

Bebauungsplan:

„RUDOLFSTRASSE/ RÖMERSTRASSE“

Fassung vom: 13.02.2012

Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss am 24.09.2008
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2008
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 27.09.2008
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 06.10.2008 bis 20.10.2008
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom..... bis
8. Satzungbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO am

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes

am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(SPA)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

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

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

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 (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

MI

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind im Mischgebiet MI 1 und MI 2:

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

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

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,5*

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

1,2*

2.1 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

WH

448,0m*

2.3 Wandhöhe

Die Wandhöhe in Metern ist der ermittelte Wert bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand in Metern über NN.

Eine Überschreitung der Wandhöhe ist durch Dachaufbauten nach Nr. B 1.4 sowie durch Balkon- und Terrassengeländer zulässig.

HbA
450,0m*

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m über NN.

Im Gebiet MI 1 kann die höchstzulässige HbA durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern diese Dachaufbauten und Anlagen in einem Abstand von mindestens 3 m zur Baugrenze liegen.

GR
190m²*

2.5 Zulässige Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) in m².

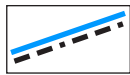
EFH
439,0m*

2.6 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens wird in m über NN.

* Eintrag nur Beispiel

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



3.1 Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)



3.2 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)

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

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Im den Gebieten WA 1 und MI 1 ist für Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen für jedes Grundstück eine Aus-/ Einfahrt mit einer Breite von höchstens 6,50m zulässig.

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

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.



5.1 Straßenverkehrsfläche

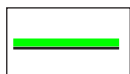


5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Mischverkehrsfläche



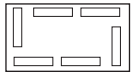
5.3 Straßenbegrenzungslinie



5.4 Einfahrtbereich

6. LEITUNGSRECHT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



- 6.1 Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Ravensburg mit einem Ausübungsrecht durch den Versorgungsträger.

7. PASSIVER SCHALLSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



- 7.1 Schallschutz von Außenbauteilen

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

WA 1, MI 1 - Schallpegelbereich III:

a) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Berherbergungsstätten, u.ä.: erf. R'W, res 35 dB (entspr. Schallschutzfenster Kl. 3 nach DIN 2719)

b) Büroräume u. ä.: erf. R'W, res 30 dB (entspr. Schallschutzfenster Kl. 2 nach DIN 2719)

MI 2 - Schallpegelbereich IV:

a) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Berherbergungsstätten, u.ä.: erf. R'W, res 40 dB (entspr. Schallschutzfenster Kl. 4 nach DIN 2719)

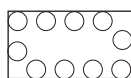
b) Büroräume u. ä.: erf. R'W, res 35 dB (entspr. Schallschutzfenster Kl. 3 nach DIN 2719)

8. SCHUTZ VOR LUFTVERUNREINIGUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 8.1 Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

9. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



- 9.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine lineare Laubhecke zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Hecke ist als Schnitthecke auszubilden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche muss die Hecke um mindestens 0,50 m zurückversetzt sein.

Pflanzqualität: 100-125, 2x verpflanzt mit Ballen, Pflanzdichte mind. 2,5 Pflanzen je laufendem Meter.

Pro Grundstück kann die Hecke auf einer Länge von maximal 6,5 Metern für Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Pflanzenarten:

Carpinus Betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster



9.2 Erhalt von Einzelbäumen (Pflanzbindung)

Die bestehenden Laubbäume sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei der Durchführung der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

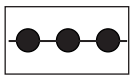
9.3 Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzgebot)

Auf den Grundstücksflächen ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer mittelkroniger Laubbaum (StU 16-18 cm) / Obsthochstamm (StU 12-14 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Laubgehölze in entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

10. SONSTIGE PLANZEICHEN



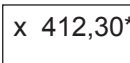
10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB

11. HINWEISE

(keine Festsetzungen)



11.1 Höhenlage der Erschließungsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in m über NN. dargestellt.

* Eintrag nur Beispiel

11.2 Luftreinhaltung

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

11.3 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten deshalb vermieden werden. Es sollten daher Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff verwendet werden.

11.4 Energieeinsparung

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

11.5 Archäologische Denkmalpflege

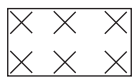
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

11.6 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen		
		1 Art der baulichen Nutzung
		2 Höchstzulässige Anzahl Vollgeschosse
1	2	3 Höchstzulässige Grundflächenzahl
3	4	4 Höchstzulässige Geschossflächenzahl
		5 Höchstzulässige Grundfläche im m ²
5	6	6 Bauweise (o = offen)
		7 WH: Höchstzulässige Wandhöhe in m über NN.
7	8	8 EFH: Ergeschoss-Fußbodenhöhe in m über NN.

11.7 Freiräumen der Baufelder außerhalb der Vegetationsperiode

Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur außerhalb der Vegetationsperiode vom 1. Oktober bis 28. Februar freizuräumen.



11.8 Umgrenzung einer Altlastenverdachtsfläche

hier: Altstandort. Bei einer künftigen Bebauung ist die Vorgehensweise mit dem Landratsamt abzustimmen.

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 (1) LBO BW)

1.1 Dachform und Dachneigung in Grad (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt.

Ein Flachdachanteil von maximal 20% der Gebäudefläche ist zulässig. Als Material für die Dachdeckung sind nur unglasierte Dachziegel/ Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergienutzung sind andere Arten der Dacheindeckung zulässig.

1.2 Dachbegrünung und Dachterrassen (§ 74 (1) 1 LBO)

Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

1.3 Tiefgaragen (§ 74 (1) 1 LBO)

Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 0,5 Metern auszuführen.

1.4 Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Dachaufbauten (z.B. Gauben, Quergiebel usw.) und Dacheinschnitten sind folgende Beschränkungen einzuhalten:

- Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 40 % der Trauflänge nicht überschreiten
- Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig
- Vom First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten
- Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten
- Von der Kehle oder dem Grat ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten

1.5 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

(74 (1) LBO BW)

2.1 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2 Mülltonnenstandplätze

Standplätze von Mülltonnen sind entlang des öffentlichen Straßenraums einzufrieden.

3. HINWEISE

(keine Festsetzungen)

3.1 Ordnungswidrigkeiten

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

3.2 Füllschema der Nutzungsschablone

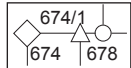
Örtliche Bauvorschriften
1

Örtliche Bauvorschriften

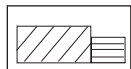
- 1 Dachform / Dachneigung
(SD = Satteldach, WD = Walmdach, ZD = Zeltdach, FD = Flachdach, begrünt)

3.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc.) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

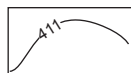
PLANUNTERLAGE MIT ZEICHENERKLÄRUNG



- 1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



- 2 Haupt- und Nebengebäude, Bestand



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

Aufgestellt:

Ravensburg, den 13.02.2012
Stadtplanungsamt / Färber

Klink

TEIL II: BEGRÜNDUNG

Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 13.02.2012

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
6. ERSCHLIESSUNG
7. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
8. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
11. ALTLASTENVERDACHT
12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 - 12.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - 12.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
13. FLÄCHENBILANZ
14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 8.000 m² großen Bereich zwischen Seestraße und Weinbergstraße.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden	durch das Flurstück 1508/3,
im Westen	durch die Weinbergstraße im nördlichen und die Römerstraße sowie das Flurstück 1496 im südlichen Teil
im Süden	durch die Flurstücke 1511/6 und 1510/1
im Osten	durch Seestraße und das Flurstück 1526 im südlichen sowie die Römerstraße im nördlichen Teil.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Flurstücke 1508/4, 1508/2, 1507/1, 1507, 1502, 1502/1, 1505, 1526/3, 1526/2, 1526/4 sowie teilweise die Flurstücke 1509, 1508/3 und 1511/4, der Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt in der Südstadt der Kernstadt Ravensburg größtenteils zwischen Rudolfstraße, Seestraße und Weinbergstraße. Durch den Baublock selbst verläuft die Römerstraße. Das Gebiet ist Großteils bereits bebaut, lediglich im Zentrum des Plangebietes existiert ein unbebautes, derzeit als Grünanlage und Parkplatz genutztes Flurstück. Die Bebauung stellt sich vielfältig dar: es existieren Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Gebäude, die von der Dualen Hochschule Baden-Württemberg genutzt werden. Direkt an das Plangebiet grenzt östlich die ehemalige Pinselfabrik an, die heute als Seniorenwohnanlage genutzt wird. Nördlich grenzt entlang der Weinbergstraße eine weitere Wohnanlage für Senioren an. Im südlichen Bereich befindet sich auf Flurstück 1526/2 ein großes Gartengrundstück im Umfeld eines gründerzeitlichen Gebäudes an der Seestraße.

Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum



3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

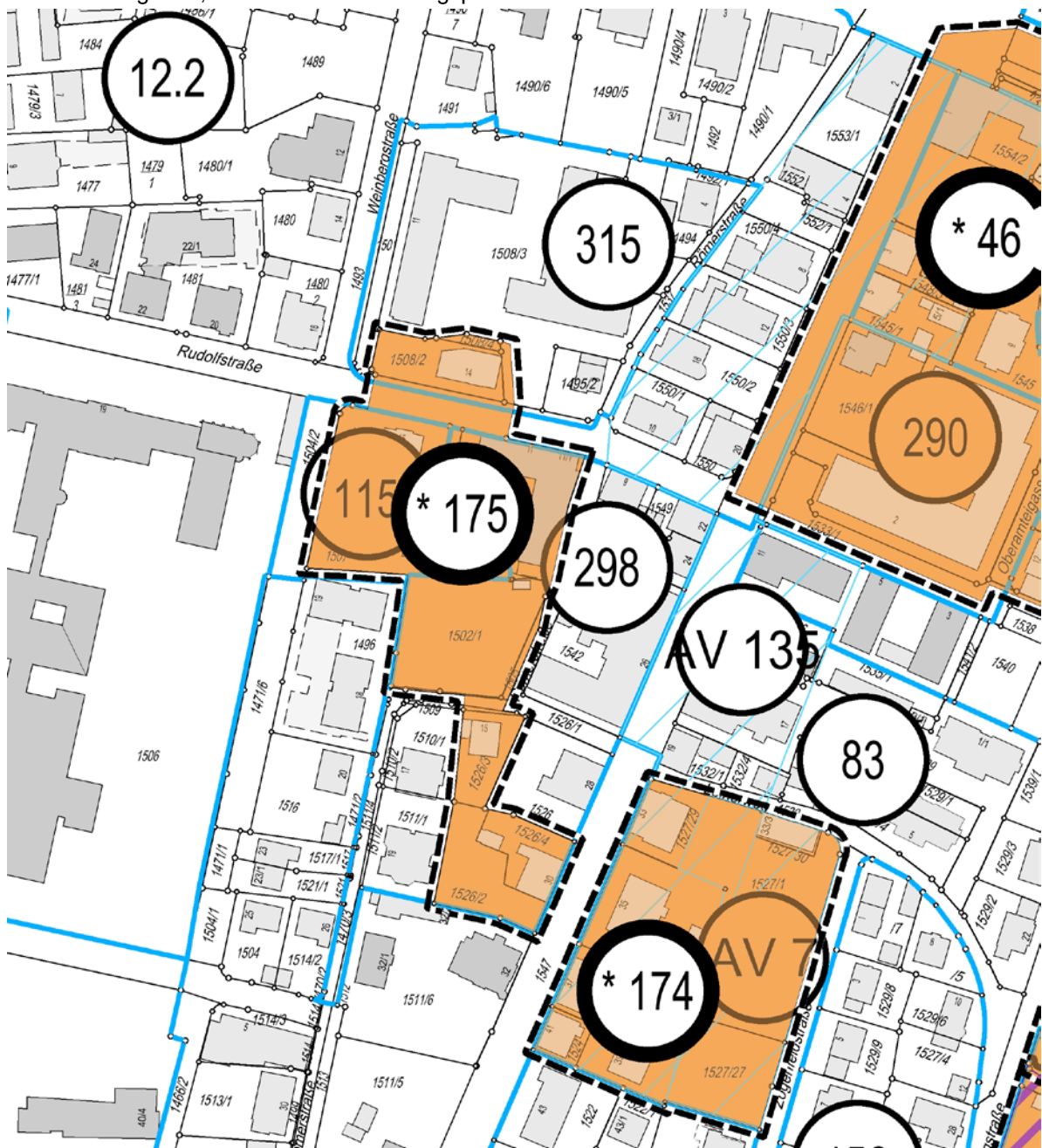
Das Flurstück 1507 ist im Besitz des Landes Baden-Württemberg, Flurstück 1502 befindet sich in Besitz der Stiftung Liebenau und Flurstück 1507 in Besitz der Stiftung "Katholische freie Schule Rottenburg a.N.". Die übrigen Grundstücke befinden sich bis auf die Verkehrsflächen in privatem Einzeleigentum.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Plangebiet gibt es mehrere Bebauungspläne mit geltendem Planungsrecht (siehe auch Abb.2). Durch den vorliegenden Planentwurf werden im Süden werden Teile des Bebauungsplans Nr. 298 "Mittlere Römerstraße", in der Mitte Teile des Bauli-

nienplans Nr. 115 "Ziegelwiesen- Römerstraße", sowie im Norden Teile des Bebauungsplans Nr. 315 " Weinbergstraße, Rudolfstraße, Römerstraße" überlagert. Der nördlich des Planungsgebietes liegende Bebauungsplan Nr. 315 setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, der südwestlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 223 "Römerstraße zwischen Seestraße und Weinbergstraße" ein Wohngebiet sowie Gemeinbedarfsfläche. Im Südosten schließt Bebauungsplan Nr. 361 "Seestr./Leinerweg/Zogenfeldstr. - Südlicher Teil" mit Misch- sowie Allgemeinen Wohngebieten an.

Abb. 2: Plangebiet; Bestehende Bebauungspläne im Umfeld



5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt für das Plangebiet Wohnnutzung und ein Sondergebiet "Altenheim" dar. Der heute durch die Duale Hochschule genutzte Bereich wird als Wohn-, sowie als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im direkten Umfeld des Plangebietes ist eine Mischung von Wohn- und Mischbauflächen sowie Flächen für Gemeinbedarf dargestellt.

6. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet liegt nahe der Kreuzung Rudolfstraße/ Seestraße und wird im Wesentlichen durch diese beiden wichtigen Achsen erschlossen. Nach Westen wird das Plangebiet durch die Weinbergstraße abgegrenzt. Durch das Plangebiet verläuft die Römerstraße als Wohnweg durch den Block, die in ihrer Lage nicht verändert wird. Die Römerstraße ist im Gegensatz zu den anderen Straßen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ohne separaten Gehweg ausgebaut.

Technische und soziale Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits mit den erforderlichen technischen Medien erschlossen. Diese liegen im Straßenraum der Rudolfstraße und der Römerstraße. Alle bestehenden Gebäude sind an eine Mischkanalisation angeschlossen. Im Norden des Flurstücks 1502/1 verläuft ein Abwasserkanal; im Süden des Geltungsbereichs verläuft eine Niederspannungsleitung.

Im direkten Umfeld sind unterschiedliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

7. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die Standorte der Dualen Hochschule zu sichern sowie im Plangebiet eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und städtebaulich zu ordnen.

Der Bebauungsplan wird im sogenannten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchgeführt, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungskörpers befindet, was dem Gebot der Innenentwicklung entspricht. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird 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 umweltbe-

zogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

8. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Sicherung des bestehenden Standortes der Dualen Hochschule an der Weinberg- und der Rudolfstraße auf den Flurstücken 1507 und 1502
- Sicherung der Möglichkeit einer maßvollen Bebauung im Blockinnenbereich gegenüber dem Alten- und Pflegeheim "Am Mehlsack" und Freihaltung weiterer Teile des Blockinnenbereichs für Bepflanzung.
- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets bzw. Mischgebiets im Bereich Römerstraße/ Seestraße mit angemessener Ergänzungsbebauung
- Festsetzung einer Ergänzungsbebauung auf dem Flurstück 1508/2 (Ecke Weinbergstraße/ Rudolfstraße)
- Festsetzung von Verkehrsflächen
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen sowie des Maßes baulicher Nutzung

9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Abgrenzung des Plangebietes

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches im dargestellten Umfang ist erforderlich, um die Flächen der Dualen Hochschule zu sichern und eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung im umliegenden Quartier zu ermöglichen. An den gewählten Geltungsbereich grenzen andere Bebauungspläne an.

Art der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bereich WA1 nördlich der Rudolfstraße gemäß § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht auch dem Gebietscharakter des anschließenden nördlichen Baublocks. Entsprechend wird im Bereich WA2 zwischen Seestraße und Römerstraße ebenfalls Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Festsetzung entspricht der bestehenden Struktur entlang der Römerstraße.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungseinschränkungen sind erforderlich, um störende und flächenintensive Nutzungen auszuschließen und damit verbundenen Nutzungskonflikten vorzubeugen.

Im Gebiet MI1 und MI3 südlich der Rudolfstraße sowie im Gebiet MI2 an der Seestraße werden als Nutzung auf den Flurstücken 1507/1, 1502, 1507, 1502/1 sowie teilweise auf den Flurstücken 1526/2 und 1526/4 Mischgebiet festgesetzt. Dies ermöglicht im eine Nutzungsvielfalt, wie sie in dieser kurzen Entfernung zur Innenstadt angemessen und auch entlang der Seestraße bereits zu finden bzw. in angrenzenden Bereichen der Seestraße festgesetzt ist.

Die Festsetzung MI3 ermöglicht auch die Nutzung als Altenwohnheim, die zuvor als SO-Gebiet ausgewiesen war, erlaubt langfristig gesehen aber eine breitere Nutzungsvielfalt. Im südlichen Bereich des MI3 ist nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist. Dies dient dem Erhalt des Blockinnenbereichs als grüne Freifläche. Durch die Möglichkeit, unter dieser Fläche eine Tiefgarage unterzubringen, wird die Parkplatzsituation im Block entschärft und dieser aufgewertet.

Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind in den Mischgebieten nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO). Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die Nutzungseinschränkungen sind zum einen erforderlich, um störende und flächenintensive Nutzungen auszuschließen und damit verbundenen Nutzungskonflikten vorzubeugen. Zum anderen werden in der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Ravensburg Vergnügungsstätten in anderen Teilen des Stadtgebiets bevorzugt vorgesehen.

Maß der baulichen Nutzung:

Um ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die bestehende Bebauung und eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, wurde die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Wandhöhe und Höhe baulicher Anlagen bzw. der maximal zulässigen Grundfläche entsprechend der strukturellen Situation differenziert festgesetzt.

Im Gebiet WA1 wurde die laut § 17 Abs.1 BauNVO höchste zulässige GRZ und GFZ für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies erlaubt, zusammen mit der dreigeschossigen Bauweise und einer Wandhöhe von 9 Metern über dem im Lageplan dargestellten Gelände, eine der Lage angemessene städtische Wohnbebauung. Es werden die in der LBO geforderten Mindestabstände der LBO berücksichtigt. Die rechtwinklige Form des Baufensters ist bautechnisch sinnvoll.

Um der Situation im Gebiet WA2 mit seiner hochwertigen Freifläche auf den Flurstücken 1526/3 und 1526/2 individuell Rechnung zu tragen, wurden die Festsetzungen hier anstelle der GRZ und GFZ mit einer maximal zulässigen Grundfläche und einer maximal zulässigen Wandhöhe und Höhe baulicher Anlagen präziser gefasst. Sie ermöglichen neben einem Erhalt der Bestandssituation eine Nachverdichtung, die in ihrer Kubatur deutlich hinter den Bestandsgebäuden zurücktritt.

Die Festsetzungen im Mischgebiet MI1 erlauben eine dem Gebiet entsprechende dreigeschossige Bebauung. Um hier die Nutzung als Hochschulgebäude zu sichern, wurde eine für Mischgebiete höhere Dichte der Bebauung festgesetzt. Das Flurstück Ecke Rudolfstraße/ Weinbergstraße wurde mit einbezogen, um im Falle einer Nutzungsänderung eine möglichst große Flexibilität bei der künftigen Nutzung zu ermöglichen.

Im Gebiet MI2 wurde ähnlich wie im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet die Festsetzung anstelle der GRZ und GFZ mit einer maximal zulässigen Grundfläche und einer maximal zulässigen Wandhöhe und Höhe baulicher Anlagen gefasst, um den prägenden Charakter der historischen Stadtvilla mit großzügigem Garten zu erhalten.

Die Festsetzungen für das MI3 erlauben eine dreigeschossige Bebauung. Dies vermeidet eine übergroße Verdichtung, die im Blockinnenbereich zu städtebaulichen Konflikten führen kann und entspricht den nördlich angrenzenden Höhenfestsetzungen im Gebiet MI1. Weiterhin wurde die Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens auf 439,2 m über NN. festgesetzt, was auch der direkt dort anschließenden Bebauung an der Weinbergstraße entspricht. Aufgrund von Kanaltrassen wurde das Baufenster nach Süden verschoben.

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO kann die GRZ im Gebiet MI 3 für Zufahrt und Tiefgarage bis zu einem Wert von 0,65 ausgenutzt werden. So kann der südliche Bereich des Flurstücks 1502/1 von oberirdischer Bebauung freigehalten werden, was wesentlich zur Auflockerung des Blockinnenbereichs beiträgt.

Im Gebiet MI 2 sowie im Gebiet WA 2 kann die zulässige Grundfläche für Zufahrten, Garagen und Stellplätze um 50 m² überschritten werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Zum Erhalt des Gebietscharakters wurden die überbaubaren Grundstücksflächen als Baufenster festgesetzt. Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Die Firstrichtung ist entweder senkrecht oder parallel zur Straße festgelegt.

Garagen, Stellplätze und Zufahrten:

Die Rudolfstraße ist heute in weiten Teilen durch begrünte Vorzonen vor den Häusern geprägt. Um diese Prägung zu erhalten, wurde für die Gebiete WA1 und MI1 die Breite von Zufahrten auf maximal 6,50m je Flurstück beschränkt.

Verkehrsfläche:

Die Römerstraße ist entsprechend der vorhandenen Situation als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die Rudolfstraße ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Der Zufahrtsbereich vom Gebiet MI 3 zur Römerstraße wurde festgesetzt, um den südlichen Bereich von überirdischen Bauwerken und Verkehr freizuhalten was die Freiraumqualität im Blockinneren wesentlich erhöht.

Leitungsrecht:

Das Leitungsrecht auf Flurstück 1502/1 sichert eine vorhandene Kanaltrasse zu Gunsten der Stadt Ravensburg mit Ausübungsrecht durch den Versorgungsträger. Das Leitungsrecht auf dem Flurstück 1526/2 sichert eine vorhandene Niederspannungsleitung zu Gunsten der Stadt Ravensburg mit Ausübungsrecht durch den Versorgungsträger.

Bindungen für Bepflanzungen und Anpflanzungen

Heute prägen Einfriedungen in Form von Hecken das Gebiet. Um den Gebietscharakter zu erhalten und eine ansprechende Abgrenzung zwischen Gebiet MI 3 bzw. dem Gebiet MI 1 und der angrenzenden Wohnnutzung zu ermöglichen, werden in ei-

nigen Bereichen Heckenpflanzungen festgesetzt. Die Festsetzung im Norden des Mischgebiets dient außerdem dem Erhalt der dort bestehenden Bepflanzung. Je Grundstück darf die Hecke auf einer Länge von 6,5 Metern unterbrochen werden, um Zuwegungen und Zufahrten zu ermöglichen.

Örtliche Bauvorschriften:

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Fassadengestaltung) dienen dem gestalterischen Einfügen in die vorhandenen Baustrukturen. Abweichend zur festgesetzten Dachform ist ein Flachdachanteil von max. 20% der Gebäudegrundrissfläche zulässig, um einen Gestaltungsspielraum für z.B. Vorbauten oder überdachte Terrassenbereiche etc. ermöglichen zu können.

Die Festsetzung zur Begrünung unbebauter Grundstücksbereiche sichert eine Mindestdurchgrünung der bebauten Grundstücke im Plangebiet.

Um eine Begrünung des Blockinnenbereichs zu gewährleisten, sind Tiefgaragen mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 0,5 Metern zu planen und auszuführen.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung wird der Standort der Dualen Hochschule gesichert und darüber hinaus eine städtebaulich angemessene Innenentwicklung in den Allgemeinen Wohngebieten ermöglicht. Durch die Anordnung der Baukörper im nördlichen Teil des Sondergebiets und die Freihaltung des südlichen Bereichs wird die Qualität im Blockinnenbereich erhöht.

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 am Rande der Ravensburger Altstadt und stellt sich sowohl was die Größe der Grundstücke, als auch die Gebäudestruktur betrifft sehr heterogen dar. Entsprechend unterschiedlich ist auch die Größe der Freiflächen der

einzelnen Grundstücke. Insgesamt ist der Freiflächenanteil zur versiegelten Fläche im Quartier ausgewogen. Die Freiflächen sind überwiegend als intensive Rasenflächen angelegt. Einige Grundstücke werden intensiv ziergärtnerisch genutzt. Auf einzelnen Grundstücken stehen alte Obst-Hochstämme sowie größere Laub- und Nadelbäume. Bezüge zur offenen Landschaft bestehen nicht.

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

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und artenschutzrechtliche Belange Schutzgut Mensch / Erholung

Beeinträchtigungen ergeben sich ggfls. durch den Wegfall privater Freiflächen zur Erholungsnutzung. Durch die moderate Nachverdichtung bleiben allerdings ausreichend Freiflächen zur Erholungsnutzung erhalten. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan kann das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen sowie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Somit sind für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen

Die versiegelten Flächen stehen als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere nicht zur Verfügung. Die unbebauten Flächen / Freiflächen werden intensiv genutzt. Von besonderer Bedeutung im Gebiet sind die größeren Laubbäume, die dichten Heckenstrukturen (ausschließlich heimische Laubgehölze) sowie die wenigen alten Obst-Hochstämme. Durch Pflanzbindungen wird sichergestellt, dass die wesentlichen und vor allem gebietsprägenden Grünstrukturen erhalten bleiben.

Aufgrund der o.g. Festsetzungen sind daher keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

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 hierdurch der Erhaltungs-Zustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde.

Als Habitatstrukturen für die Tierwelt sind vor allem die Obst- und sonstigen Großbäume sowie die dichten Heckenstrukturen von Bedeutung. Daher kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln 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 wie oben beschrieben im sog. Innenbereich befinden, kann allerdings auch ohne die Aufstellung des 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, sowie der (zier-)gärtnerischen Nutzung. Das Gebiet ist daher für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsprüchen weniger geeignet.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird der ausgewogene Anteil von Gebäude- und Freiflächen in dem Gebiet beibehalten und es ist gewährleistet, dass wegfallende Grünstrukturen zum Teil ersetzt werden können. Durch Pflanzgebote bzw. Pflanzbindungen 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.

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 Boden

Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist generell hoch einzustufen, da hierdurch alle Bodenfunktionen verlorengehen. Grundsätzlich entspricht die Verdichtung im bebauten Innenbereich der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In den unversiegelten Bereichen ist der Boden durch die intensive Nutzung und Auffüllungen in der Vergangenheit bereits stark anthropogen überformt. Auch wenn eine zusätzliche Versiegelung erfolgt, sind insgesamt betrachtet die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht als erheblich einzustufen.

Schutzgut 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 intensiven Nutzungsgrades nicht zu erwarten. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet ist dem Siedlungsraum zuzuordnen. Es bestehen die typischen bioklimatischen Belastungen und verkehrsbedingten Luftbelastungen in Siedlungsgebieten im Schussental. Die bestehenden Grünflächen und Bäume sowie die großflächige Dachbegrünung im MI wirken ausgleichend auf das lokale Kleinklima. Zusätzliche Belastungen werden durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Verminderung der Luftverunreinigung sowie den Pflanzbindungen/-geboten vermieden. Aufgrund der hohen Vorbelastungen bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Gebäude geprägt. Wahrnehmbare Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Durch den Baubauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen und das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen gewahrt. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter im denkmalrechtlichen Sinne betroffen. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aus der Planung ergeben sich keine erkennbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Ebenso sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten, die erheblich negative Auswirkungen nach sich ziehen könnten.

11. ATLASTENVERDACHT

Das Grundstück Römerstraße 12 ist ein historischer Gewerbestandort, auf dem sich bis 1988 eine Pinselfabrik befand. Auf dem Grundstück wurden bis 1957 bzw. 1962 Gardinen und Kleider fabriziert. Die Bebauung befand sich im Wesentlichen auf der östlichen Seite des Grundstücks. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen zu Leckagen, Handhabung- und Umfüllverlusten gekommen ist. Das Grundstück ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort gekennzeichnet, es besteht Altlastenverdacht. Die Kennzeichnung betrifft das Flurstück 1502/1: Altstandort Rudolfstraße 12; Flächennummer: 954.

Im Bebauungsplan wird die Altlastenverdachtsfläche als Hinweis aufgenommen. Der Altlastenverdacht steht den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen, da bei einer Bebauung der Fläche entweder alles kontaminierte Erdreich ausgehoben werden soll oder dieses durch die Überbauung versiegelt wird. Die Vorgehensweise ist rechtzeitig mit dem zuständigen Landratsamt abzuklären.

12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

12.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 27.09.2008 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 06.10.2008 bis einschließlich 20.10.2008 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit u.a. durch Aushang im Stadtplanungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Die Planungsziele wurden von mehreren Bürgern eingesehen und teilweise erörtert. Es wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Sachverhalte bezogen:

- Erhalt des Baufensters im Sondergebiet statt der Ausweisung einer Parkanlage
- Schaffung eines durchgehenden Baustreifens statt zweier getrennter Baufenster auf Flurstück 1508/2
- Sicherung der Unterschreitung der Abstandsflächen im Nordosten von Rudolfstraße Nr. 14 auch für künftige Bauvorhaben

Wertung der Stellungnahmen:

Im Hinblick auf bereits bestehendes Baurecht im Sondergebiet bleibt das Baufenster ähnlich seinem bisherigem Umfang erhalten, es wurde lediglich in der Höhe an die Umgebung angepasst. Die beiden Baufenster auf Flurstück 1508/2 wurden unter Einhaltung der zulässigen Dichtewerte für ein Allgemeines Wohngebiet zu einem zusammengeführt. Rudolfstraße Nr. 14 besitzt Bestandsschutz, bei Neubauten besteht auf dem jetzt durchgängigen Baufenster eine ausreichend große Freiheit zur Positionierung eines neuen Gebäudes, als das eine Regelung der Abstandsflächen nötig wäre.

12.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 29.09.2008 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- Berücksichtigung der im Plangebiet liegenden technischen Infrastruktur
- Hinweise zum Denkmalschutz
- Hinweise zu Altlasten
- Hinweise zum Naturschutz
- Hinweise zum Schallschutz

Wertung der Stellungnahmen:

Die Stellungnahmen werden berücksichtigt. Für die Infrastruktur werden, wo nötig, Leitungsrechte festgesetzt. Die Belange des Naturschutzes wurden berücksichtigt (siehe auch Hinweis A11.9). Zum Schallschutz wurden Festsetzungen bezüglich des passiven Schallschutzes getroffen. Die Altlastenverdachtsfläche wurde in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen (siehe auch Hinweis A11.10). Nach derzeitigem Erkenntnisstand besteht keine Gefährdung für die zulässigen Nutzungen.

13. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	ca. 8.000 m ²
davon: - Allgemeines Wohngebiet:	ca. 2.300 m ²
- Mischgebiet:	ca. 4.600 m ²
- private Grünfläche	ca. 500 m ²
- öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 600 m ²

14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 13.02.2012

Stadtplanungsamt / Färber

Klink