bereits eine entsprechende Ausnutzung erreicht haben, werden gesichert. Die Festsetzung von Einzelbaufenstern und die offene Bauweise sowie die maximal überbaubare Grundfläche je Baufenster dienen dem Erhalt der städtebaulichen Struktur. ~~Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen dem Zulässigkeitsmaßstab der Bau-nutzungsverordnung.~~ Für die konkrete örtliche Situation des Plangebietes wurden Bautypologien entwickelt, die – der innerörtlichen Lage des Plangebietes angemessen – eine Nutzung zulassen, welche in Teilbereichen die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO überschreiten. Dies ist der Situation im MI und WA 2 geschuldet, in dem Gebäude auf lediglich kleinen Grundstücken vorhanden sind bzw. Grundstücksunterbauungen (Tiefgarage) bestehen, die das zulässige Maß der baulichen Nutzung überschreiten. Im Mischgebiet entlang der Seestraße wird die Überschreitung der überbaubaren Flächen mit untergeordneten Bauteilen begrenzt, um eine harmonische Fassadengestaltung entsprechend dem Bestand zu gewährleisten. Die Gebäude im Mischgebiet sind traufständig zur Seestraße zu errichten, da dies dem Charakter der Seestraße entspricht.

Für die unbebauten Grundstücke an der Zogenfeldstraße werden Festsetzungen für eine geordnete Parkierung auf den Grundstücken getroffen. Die Pflanzgebote im Blockinnenbereich, die Begrenzung der Stellplatzfläche, der Abstand zu den Grundstücksgrenzen sowie die Gestaltungsvorschriften für Garagen dienen dem Schutze der Nachbarn und gewährleisten die weitgehende Erhaltung der Freiflächen.

Bei größtmöglicher Ausnutzung des Gebäudes auf dem Eckgrundstück Seestraße - Leinerweg (Seestr. 33) ist die Herstellung der notwendigen Stellplätze nicht mehr ge-

währleistet. Durch den Abstand der überbaubaren Flächen am Leinerweg ist sichergestellt, dass im Zuge einer möglichen neuen Bodenordnung die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken hergestellt werden können, da die Flurstücke Nr. 1527/1, 1527/29 und 1527/30 dergleichen Eigentümerin gehören (vgl. Abb. 2).

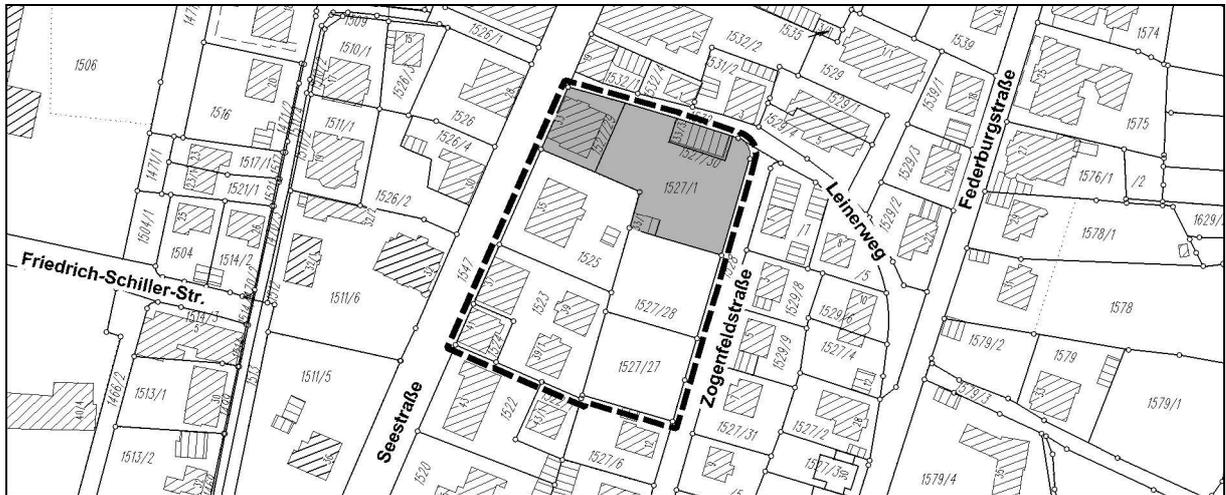


Abb. 2 Eigentumsverhältnisse

Für die unbebauten Grundstücksbereiche im geplanten Mischgebiet wurden Bautypologien entwickelt, die durch einen entsprechenden Abstand die Eigenständigkeit der vorhandenen Gebäude respektieren und gleichzeitig Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Nutzungen bieten. Durch die Begrenzung der Fassadenlänge ist die Einfügung in die vorhandene Gebäudestruktur gegeben.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird für jedes Grundstück an der Seestraße nur eine Ein- / Ausfahrt zugelassen. Für Grundstücke, deren Nutzung offensichtlich zu einem erhöhten Stellplatzbedarf führt, werden Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Zum Schutz des Stadtbildes zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden an der Seestraße wird eine Tiefgaragenzufahrt nur an der bereits vorhandenen Stelle zugelassen. Um die Funktionsfähigkeit von Boden und Wasserhaushalt soweit wie möglich zu gewährleisten, müssen Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen versehen und unterirdische Bauteile, Flachdächer und der Flachdachanteil von Mansarddächern begrünt werden.

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zu Dachform und -neigung lässt einerseits künftigen Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum und gewährleistet andererseits die Einfügung neuer Baukörper in die gewachsenen Strukturen von Seestraße und Zogenfeldstraße. Um das Erscheinungsbild des Straßenraums mit ihren gründerzeitlichen Gebäuden an der Seestraße zu schützen, werden Dacheinschnitte entlang der Seestraße nicht zugelassen. Die Länge von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern werden begrenzt, damit das Dach als Element des Baukörpers noch

wahrnehmbar bleibt. Die besonderen Festsetzungen zu Einfriedigungen entlang der Seestraße werden mit der besonderen historischen Bedeutung der Seestraße begründet.

## **11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

### **11.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB**

Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 03.12.2007 bis 17.12.2007 und der Behörden war das ursprünglich zusammenhängende Plangebiet zwischen Seestraße, Leinerweg und Zogenfeldstraße (Bebauungsplanentwurf "Seestr. / Leinerweg / Zogenfeldstr." vom 18.04.2008 / 28.04.2008)

Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern bezogen sich ausschließlich auf den südlichen Teilbereich.

Die Behörden wurden frühzeitig am Verfahren beteiligt und wiesen auf eine Altlastenverdachtsfläche auf dem FlStkNr. 1523 hin, für die kein weiterer Handlungsbedarf besteht und deren Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Ein entsprechender Hinweis zur fachgerechten Behandlung verunreinigten Erdmaterials wurde in den Textteil des Bebauungsplan aufgenommen.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des das ursprüngliche Plangebiet umfassenden Bebauungsplanentwurfs "Seestr. / Leinerweg / Zogenfeldstr.", die vom 13.05.2008 bis zum 13.06.2008 erfolgte, wurden von Bürgern Stellungnahmen abgegeben, die sich hinsichtlich des nördlichen Teilbereichs auf folgende Sachverhalte bezogen:

- grelle und bunte Farbanstriche sollten ausgeschlossen werden,
- die unbebauten Grundstücke an der Zogenfeldstraße sollten außerhalb des aufzustellenden Bebauungsplans verbleiben, da keine Bebauungsabsicht besteht,
- wegen der vorhandenen gemischten Nutzungen an der Zogenfeldstraße würde die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke wertmindernd einschränken,

- die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche stelle eine erhebliche Einschränkung der bisher nach § 34 BauGB gegebenen Nutzungsmöglichkeiten dar,
- unzureichende Anzahl von Stellplätzen, die direkt von der Zogenfeldstraße aus angefahren werden können.

#### Wertung

Eine textliche Festsetzung zur Wahl der Fassadenfarben wurde im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Um zukünftig eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten muss der Bebauungsplan, unabhängig von einer momentanen Bauabsicht, auch die unbebauten Grundstücke einschliessen.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets entlang der Zogenfeldstraße entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und dem Charakter der Zogenfeldstraße, die überwiegend durch Wohnen und solche Nutzungen geprägt ist, die mit dem Wohnen vereinbar sind.

Mit der Festsetzung von maximal zulässigen Grundflächen und einzelnen Baufenstern soll die charakteristische Gebäudestruktur mit den umgebenden Freiräumen gemäß den Planungszielen des Aufstellungsbeschlusses sicher gestellt werden.

Für die unbebauten Grundstücksbereiche des Mischgebietes sowie für die nördlichsten Grundstücke an Leinerweg und Zogenfeldstraße (vgl. Abb. 2) wurden entsprechende Konzepte entwickelt, welche den Festsetzungen zugrunde liegen.

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

Die Behörden wurden am Verfahren beteiligt, gaben aber keine Stellungnahme zum das ursprüngliche Plangebiet umfassenden Bebauungsplanentwurf "Seestr. / Leinerweg / Zogenfeldstr." ab.

### **11.3.1. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB**

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung, die vom 09.02.2009 bis zum 09.03.2009 erfolgte, wurden von Bürgern Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Sachverhalte bezogen:

- grelle und bunte Farbanstriche sollten ausgeschlossen werden,
- Größe der Baufenster und der überbaubaren Fläche

- Regelungen zur Stellplatzanordnung, zu Pflanzgeboten und Dachformen

#### Wertung

Eine textliche Festsetzung zur Wahl der Fassadenfarben wurde im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Durch städtebauliche Entwürfe wurde geprüft, dass die festgesetzten Bauformen für die Entwicklung zeitgemäßer Grundrisse und Gebäudevolumen angemessen und dass die Festsetzungen zu Stellplatzanordnung, Pflanzgeboten und Dachformen erforderlich sind, um die Charakteristik der Zogenfeldstraße als Wohnstraße zu erhalten und einen begrünnten Abstand zum angrenzenden Mischgebiet zu entwickeln.

### 11.3.2. Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden wurden am Verfahren beteiligt und regten in einer Stellungnahme an, die Belange des Natur- und Artenschutzes ausreichend zu berücksichtigen.

#### Wertung

Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange werden untersucht und in einem gesonderten Kapitel der Begründung dargelegt.

## 12. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet	ca.	4.000 qm
Mischgebiet	ca.	2.700 qm
Plangebiet gesamt	ca.	6.700 qm

## 13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:  
Ravensburg, den 18.04.2008 / 13.01.2009 / 10.08.2010  
Stadtplanungsamt/Storch

Klink