Stadt
Ravensburg
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan:

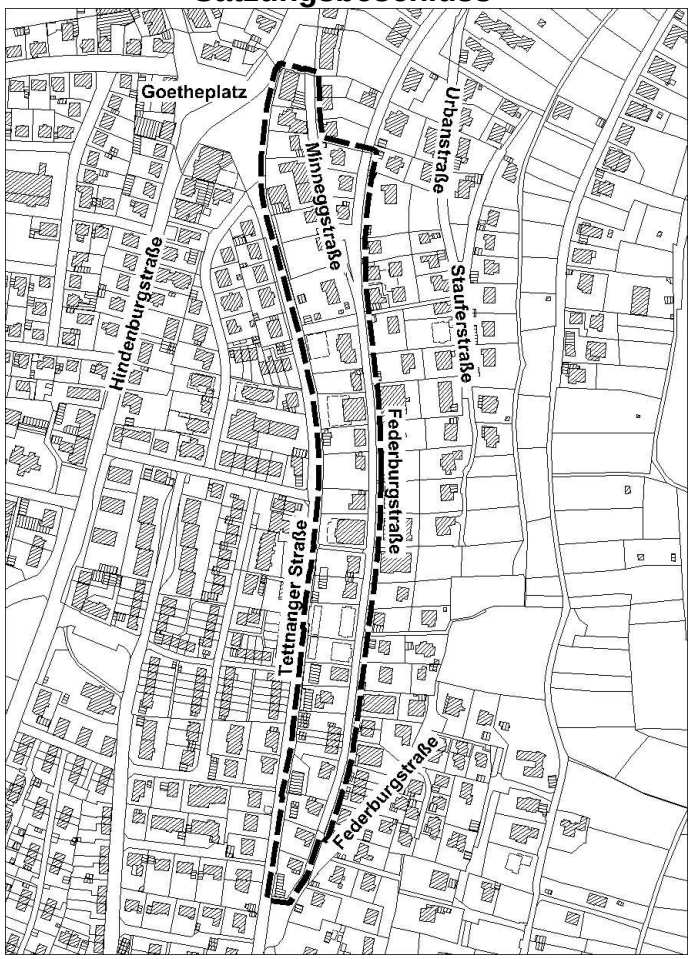
"TEILBEREICH 2 - MINNEGGSTRASSE / FEDERBURGSTRASSE / TETTNANGER STRASSE"

Fassung v.: 23.03.2011 Reg.-Nr.: Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss –



STADTPLANUNGSAMT, SEESTR. 32, 88214 RAVENSBURG, TEL.: 07 51/82-2 73, FAX.: 07 51/82-2 82

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am	06.05.2009
2.	Bekanntmachung des Aufstellungbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	09.05.2009
3.	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am	13.04.2011
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	16.04.2011
5.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 23.03.2011 gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	26.04.2011 26.05.2011
6.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	.....

Ravensburg, ...

(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, ...

(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am .....

Ravensburg, ...

(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, ...

(SPA)

TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
   i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 22.07.2009 (BGBl. I S. 1509).
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) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
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)

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Ausnahmesweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

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

MI

1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 4, Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 genannten Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in § 6 Abs. 3 genannte Ausnahme (Vergnügungssstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

0,30*

*Zahlenwert nur Beispiel

2.1. Zulässige Grundflächenzahl

Im WA 1 bis WA 3 ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

0,9*

*Zahlenwert nur Beispiel

2.2. Zulässige Geschoßflächenzahl

Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

HbA 10,00m*

*Zahlenwert nur Beispiel

2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über der maßgebenden Straßenhöhe.

Die maßgebende Straßenhöhe ist die mittlere Straßenhöhe zwischen den Höhen in Verlängerung der seitlichen Außenkanten des Hauptbaukörpers bis zur Mitte der hangaufwärts liegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

WH 6,00m*

*Zahlenwert nur Beispiel

2.4. Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über der maßgebenden Straßenhöhe.

Die maßgebende Straßenhöhe ist die mittlere Straßenhöhe zwischen den Höhen in Verlängerung der seitlichen Außenkanten des Hauptbaukörpers bis zur Mitte der hangaufwärts liegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Als Messpunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluß der Wand.

Die Überschreitung der maximal zulässige Wandhöhe mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkongeländer, Dachaufbauten) ist zulässig.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gemäß § 23 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.

Die Überschreitung der Baugrenzen auch mit untergeordneten Bauteilen ist nicht zulässig.

Tg / Ga

3.2. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Garagen

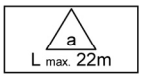
Tg / Ga: Zulässig sind Tiefgaragen und Garagen

Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Von der Tettnanger Str. ist je Grundstück nur eine Zufahrt bis zu einer Breite von 6,50m zulässig.

3.3. Flächen für Stellplätze

Entlang der Federburgstraße und der Minneggstraße sind im WA 1 bis WA 3 zwischen Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzen Baugrenze je Grundstück Stellplätze bis zu einer Länge von 6,50m zulässig.

Entlang der Federburgstraße und der Minneggstraße sind im WA 1 bis WA 3 innnerhalb der erweiterten seitlichen Abstandsflächen Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 6,00m zulässig, gemessen ab der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie.

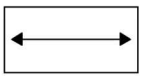


3.4. Bauweise

Es ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 22m. In der Anbauzone darf die Gesamtlänge von Gebäudeteilen höchstens 70% der Länge des Hauptbaukörpers betragen.

Die Tiefe erweiterter seitlicher Abstandsflächen beträgt 4,00m, innerhalb derer Gebäude und Gebäudeteile nicht zulässig sind.

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

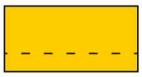


3.5. Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzen Firstrichtung.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)

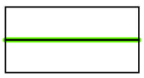
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



4.1. Straßenverkehrsflächen

4.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

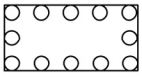
4.3. Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlage



4.4. Strassenbegrenzungslinie

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



6.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit folgenden Pflanzfestsetzungen:

Pflanzung von einheimischen Sträuchern und Laubgehölzen (Pflanzqualität: Strauch, 2-mal verpflanzt, Höhe: 100 - 150 cm; Pflanzdichte: mind. 1 Strauch / 5 qm). Vorhandene Laubgehölze entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Gehölze anzurechnen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Fläche für Anpflanzungen darf für Zufahrten in einer Breite von höchstens 6,50m unterbrochen werden.

6.2. Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzgebot)

Auf den Grundstücksflächen ist pro 300m² Grundstücksfläche ein einheimischer mittel- bis großkroniger Laubbaum (StU 16 - 18 cm) / Obstbaum (StU 12 - 14 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Laubgehölze entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

6.4. Regenwasserrückhaltung

Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind entsprechend zu begrünen.

Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit mindestens 50cm Erdüberdeckung herzustellen und zu begrünen.

Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

GR

7.3. Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit

7.4. Schallschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang den festgesetzten Linien ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich IV das Schalldämmmaß der Außenbauteile 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)

Entlang den festgesetzten Linien ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich II das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: erf. $R'_{W,\,res}$ 35 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse III nach DIN 2719)

b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.: erf. $R'_{W,\,res}$ 30 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse II nach DIN 2719)

c) Büroräume u. ä.: erf. $R'_{W,\,res}$ 30 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse II nach DIN 2719)

7.5. Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton, Betonsockel infolge der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und das Verlegen der Anschlusskabel für die Straßenbeleuchtung sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

7.6. Schutz vor Luftverunreinigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D8

8.1. Einzelanlage (Kulturdenkmal), die gemäß § 2 i.V.m. § 8 DSchG dem Denkmalschutz unterliegt.

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	

1. Füllschema der Nutzungsschablone

1 Art der baulichen Nutzung
2 maximal zulässige Grundflächenzahl
3 Bauweise (a = abweichende Bauweise) und maximal zulässige Gebäudelänge
4 maximal zulässige Geschoßflächenzahl
5 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA) und max. zulässige Wandhöhe (WH)

2. Gewässerschutz

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

3. Bodenschutz

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

Der Oberboden ist gemäß BodSchG fachgerecht abzutragen, zu lagern und wiederzuverwenden. Die Lagerung des Oberbodens in Mieten ist bis zu 1m Höhe zulässig. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. DIN 18915 ist anzuwenden.

4. Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Die Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar freizuräumen.

5. Schutz vor Luftverunreinigungen

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen.

6. Energieeinsparung

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

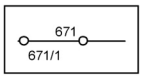
7. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen o. ä.) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

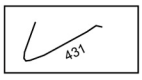
8. Objektbezogene Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

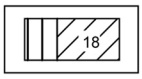
C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE



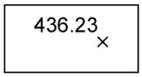
1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



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



3. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



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

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dach / Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachdeckung

Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Das Dach ist als symmetrisches Dach mit beiseitig gleicher Dachneigung herzustellen.

Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Quergiebel, Zwerchgiebel) dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Von Ortgängen, Kehlen und Graten ist ein Abstand von mindestens 1,50m mit der Außenkante, vom First des Hauptdaches ist mindestens 1,00m einzuhalten. Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbau oder Quergiebel zulässig.

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

Der Anteil von Flachdächern und Dachterrassen darf maximal 20% der Gebäudegrundrissfläche des Hauptbaukörpers betragen.

1.2. Gestaltung von Garagen und hochbaulichen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO

Freistehende Garagen, offene Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur mit begrüntem Flachdach oder erdüberdeckt zulässig.

1.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen sowie Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

In den erweiterten seitlichen Abstandsflächen ist eine unbebaute und unbefestigte Freifläche mit einer Tiefe von mindestens 2,50m gärtnerisch anzulegen. Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Stellplätze entlang der Federburgstraße und der Minneggstraße.

Entlang der Federburgstraße und der Minneggstraße sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. An der Tettnanger Str. sind tote Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Stützmauern für Geländeabfangungen sind bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig und zu begrünen. Der Abstand zwischen erforderlichen Stützmauern für höhere Geländeabfangungen muss mindestens 2,40 m betragen.

3. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Niederschläge von Dachflächen sind zu sammeln und in gedrosselter Weise an die Kanalisation abzugeben. Art und Größe der Oberflächenwasserrückhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

4. Hinweise

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

Örtliche Bauvorschriften
1

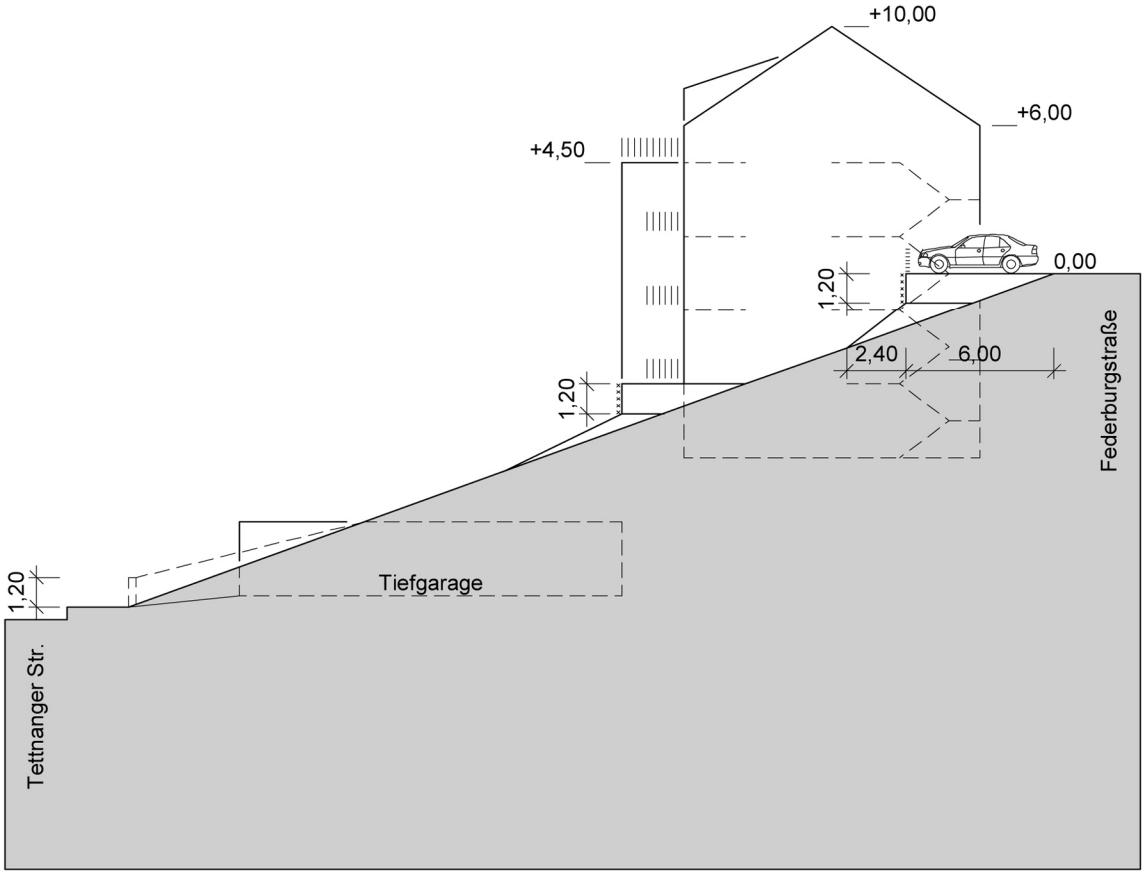
Füllschema der Nutzungsschablone

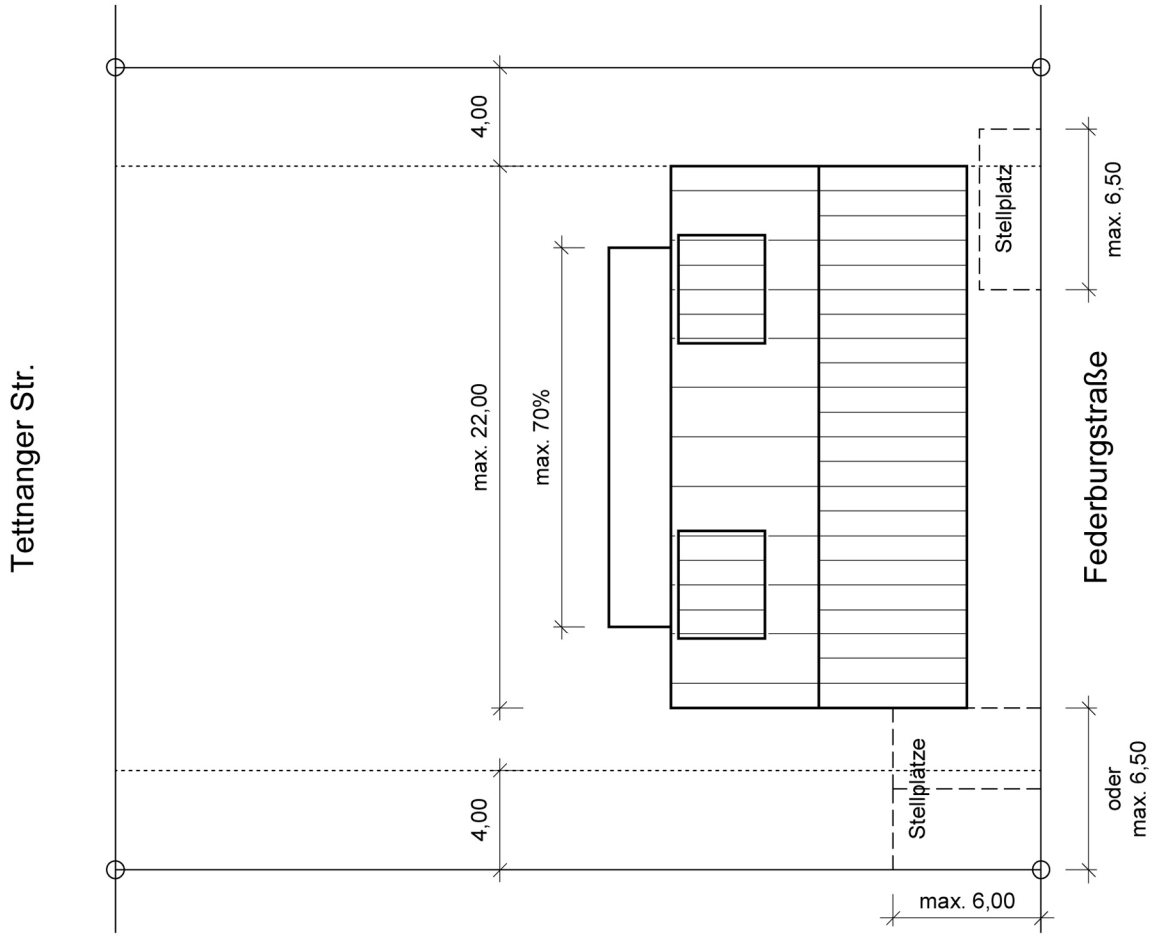
1 Dachform und Dachneigung
(SD = Satteldach, WD=Walmdach, PD=Pultdach, FD=Flachdach)

Aufgestellt:
Ravensburg, den 23.03.2011

Stadtplanungsamt / Storch

Klink





Erläuterungsskizze der Festsetzungen und Vorschriften

TEIL II: BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

5. GESAMTKONZEPT FEDERBURGSTRASSE / BANNNEGGHANG

6. ERFORDERNIS DER PLANUNG

7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

9. PLANVERFAHREN

10. IMMISSIONSSCHUTZ UND ALTLASTEN

11. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG

12. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

13. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 BAUGB

14. FLÄCHENBILANZ

15. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 3,22 ha großen Bebauungsplanes "Teilbereich 2 - Minneggstraße / Federburgstraße / Tettnanger Straße" umfasst gemäß Planeintrag und der schwarzgestrichelten Bandierung den Bereich, der im Westen von der Tettnanger Straße und im Osten von den an die Federburgstraße grenzenden privaten Grundstücksflächen begrenzt wird. Im Süden reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplans bis zur Grünfläche an der Einmündung der Federburgstraße in die Tettnanger Straße Im Norden befinden sich die privaten Grundstücke zwischen Goetheplatz / Seestraße und Minneggstraße sowie einige private Grundstücke zwischen Minneggstraße und Federburgstraße innerhalb des Plangebiets.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges südlich der Ravensburger Altstadt im westlichen Bereich des sogenannten Bannegghangs zwischen Tettnanger Straße und Federburgstraße Das Gelände ist in Ost-West-Richtung von der Federburgstraße zur Tettnanger Straße sehr steil abfallend mit Höhenunterschieden von bis zu 15 m. Das Plangebiet ist überwiegend mit Wohngebäuden bebaut, deren Hauszugänge sich an den hangaufwärts liegenden Straßen (Federburgstraße bzw. Minneggstraße) befinden. Im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen Goetheplatz und Minneggstraße befinden sich in einzelnen Gebäuden neben Wohnungen auch Dienstleistungs- und Büronutzungen, die von den talseitigen Verkehrsflächen (Goetheplatz bzw. Tettnanger Straße) aus zugänglich sind. Die überwiegende Mehrzahl der Gebäude befindet sich an den hangaufwärts liegenden Straßen und bildet entlang der Federburgstraße eine deutliche Raumkante im Straßenraum.

Die städtebauliche Körnung aus den Anfängen der Siedlungsentwicklung am Bannegghang war durch bis zu zweigeschossige Gebäude mit geneigten Dächern und großzügigen Gebäudeabständen geprägt, deren rechteckige Grundflächen ein Seitenverhältnis von ca. 1 zu 1,5 aufwiesen. Entlang der Federburgstraße ist das Plangebiet mehrheitlich mit traufständigen, von der Federburgstraße zweigeschossig wirkenden Gebäuden mit geneigten Dächern bebaut. Die Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebiets – entlang der Minneggstraße – ist hinsichtlich Gebäudestellung und Dachform heterogener. Die Mehrzahl der Grundstücke – insbesondere solche mit intensiver Bebauung – werden vom motorisierten Individualverkehr von der talseits

liegenden Tettnanger Straße erschlossen. Die Tettnanger Straße wird als Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und den südlich gelegenen Stadtbereichen genutzt, ist aber durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (Tempo 30, alternierende Längsparkstände, Rechts-vor-Links-Regelung) in ihrer Bedeutung nachgeordnet. Durch die Nähe zur Innenstadt, die attraktive Westhanglage sowie die steil geneigten und relativ tiefen Grundstücke mit Aussicht über das Schussental sind seit den 1970er Jahren beidseitig der Federburgstraße großvolumige Gebäudekubaturen für Mehrfamilienhäuser entstanden, welche die Grundstücke teils bis zur Obergrenze der baulichen Ausnutzung beanspruchen. Die mit dieser baulichen Verdichtung einhergehende Zunahme des Anwohnerverkehrs in Verbindung mit der Parkierungssituation in dem als Radwegeverbindung zwischen Innenstadt und Weingartshof beschilderten und ohnehin sehr engen Straßenraum der Federburgstraße wird von den Anwohnern als problematisch empfunden.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Plangebiet sind derzeit folgende Satzungen geltendes Planungsrecht, die durch den Bebauungsplan "Teilbereich 2 - Minneggstraße / Federburgstraße / Tettnanger Straße" innerhalb dessen Geltungsbereichs geändert werden:

- Ortsbaustatut vom 09.02.1876 / 10.04.1907
- Baulinienplan Nr. 5.4 "Baulinienplan über den südlichen Teil der Stadt", genehmigt am 21.03.1907,
- Baulinienplan Nr. 49.1 "Baulinienplan über Veränderungen an der Federburg- und Minneggstraße", genehmigt am 05.09.1935
- Baulinienplan Nr. 93 "Baulinienplan über Veränderungen an der Federburg- und Tettnanger Straße", genehmigt am 31.01.1938,
- Bebauungsplan Nr. 189 "Bebauungsplanänderung zwischen Urbanstraße und Federburgstraße", rechtsverbindlich seit 26.05.1967

Die Flächen – mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie einzelner straßenbegleitender Flächen an der Tettnanger Straße – befinden sich im privaten Eigentum.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental sind für den Planbereich Wohnbauflächen und im nördlichen Bereich des

Plangebietes am Goetheplatz gemischte Bauflächen dargestellt. Entlang der Tettnanger Straße ist Grünfläche dargestellt.

5. GESAMTKONZEPT FEDERBURGSTRASSE / BANNEGGHANG

Für das Plangebiet und für den Bereich in der nördlichen Fortsetzung der Federburgstraße wurden Analysen zu räumliche Themenfeldern durchgeführt, deren jeweilige Ergebnisse im Folgenden zusammenfassend dargestellt sind.

Freiraumanalyse

Der im Mittelalter für anspruchsvolle Sonderkulturen wie Wein und Obst genutzte Bannegghang wird mit Beginn der Industrialisierung zunehmend durch höhenparallele Fahrstraßen und hangquerende Stiegen und Hohlwege erschlossen. Aus Gartenhäusern werden herrschaftliche Villen und Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken. Der hohe Siedlungs- und Nachverdichtungsdruck der vergangenen Jahrzehnte führte zur Entstehung raumgreifender Eigentumswohnanlagen, welche das Gartenland auf die oberen und stadtfernen Hangbereiche zurückdrängten und den Hang überformten. Die Sicherung der verbliebenen Frei- und Gartenflächen mit teils artenreicher Flora und Fauna sowie die Erhaltung kleinräumiger Grünvernetzungen bis in den talwärts liegenden Stadtraum hinein, ist das Ziel der Freiraumplanung, um die Erlebbarkeit des Hangs zu gewährleisten, um insbesondere die Fernwirkung des Bannegghangs von der gegenüberleigenden Seite des Schussentals erhalten zu können

Städtebauliche Analyse

Entlang der Federburgstraße findet sich eine heterogene Mischung unterschiedlicher Bauepochen und städtebaulicher Dichteverhältnisse. In den seit den 1970er Jahren entstandenen großvolumigen Baukörpern staffeln sich zehn und mehr Wohnungen mit teils auffälligen Balkonanlagen entsprechend der Hangneigung übereinander. Der Straßenraum an der Federburgstraße hangaufwärts ist charakterisiert durch die aus den Anforderungen des Hanggeländes hervorgegangenen Stützmauern und Geländeabfangungen, welche die abschnittsweise ohnehin recht schmale Federburgstraße zusätzlich optisch einengen. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Bewahrung der seitherigen Gebäudetypologie, welche durch die Begrenzung von Bautiefe und Gebäudelänge die Erlebbarkeit des Hanges zu erhalten hilft.

Verkehrsuntersuchung

Die Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung entlang der Tettnanger Straße führen zu

einer Beschränkung der Verkehrsmenge und einem niedrigen Geschwindigkeitsniveau. Auf Grund der hohen Auslastung der markierten Stellplätze sollten Planungen eine Angebotsreduzierung vermeiden.

Die Verkehrssituation in der Federburgstraße resultiert aus dem Eigenverkehrsaufkommen des Quartiers. Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit der baulichen Ergänzung die Straßenraumgestaltung der Federburgstraße zu überdenken und den öffentlichen Straßenraum unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer innerhalb der zur Verfügung stehenden Flächen neu zu ordnen. Eine Reduzierung der angebotenen Parkstände sollte dabei vermieden werden. Bei einer Neubebauug ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass sowohl für Anlieger- als auch für Besucher- und Andienungsverkehr ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr außerhalb des öffentlichen Straßenraums zur Verfügung stehen.

6. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Dem Bauordnungsamt liegen für mehrere Grundstücke im Plangebiet Bauanträge bzw. Anfragen zur Erstellung von Wohngebäuden vor, die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Dachform sowie auch nach Auffassung des Gestaltungsbeirats die gewachsenen städtebaulichen Strukturen überformen, die optische Raumwirkung einengen und die vorhandene Geländetopographie nicht angemessen berücksichtigen. Mehrere Grundstücke im Plangebiet sind auf Grund der vergleichsweise geringen Grundstücksausnutzung sowie von bevorstehenden Generationswechseln einem Veränderungsdruck ausgesetzt. Die Bebauungsplanung ist erforderlich, um eine umfeldverträgliche bauliche Ergänzung unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten zu ermöglichen und zu steuern.

7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit dem Gestaltungsbeirat wurden für das Plangebiet unterschiedliche Bebauungsvarianten mit unterschiedlichen Gebäudetiefen und Dachformen erörtert. Wesentliche Ziele der Bebauungsplanung sind die Erhaltung einer Erlebbarkeit des Hangs als wichtige Qualität der vorhandenen Freiräume sowie die Erhaltung und Entwicklung einer Gebäudekörnung wie sie der seitherigen Gebäudetypologie aus den Anfängen der Siedlungsentwicklung am Bannegghang entspricht.

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt, die während der Planbearbeitung weiter konkretisiert wurden:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie

eines Mischgebiets (MI) gemäß § 6 BauNVO im Bereich des Goetheplatzes

- Festsetzung von Baustreifen, die hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude gegliedert sind
- Festsetzung von abweichender Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelängen und vergrößerten seitlichen Grenzabständen
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen sowie von Dachformen
- Festsetzung einer Grund- und Geschoßflächenzahl
- Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung des natürlichen Geländeverlaufs und der Grünstrukturen
- Festsetzung öffentlicher Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen

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

Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Dennoch erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung der Umweltbelange als Grundlage für die Abwägung.

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich in der Südstadt von Ravensburg und ist geprägt von Wohnhäusern auf großen Grundstücken, deren ehemals vorhandener großer Freiflächenanteil teils durch unterirdische Bauwerke oder Garagenanlagen geschmälert wurde. Das innenstadtnahe Gebiet ist überwiegend locker bebaut und die Bezüge zur offenen Landschaft (Bannegghang) sind deutlich sicht- und spürbar. Der "Bannegghang" ist auf Grund seiner ökologisch wertvollen Flächen ein wichtiger Standort für viele verschiedene Vogelarten. Die "Durchdringung von Stadt und Landschaft" ergibt sich maßgeblich durch verschieden breite Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen sowie einen hohen Besatz an Großgehölzen. Diese vertikalen Strukturen stellen ein wesentliches Merkmal des Gebietes dar. Die hohe Bedeutung der Zäsuren wird besonders deutlich bei Grundstücken, wo diese aufgrund von Anbauten o. ä. bereits bebaut sind.

Weiteres wesentliches Merkmal ist eine starke Hangneigung Richtung Westen, diese Ausrichtung hat in den letzten Jahren zu einer verstärkten Terrassierung der Gärten geführt, um einen größeren ebenen Freibereich in diese Richtung zu schaffen. Damit einher ging in vielen Fällen die Rodung von hohen wertvollen Gehölzen, um die Verschattung einzugrenzen.

Weiterhin ist in den letzten Jahren der Trend zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücksfläche zu beobachten. Auf diesen Grundstücken wird die wenige verbliebene Freifläche intensiv ziergärtnerisch bzw. als Stellplätze, Zufahrten usw. genutzt. Diese Grundstücke sind durch einen hohen Versiegelungsgrad, starke Bodenbewegungen und Niveauveränderungen geprägt. Insbesondere in den seitlichen Abstandsflächen erfolgten starke Abgrabungen, um die Belichtung von in den unteren Geschossen gelegenen Wohnungen sowie eine fußläufige Erschließung innerhalb des Grundstücks zu gewährleisten. Bei diesen Grundstücken sind die vertikalen Grünstrukturen kaum mehr wahrnehmbar.

Daneben sind aber auch ökologisch wertvolle, extensiv genutzte Gärten zu finden, auf denen alte Obst-Hochstämme an die historische Nutzung als Obst- und Weinbauland erinnern. Diese sind eher im nördlichen Teil des Plangebietes vertreten. Charakteristisch für diese Grundstücke ist ein dichter Gehölzbestand zur Tettnanger Straße, der aus z. T. freiwachsenden oder geschnittenen Hecke gebildet wird. Je nach Topografie stehen die Gehölze auf bis zu ca. 1 m hohen Sockelmauern, die teilweise direkt an die Tettnanger Straße grenzen. Im südlichen Teil des Plangebietes finden sich oftmals Garagenanlagen mit bis zu 6 Plätzen an der Tettnanger Straße In diesen Bereichen treten die baulichen Anlagen zu Ungunsten des Grüns deutlich in den Vordergrund. Die Tettnanger Straße hat hier weniger den Charakter einer Wohnstraße.

Die Vorgärten zur Federburgstraße sind überwiegend versiegelt und werden für den ruhenden Verkehr genutzt. Aufgrund der geringeren Breite der Straße wird das Straßenbild durch die Gebäude geprägt. Der geringe Grünanteil tritt optisch in den Hintergrund. Aus der Perspektive des Fußgängers sind die "grünen" Fugen zwischen den Gebäuden von besonderer Bedeutung: Sie gliedern den Straßenraum, öffnen den Blick und sind als kleinräumliche Vernetzungslinien klimatologisch und ökologisch von Bedeutung.

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

Artenschutz

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 hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde.

Für die Tierwelt als Habitatstrukturen von Bedeutung sind vor allem die Obst- und sonstigen Großbäume sowie die dichten Heckenstrukturen in den Gärten. Daher kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere Vögel nicht ausgeschlossen werden. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe bauleitplanerisch vorbereitet, welche zum Wegfall von Grünstrukturen führen. Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten können daher nicht ganz ausgeschlossen werden. Da sich die Grundstücke im sog. Innenbereich befinden und das bestehende Baurecht der Ortbaupläne eine Bebauung ohnehin zulässt, kann allerdings auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans ein Wegfall von privaten Freiflächen – in weitaus höheren Maß – nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren bestehen bereits gewisse Störeinflüsse durch die Straßen (Lärm- und Lichtimmissionen), Wohnumfelderholung, streunenden Hauskatzen sowie der (zier-) gärtnerischen Nutzung. Das Gebiet ist daher für seltene und i. d. R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen weniger geeignet.
Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird der ausgewogene Anteil von Gebäude- und Freiflächen in dem Gebiet gesichert und es ist gewährleistet, dass wegfallende Grünstrukturen zum Teil ersetzt werden können. Durch Pflanzgebote wird ein Mindestbesatz mit Bäumen und sonstigen Gehölzen sichergestellt. Zusätzlich können erhebliche Störungen bei einer Rodung außerhalb der Vegetationsperiode vermieden werden. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist zudem davon auszugehen, dass der Wegfall von Gehölzen jeweils nur kleinere Teilbereiche betrifft, so dass die bereits vorhandene Mischung der Altersstruktur der Gehölze, die Artenvielfalt sowie Ersatzquartiere erhalten bleiben. Neben den Gärten im Gebiet selbst, befinden sich in unmittelbarer Nähe zudem größere zusammenhängende Grünräume in denen Ausweichquartiere zur Verfügung stehen. Da die im Gebiet potenziell 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. Festsetzungen und Hinweise abgewendet werden; artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.
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 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

Die versiegelten Flächen stehen als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere nicht zur Verfügung. Die unbebauten Flächen / Freiflächen werden unterschiedlich stark genutzt. Neben ökologisch hochwertigen Flächen sind auch ausgeräumte Freiflächen ohne Gartennutzung zu finden. Von besonderer Bedeutung im Gebiet sind die größeren Laubbäume, die dichten Heckenstrukturen, die alten Obst-Hochstämme sowie die wenigen extensiv genutzten Wiesen. Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen, zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung tragen zum Erhalt und zur Neuschaffung von Grünstrukturen im Gebiet bei. Durch verbreiterte Abstandsflächen bleibt die kleinräumige Vernetzung im Gebiet und darüber hinaus gewahrt. Es sind daher keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

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 –ab-

flussgebiete mit großer klimatischer Bedeutung für das Schussental. Die Berg-/ Hangabwinde leiten im Sommer kalte Luft in die wärmebelasteten Tallagen. Das Plangebiet ist aufgrund der Höhenlage, als lokales Abflussgebiet daher von hoher klimatologischer Bedeutung. Die großzügigen unbebauten Freiflächen haben wichtige mikroklimatische Bedeutung.
In den Klimaanalysekarten des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben ist für das Plangebiet locker bebaute Siedlungsfläche dargestellt. Östlich des Plangebiets ist Waldfläche dargestellt, die in den Siedlungskörper hineinreicht und als wichtige Kaltluft produzierende Fläche gelten kann. Der den Bannegghang abfliessende Kaltluftstrom ist von geringer bis mittlerer Volumenstromdichte und Windgeschwindigkeit. Die im südlichen Bereich des Plangebiets dargestellten größeren Windgeschwindigkeiten werden bestimmt durch den geringeren Anteil der versiegelten Flächen und die weit weniger dichte Bebauung außerhalb des Plangebiets im Süden sowie die Größe der Kaltluftentstehungsfläche am südlichen Bannegghang. Die Kaltluftmächtigkeit im Bereich des Plangebiets ist mit einer mittleren Dicke der Kaltluftschicht von ca. 40 m bis 60 m dargestellt und nimmt nach Südosten bzw. hangaufwärts ab bis zu einer Dicke der Kaltluftschicht von ca. 20 m.
Durch verbreiterte Abstandsflächen und Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben die kleinräumige Vernetzung im Gebiet und ein ausgewogener Anteil an Freiflächen gewahrt. Erheblich negative Auswirkungen für das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das kleinräumige Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Gebäude geprägt. Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben die gebietstypischen Strukturen und das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen sowie die Fernwirkung des Bannegghangs von der gegenüberliegenden Seite des Schussentales gewahrt. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich an der Tettnanger Straße 33 der sogen. Gäldrichstorkel. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal. In diesem Bereich ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans keine überbaubare Fläche festgesetzt, sondern Flächen für Tiefgaragen / Garagen und eine straßenbegleitende Fläche für Anpflanzungen. Dies entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen in diesem Bereich nur Grünflächen und

weitgehend erdüberdeckte bauliche Nebenanlagen zuzulassen. Alle vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz, so dass Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung nicht bestehen.

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.

9. PLANVERFAHREN

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen sind erfüllt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg und ist bereits erschlossen. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

10. IMMISSIONSSCHUTZ UND ALTLASTEN

Lärmschutz

Von der Seestraße im Bereich des Goetheplatzes wirken Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke im Plangebiet ein. Das Lärminformationssystem (LIS) der Stadt Ravensburg weist im Bereich des Goetheplatzes einen Beurteilungspegel von über 65 dB(A) tags und über 55 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 innerstädtischen 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 Grundstücke im Bereich des Goetheplatzes sind hiernach dem Schallpegelbereich IV mit einem maßgeblichen

Außenlärmpegel von 66 - 70 dB(A) zuzuordnen.
Das LIS weist für die Minnegg- und Federburgstraße einen Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und über 50 dB(A) nachts aus. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete mit höchstens 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sind demnach überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind wegen der innerstädtischen Lage nicht möglich. Die Grundstücke entlang der Minnegg- und Federburgstraße sind dem Schallpegelbereich II mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 56 - 60 dB(A) zuzuordnen.
Im Bebauungsplan wird auf Grund der vorhandenen Schallpegelbereiche festgesetzt, dass für die gekennzeichneten Gebäudeseiten das erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{W,res}$) von Außenbauteilen und Fenstern nachzuweisen ist.

Altlasten

Der sich aus der früheren Nutzung als Waagenfabrik ergebende Altlastenverdacht auf dem Flurstück Nr. 1455 im nördlichen Bereich des Plangebiets konnte im Rahmen der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen nicht bestätigt werden. Eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

11. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen und Wege bereits erschlossen. Veränderungen der grundsätzlichen Straßen- und Wegeführungen sind nicht geplant, in der Verkehrsuntersuchung wird jedoch eine Neuordnung der Straßenraumgestaltung empfohlen.
Die Grundstücke im Plangebiet entwässern im Mischsystem i. d. R. in die hangabwärts liegende Tettnanger Straße Die Kanalisation wurde in den 1950er Jahren verlegt und muss mittelfristig, einschließlich der Hausanschlüsse, erneuert werden. Auf Grund der Bodenverhältnisse und der Hangneigung wird eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers vorgeschrieben, die im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen ist.

12. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans sowie auf Grund der vorhandenen Nutzungsstrukturen wird im unmittelbaren Bereich des Goetheplatzes ein Mischgebiet festgesetzt, in dem flächenintensive Nutzungen auf Grund der Topogra-

phie und der ungünstigen Erschliessungssituation sowie Vergnügungsstätten zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden.
Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet im übrigen Plangebiet entspricht den vorhandenen Nutzungen und der Flächennutzungsplandarstellung. Zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens in der Minneggstraße zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung sowie auf Grund der topographischen Situation werden Nutzungen, die Andienungsverkehr erzeugen und flächenintensive Nutzungen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl gewährleistet, dass die relativ tiefen Grundstücke im Rahmen der überbaubaren Flächen angemessen ausgenutzt werden können und zugleich die Topographie des Hangs erlebbar bleibt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Nebenanlagen wird zugelassen, um die auskömmliche Anordnung von Stellplätzen und Tiefgaragenplätzen zu sichern.
Durch die festgesetzte Geschossflächenzahl in Verbindung mit der Verpflichtung zur Einbeziehung von Flächen in Nicht-Vollgeschossen soll die Entstehung mehrerer Hanggeschosse begrenzt werden, deren zahlreiche Erscheinung dazu geeignet ist, die Fernwirkung des Bannegghangs zu beeinträchtigen.
Mit den Festsetzungen von Wandhöhe und der Höhe baulicher Anlagen wird eine Ausnutzung gewährleistet, wie sie diesem innenstadtnahen Standort unter Wahrung der Raumwirkung sowohl an der Federburgstraße als auch hangabwärts zur Tettnanger Straße angemessen ist. Im südlichen Bereich des Plangebiets werden auf Grund der geringeren Grundstückstiefen am auslaufenden Hangfuß zur Tettnanger Straße und mit Rücksicht auf den vorhandenen unter Denkmalschutz stehenden Weintorkel geringere Wandhöhen und Höhen baulicher Anlagen festgesetzt.

Bauweise und Baugrenzen

Die städtebauliche Körnung in der Federburgstraße ist durch einzeln stehende Gebäude auf rechteckigen Grundflächen in einem Seitenverhältnis von ca. 1 zu 1,5 charakterisiert. Erhalt und Entwicklung dieser seitherigen Gebäudetypologie, wie sie im Plangebiet unmittelbar südlich des Verbindungsweges zwischen Tettnager Straße und Federburgstraße noch vorhanden ist, ist eines der städtebaulichen Ziele. Zur Sicherung dieser Zielvorstellung sind eine abweichende Bauweise mit erweiterten seitlichen Grenzabständen mit dem Ausschluss hochbaulicher Anlagen sowie die Begrenzung der Gebäudelänge erforderlich, um darüber hinaus auch den Kaltluftabfluß

in die talwärts liegenden Siedlungsbereiche sicherzustellen. Durch die Festsetzung von erweiterten seitlichen Abstandsflächen, die gärtnerisch anzulegen und von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden müssen, sind kleinräumige Grünverbindungen zu den Frei- und Waldflächen hangaufwärts, eine Vernetzung der Grünstrukturen und die Erlebbarkeit des Hangs gewährleistet.
Entsprechend dem bisherigen Straßencharakter mit einer hangaufwärts liegenden Bebauung als typisches Ortsbild der Federburgstraße werden entlang der Tettnanger Straße überbaubare Flächen nicht festgesetzt, um in diesem Bereich den Hangfuß des Bannegghangs als straßenbegleitende durchgrünte Zone entwickeln zu können. Für vorhandene bauliche Anlagen gilt der Bestandsschutz. Die festgesetzten Baugrenzen mit der Gliederung in einen Baustreifen für Hauptbaukörper und eine mit niedrigeren Anbauten zu bebauende Zone sind zur Begrenzung der Bautiefe erforderlich, damit auf Grund der steilen Hangneigung hangabwärts nicht Gebäudehöhen entstehen, die das bisher weitgehend harmonische Ortsbild des bebauten Bannegghangs beeinträchtigen, welches man von der gegenüberliegenden Seite des Schussentals wahrnehmen kann. Durch die festgesetzte Tiefe des Baustreifens sowie durch die schmalere Anbauzone können zeitgemäße Wohnformen entwickelt und das Erscheinungsbild des Hangs erhalten werden. Untergeordnete Bauteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten, um die Raumwirkung der Federburgstraße nicht einzuengen und insbesondere hangabwärts durch die Fesetzung einer maximalen Bebauungslänge ein ausgewogenes Ortsbild erreichen zu können. In dem Bereich, in dem die Federburgstraße relativ schmal ist, wird die Baugrenze mit einem geringfügig größeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, damit im ohnehin schmalen öffentlichen Straßenraum der Federburgstraße noch eine ausreichend breite Raumwirkung gesichert werden kann.
Zur Wahrung eines durchgängigen städtebaulichen Charakters der Raumkanten, die mit der Traufständigkeit der Gebäude eine dem Hang angepasste Bauweise ermöglichen, ist die Festsetzung der Gebäudeausrichtung erforderlich.

Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

Das Verkehrsaufkommen durch Anwohner und übrigen Individualverkehr in der Federburgstraße wird von Anliegern und Nutzern als belastend wahrgenommen. Um die Federburgstraße von einer Verkehrszunahme durch weitere Baumaßnahmen soweit als möglich zu entlasten, werden die hauptsächlichen Flächen für den privaten ruhenden Verkehr im hangabwärts liegenden Teil der Grundstücke festgesetzt. Entlang der

Federburgstraße werden Möglichkeiten für private Stellplätze nur im nachrangigen Umfang angeboten. Gleichwohl ist die Möglichkeit gegeben, Flächen für das Abstellen von Kraftfahrzeugen herstellen zu können. Auf Grund ihres Ausbaustandards ist die Tettnanger Straße für die zusätzliche Verkehrsaufnahme eher geeignet als die Federburgstraße.
Um den natürlichen Geländeverlauf so weit als möglich erhalten zu können, sind Festsetzungen und Vorschriften notwendig, welche die Stellplatztiefe sowie die Höhe und Höhenstaffelung ggf. erforderlicher Geländeabfangungen regeln. Bei besonders schmalen Grundstücken können ausnahmsweise die erweiterten seitlichen Abstandsflächen unterbaut werden, um die Funktionsfähigkeit von Tiefgaragen zu gewährleisten. Auf Grund des andersartigen Grundstückszuschnitts werden im südlichen Bereich des Plangebiets Flächen für Tiefgaragen und Garagen ohne einen straßenbegleitenden Pflanzstreifen festgesetzt, damit auch hier die Möglichkeit zum Bau von Tiefgaragen gegeben ist.
Zur Begrenzung der Flächenversiegelung und zur Sicherung eines weitgehend durchgängigen Grünstreifens entlang der Tettnanger Straße, darf der festgesetzte Pflanzstreifen je Grundstück nur einmal in der festgesetzten Breite für die Tiefgaragenzufahrt oder für die Zufahrt zu Garagen unterbrochen werden.

Pflanzgebote

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans sowie zur Sicherung und Entwicklung vorhandener Grünstrukturen ist die Festsetzung eines Pflanzstreifens entlang der Tettnanger Straße erforderlich. Die dadurch gegebene Möglichkeit zur Eingrünung von (Tief-) Garagenzufahrten entspricht dem ursprünglichen Charakter dieses Straßenabschnitts, wie er noch vereinzelt im nördlichen Bereich des Plangebiets erhalten ist. Eine Begrenzung der Zufahrtsbreite ist erforderlich, um die Anzahl der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum an der Tettnanger Straße nicht noch weiter zu reduzieren. Außerdem soll die Anzahl der baulichen Eingriffe in den Hangfuß begrenzt werden, um das städtebauliche Erscheinungsbild der Tettnanger Straße verträglich gestalten und die Erlebbarkeits des Hangs - auch aus der Perspektive des Fußgängers - sicher stellen zu können.
Um das fernwirksame Erscheinungsbild des Bannegghangs in einer weitgehenden Natürlichkeit erhalten und entwicklen zu können, sind flächenhafte Pflanzgebote auf den übrigen Grundstücksflächen erforderlich. Um einen auskömmlichen Untergrund für Anpflanzungen zu erhalten werden erdüberdeckte Tiefgaragen festgesetzt. Zur

Begrenzung der versiegelten Flächen sind Festsetzungen und Vorschriften zur Flachdachbegrünung und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge notwendig.

Verkehrsflächen und Nutzungsrechte

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen und Wege bereits erschlossen, die entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen festgesetzt werden.

Die Geländeabfangungen der privaten Grundstücke reichen an der Tettnanger Straße teils über die privaten Flurstücksgrenzen hinaus. Um die Begehbarkeit des Gehweges in ausreichender Breite entlang der Tettnanger Straße gewährleisten zu können, ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche und einer Fläche für ein Gehrecht zur Nutzung durch die Allgemeinheit für einzelne schmale Bereiche erforderlich.

Örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet sind mehrheitlich Gebäude mit geneigten Dächern vorhanden – oftmals bereits aus der Zeit des Bebauungsbeginns in der Federburgstraße am Anfang des 20. Jahrhunderts – welche den Straßenraum und die Fernwirkung des Bannegghangs charakterisieren. Die Erhaltung und qualitätvolle Entwicklung dieser prägenden Gebäudetypologie ist eines der städtebaulichen Ziele, zu deren Sicherung Vorschriften zur äußeren Gebäudegestaltung erforderlich sind. Um den natürlichen Geländeverlauf des Bannegghangs weitgehend erhalten zu können sind Regelungen zur Freiflächengestaltung erforderlich.

13. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 BAUGB

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerinformation am 10.02.2010 von der Bebauungsplanung unterrichtet. Die danach eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern betreffen folgende Sachverhalte:

- Verkehrszunahme durch zusätzliche Bebauung und Begrenzung der Wohnungen
- Anregung zur Erstellung eines Grobkonzeptes für den gesamten Hangbereich

Die Verkehrsuntersuchung, die auch Bereiche außerhalb des Plangebietes einbezieht, kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrssituation in der Federburgstraße aus dem Eigenverkehrsaufkommen des Quartiers selbst resultiert, und dass das Verkehrsaufkommen auch unter Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen als straßen- und gebietstypisch einzustufen ist. Es ergibt sich daher sowie auf Grund der innen-

stadtnahen Lage des Plangebiets und der in vielen Gebäuden bereits schon vorhandenen unterschiedlichen Anzahl von Wohnungen kein städtebaulicher Grund die Anzahl der Wohnungen in dem Quartier zu begrenzen. Auf Grund des beengten Straßenquerschnitts wird jedoch empfohlen den Straßenraum in der Federburgstraße neu zu ordnen. Die Bebauungsplanung erfolgt auf Grundlage von Analysen zu Freiraum, Städtebau und Verkehr, welche den Gesamtbereich zwischen dem Plangebiet und dem Bereich in der nördlichen Fortsetzung der Federburgstraße berücksichtigen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 20.12.2010 bis 04.02.2011 wurden Stellungnahmen abgegeben, die folgende Sachverhalte betreffen:

- Anregungen zur Ausgleichsverpflichtung auf Grund des Wegfalls von Bäumen durch Festsetzung eines Baugebiets
- Anregung der Bau- und Kunstdenkmalpflege das Gebäude Tettnanger Straße 33 (Gäldrichstorkel) im durch das Denkmalschutzgesetz geforderten Erhalt zu sichern sowie ein Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege
- Hinweise des Landratsamts zum Arten- und Bodenschutz sowie zum Altstandort "Waagenfabrik" auf dem Flurstück Nr. 1455
- Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung besteht keine Ausgleichsverpflichtung. Auf Grund des Bestandsschutzes sowie den geltenden Vorschriften des Denkmalschutzes ist der Erhalt des Gäldrichstorkels ohnehin gesichert. Im Falle eines Gebäudeverlusts entspricht es den städtebaulichen Zielen entlang der Tettnanger Straße eine straßenbegleitende Grünfläche zu entwickeln. Eine explizite Festsetzung einer überbaubaren Fläche ist daher nicht erforderlich. Ein Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in der Begründung dargelegt und ein Hinweis zum Bodenschutz wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Ein Altlastenverdacht auf dem Flurstück Nr. 1455 konnte im Rahmen der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen nicht bestätigt werden. Hinweise zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 26.04.2011 bis 26.05.2011 wurden Stellungnahmen abgegeben, die folgende Sachverhalte betreffen

- Anregungen zu Bauweise und Gebäudelänge sowie zu den geplanten erweiterten seitlichen Abstandsflächen
- Anregungen zu den geplanten Dachformen
- Anregungen zur Beschränkung der Nutzungen, zur Stellplatz- und (Tief-) Garagenanordnung, zur Straßenraumgestaltung, zur Verpflichtung zum Bau von Wegen zwischen Tiefgarage und Wohngebäude auf den Grundstücken, zur Begrenzung von Flachdächern und zur weitergehenden Regelung von Dachaufbauten, zur Begrenzung der Anzahl von Wohnungen sowie zur Durchführung von Beweissicherungsverfahren
- Anregungen zur Erhöhung und Berechnung der geplanten Geschoßflächenzahl sowie zur Verwendung von Baumassenzahlen
- Anregungen zur Begrenzung der Länge von Dachaufbauten

Ziel der Bebauungsplanung ist u. a. die Erhaltung und Entwicklung einer Gebäudekörnung wie sie der seitherigen Gebäudetypologie aus den Anfängen der Siedlungsentwicklung am Bannegghang entspricht und die Grundstücksausnutzung auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen. Die festgesetzten Geschoßflächenzahlen und die vollständige Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen wird als städtebaulich notwendiges und angemessenes Mittel zur Zielerreichung gesehen. Die Festsetzung von Baumassenzahlen ist hierfür ungeeignet und unzureichend, da eine Feingliederung der Baukörper nicht möglich ist.
Ziel der Bebauungsplanung ist u. a. die Fernwirkung einzeln stehender, mit ruhigen Dachflächen versehener, Gebäude von der gegenüberliegenden Seite des Schussentales zu sichern und die Grundstücksausnutzung auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen. Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten entfalten eine Fernwirkung, welche die Dachfläche als fünfte Fassade eines Hauses zu stören in der Lage ist. Dachaufbauten wirken darüber hinaus als wanderhöhende Elemente. Es ist u. a. Ziel der Bebauungsplanung insbesondere das talseitige und fernwirksame Erscheinungsbild der Gebäude - also die talseitige Wandhöhe - zu begrenzen.
Die Festsetzung erweiterter Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sowie eine maximal zulässige Gebäudelänge sind wesentliche Ziele der Bebauungsplanung, um die Erlebbarkeit des Hangs, die Durchgrünung, die Freihaltung der lokalen Kaltluftab-

zugsbahnen, die Erhaltung der seitherigen Gebäudetypologie aus den Anfängen der Siedlungsentwicklung am Bannegghang sowie die Fernwirkung einzeln stehender Gebäude von der gegenüberliegenden Seite des Schussentales zu sichern. Die mögliche Bebauungstiefe des festgesetzten Baufensters sowie die festgesetzte Anbauzone ermöglichen unter Einhaltung der erweiterten Abstandsflächen eine angemessene Ausnutzung und Bebaubarkeit der Grundstücke.
Geneigte Dächer und deren Erscheinungsbild als fünfte Fassade eines Hauses prägten den Bannegghang seit den Anfängen der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle. Die Festsetzung geneigter Dachformen ist daher eine wesentliche Ergänzung der Festsetzungen zur Wand- und Gebäudehöhe, um das Stadtbild entlang der Federburgstraße sowie die städtebaulich verträgliche Fernwirkung des Bannegghangs zu sichern.
Um die Flexibilität möglicher Nutzungsmischungen an diesem relativ innenstadtnahen Standort erhalten zu können, ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ohne weitergehende Einschränkung der zulässigen Nutzungen gem. BauNVO geboten. Die Festsetzungen zur vorrangigen Unterbringung der Fahrzeugen entlang der Tettnanger Straße entlastet den ohnehin beengten Straßenraum der Federburgstraße von weiterem Verkehr. Die Anordnung von Garagen und Stellplätzen entlang der Federburgstraße ist unter Beachtung der Baubeschränkung in den erweiterten seitlichen Abstandsflächen dennoch möglich. Die bauliche Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Durch die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen bestehen ausreichende Möglichkeiten derartige Wege auf dem Grundstück anzulegen. Die Festsetzung von Flach- und Pultdächern in den Anbauzonen, die begrenzte Möglichkeit zur Ausbildung von Flachdächern sowie die Ausbildung von Dachaufbauten ermöglichen einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum, dessen weitere Einschränkung nicht gesehen wird. Auf Grund der in vielen Gebäuden bereits schon vorhandenen unterschiedlichen Anzahl von Wohnungen ergibt sich kein städtebaulicher Grund die Anzahl der Wohnungen in dem Quartier zu begrenzen. Ein Hinweis zur Durchführung von Beweissicherungsverfahren ist im Bebauungsplan enthalten.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 20.04.2011 bis 26.05.2011 wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans führen.

Überleitung der Rechtsgrundlage

Die Vorschriften des Baugesetzbuches werden gemäß § 233 Abs. 1 BauGB auf die derzeit aktuelle Fassung übergeleitet.

14. FLÄCHENBILANZ

Wohnbaufläche WA	ca.	2,68 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,52 ha
Verkehrsgrünflächen	ca.	0,02 ha
Plangebiet gesamt	ca.	3,22 ha

15. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. Die Kosten für die in der Verkehrsuntersuchung empfohlene Neuordnung des Straßenraums können erst im Rahmen der Ausführungsplanung ermittelt werden.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 23.03.2011 / 08.09.2011

Stadtplanungsamt / Storch

Klink