

---

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **„OBERE FRIEDHOFSTRASSE / KOHLENBERG - ÄNDERUNG“**

---

Fassung vom 27.03.2008

Reg.-Nr.

---

#### **TEXTTEILE**

---

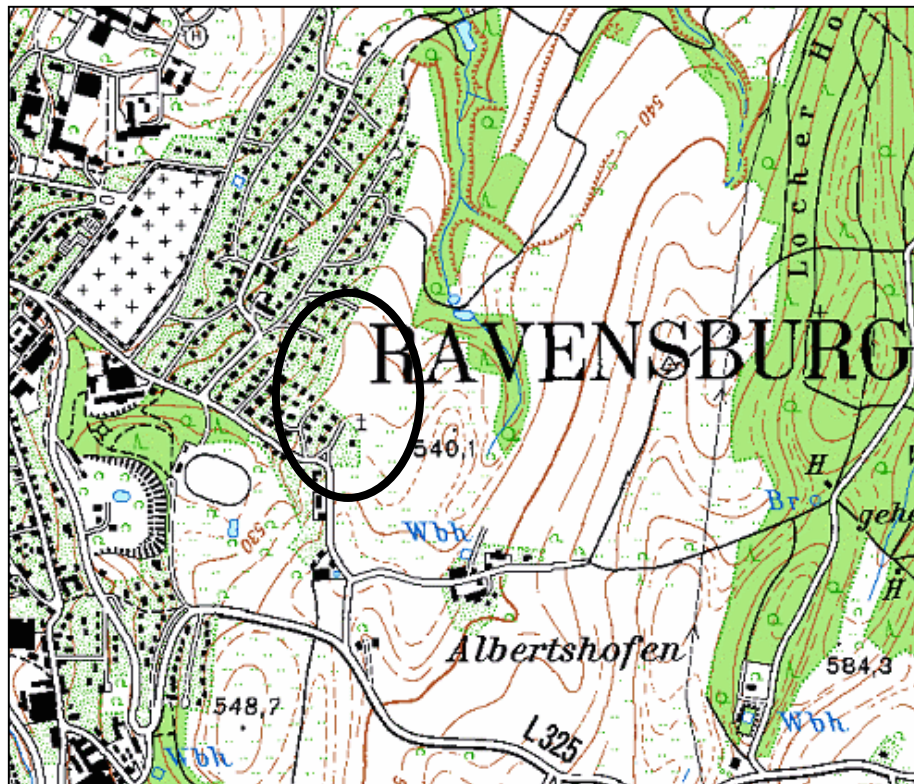
**TEIL I    TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
(Bestandteil des Bebauungsplans)

---

**TEIL II    BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

---

- Auslegungsbeschluss -



## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |                           |            |
|---|---------------------------|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat  | am                        | 11.02.2008 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB   | am                        | 13.02.2008 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung   | am                        | 13.02.2008 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung   | vom 21.02. bis 06.03.2008 |            |
| 5. Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes<br>und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat                           | am                        | 07.04.2008 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  | am                        |            |
| 7. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des<br>Bebauungsplanes mit Begründung, Fassung vom<br>Informationsveranstaltung am | vom<br>bis                |            |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat<br>gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO  | am                        |            |

Ravensburg, den

gez. Utz  
(BÜRGERMEISTERIN)

## AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den

gez. Vogler  
(OBERBÜRGERMEISTER)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit  
des Bebauungsplanes

am

Ravensburg, den

gez. Dunkelberg  
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....  
(VERM. ABTLG. SPA)

# BEBAUUNGSPLAN

## „ OBERE FRIEDHOFSTRASSE / KOHLENBERG - ÄNDERUNG“

### STADT RAVENSBURG

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Lageplan vom 27.03.2008
- Planungsrechtliche Festsetzungen mit Hinweisen

Hinweis:

Zusammen mit dem Bebauungsplan ‚Obere Friedhofstraße / Kohlenberg - Änderung‘ erläßt die Stadt Ravensburg für das gleiche Plangebiet Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO.

Der Lageplan des Bebauungsplans enthält als solche gekennzeichnete Örtliche Bauvorschriften.

## INHALT

---

### TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	1
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	1
C.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO.....	7
D.	HINWEISE.....	9
E.	ANLAGE.....	12

### TEIL II BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

A.	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG.....	1
1.	GELTUNGSBEREICH .....	1
2.	RÄUMLICH STRUKTURELLE SITUATION / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	1
3.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....	1
4.	EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG .....	2
5.	PLANUNGSZIELE .....	2
6.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND WESENTLICHE FESTSETZUNGEN .....	2
7.	AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....	2
8.	PLANDATEN .....	6
9.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN .....	7
B.	UMWELTBERICHT ALS TEIL DER BEGRÜNDUNG.....	7

## TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

### zum Bebauungsplan „ Obere Friedhofstrasse / Kohlenberg – Änderung “

#### A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004  
zuletzt geändert durch Gesetz v. 21.12.2006 m.W.v.1.1.2007
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
3. **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990
5. **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007
6. **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F.v. 24.07.2000 zul. geänd. 14.02.2006

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

#### B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**§ 9 (1) 1 BauGB**

WR

- 1.1 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.  
Die in § 3 (3) genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Hinweis: WR 1, WR 2 bzw. WR 3 / WR 4 unterscheiden sich in der Nutzungsschablone  
siehe Lageplan.

##### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO**

GR 250\*

GF 500\*

- 2.1 Das **Maß der baulichen Nutzung** wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF). Eine Überschreitung der zulässigen GR mit baulichen Anlagen nach § 19 (4) 1-3 BauNVO um 75 % ist zulässig.

WH 4,5 m \*  
GH 8,0 m \*

- 2.2 Die max. **Höhe der baulichen Anlagen** wird definiert durch die maximale Außenwandhöhe WH [in m] und Gebäudehöhe (GH) [in m] (siehe Planeintrag bzw. Nutzungsschablone). Die Außenwandhöhe ist das traufseitig gemessene Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH-Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst bzw. OK Dach.

\* - Zahlenwert nur Beispiel

II

- 2.3 **Maximale Zahl der Vollgeschosse** (siehe Eintragung in der Nutzungsschablone).

### 3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

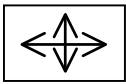
§ 9 (1) 2 BauGB



3.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 (1) BauNVO durch die **Baugrenzen** (s. Lageplan).



3.2 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.  
Gemäß Eintragungen im Lageplan sind nur **Einzelhäuser** zulässig.



3.3 Die **Stellung der baulichen Anlagen** ergibt sich durch parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu einer der Baugrenzen gemäß Eintragung im Lageplan.

### 4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

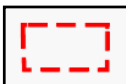
§ 9 (1) 4 BauGB

4.1 **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig jedoch nicht im Bereich festgesetzter privater Grünflächen und müssen einen Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

4.2 **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** sind gem. § 14 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 13 auch ohne Grenzabstand auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 9 (1) 4 BauGB



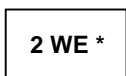
5.1 **Garagen und überdachte Stellplätze** (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig oder in den gesondert ausgewiesenen Flächen.

5.2 **Stellplätze** und deren Zufahrten sind, soweit sie mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt sind, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten privaten Grünflächen.

5.3 In den gesondert ausgewiesenen Flächen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nur 1-geschossig zulässig mit begrüntem Flachdach (s. auch Ziff. C. 1.2.1).

### 6. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 (1) 6 BauGB



6.1 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß Planeintrag.

### 7. VERKEHRSFLÄCHEN

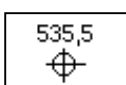
§ 9 (1) 11 und 26 BauGB



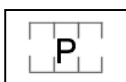
7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich).  
Hinweis: Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.



7.2 Verkehrsgrün mit Einzelbäumen siehe Planeintrag gem. Artenliste 3 (s. Anlage) (siehe auch Minimierungsmaßnahme M 3 Grünordnungsplan GOP).



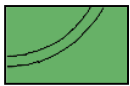
7.3 Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen in m ü.NN.  
(Zahlenwert nur Beispiel)



7.4 Öffentliche Parkierungsfläche

## 8. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 BauGB



- 8.1 **Öffentliche Grünflächen** (Zweckbestimmung Kinderspiel, wohngebietsbezogene Erholung, landschaftliche Durchwegung, Ausgleichsfläche, Sammelretentionsmulde und Ortsrandeinbindung). Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig. Die Lage der Fußwege in den öffentlichen Grünfläche ist unverbindlich.

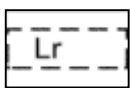


- 8.2 Im Bereich der festgesetzten **privaten Grünflächen** sind bauliche Nebenanlagen (Gebäude, Schwimmbäder und Stellplätze) mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig (Artenlisten siehe E. Anlagen siehe auch M7 im Grünordnungsplan).

## 9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN UND LEITUNGSRECHTE

§ 9 (1) 13 und 21 BauGB

- 9.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.



- 9.2 Die mit Leitungsrecht (Lr) zu belastende Fläche ist im Lageplan festgesetzt und durch entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde bzw. des Leitungsträgers zu sichern.

## 10. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

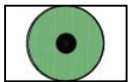
§ 9 (1) 18 BauGB



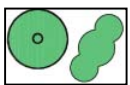
- 10.1 Flächen für die Landwirtschaft gem. Eintragung im Lageplan. Bauliche Anlagen und Veränderungen des Geländeniveaus sind unzulässig.

## 11. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

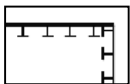
§ 9 (1) 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14 und 15 BauGB



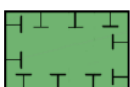
- 11.1 **Pflanzbindung:** Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Gegebenenfalls sind gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten vorzunehmen (siehe E. Anlage bzw. Vermeidungsmaßnahme V3 im Grünordnungsplan).



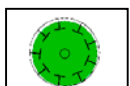
- 11.2 **Pflanzgebote:** Gemäß Planeintrag sind heimische standortgerechte Laubbäume bzw. Sträucher zu pflanzen (Artenlisten siehe Anhang). Abweichungen vom Standort bis zu 5 m sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl zulässig. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. (s. auch M3, M5 und M6 im GOP)



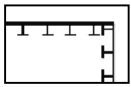
- 11.3 Die mit **K1** bezeichneten **Ausgleichsfläche** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in Fortsetzung des Hohlweges mit Einzelbäumen der Artenliste 3 zu bepflanzen und als extensive Wiese dauerhaft zu bewirtschaften. (Artenliste siehe Anlage, Pflegehinweise siehe GOP)



- 11.4 Die mit **K2** bezeichnete parkartige öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche) ist als Extensivwiese mit Gehölzpflanzung der Artenliste 3 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (Artenlisten siehe Anlage, Pflegehinweise s. GOP).



- 11.5 Im Bereich der mit **K3** bezeichneten Kompensationsmaßnahme sind gemäß GOP 3 Stieleichen zu pflanzen.



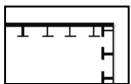
- 11.6 Im Bereich der mit **K4** bezeichneten **Ausgleichsfläche** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Biotopfläche zu sichern und als feuchte Quellbereiche weiterzuentwickeln und dauerhaft zu erhalten. Entwicklung eines extensiv genutzten Pufferstreifens. (Pfleheinweise siehe GOP).

*Hinweis: Das im Plan bezeichnete Biotop (Quellbereiche) ist gemäß § 32 Naturschutzgesetz besonders geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Es sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche unzulässig.*

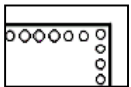


- 11.7 **Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers**

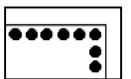
das nicht schädlich belastete Oberflächenwasser von Dächern und Hofflächen ist entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in Retentionsanlagen einzuleiten, mit Notüberlauf in den örtlichen Vorfluter bzw. den Regenwasserkanal. Die mit **K5** bezeichnete **Ausgleichsfläche** (Sammelretention) ist als flache Wiesenmulde herzustellen, gem. Artenliste 4 (siehe Anlagen) zu bepflanzen und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten (Pfleheinweise s. GOP). Im WR 3 und WR 4 sind private Retentionsmulden anzulegen (Standortbestimmung der privaten Mulden im Rahmen der Baueigabe).



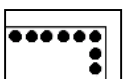
- 11.8 **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen.** Die festgesetzten Maßnahmen K1 bis K5 zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe werden wie folgt zugeordnet:  
a) der Verkehrsfläche bes. Zweckbest. gem. Ziff. 7.1 der textlichen Festsetzungen und dem Fußweg in der öffentl. Grünfläche werden 20,4 % der Maßnahme K2 zugeordnet.  
b) Den Bereichen WR1, WR2, WR4 und WR 5 werden 79,6 % der Maßnahme K2 sowie die Maßnahmen K1, K3 und K5 zugeordnet. (siehe auch Hinweise Ziff.9). Die Maßnahme K5 wird aus dem Ökokonto entnommen und den Wohnbauflächen zugeordnet (siehe GOP).



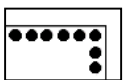
- 11.9 Die mit **M6** bezeichneten privaten Grünflächen sind unter Verwendung von mittelkronigen Bäumen und Sträuchern (60 % der Fläche) der Artenliste 2 (siehe Anlage) als naturnahe Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (Pfleheinweise siehe GOP).



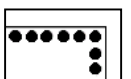
- 11.10 Die mit **M4** bezeichnete private Grünfläche ist unter Erhalt der vorhandenen Gehölze als parkartige Baumwiese durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten. Nebenanlagen sind nicht zulässig. (Pfleheinweise zur extensiven Bewirtschaftung siehe Grünordnungsplan).



- 11.11 Die mit **V1** bezeichnete Öffentliche Grünfläche ist als Hohlweg mit Böschungsvegetation und Baumbestand durch sachgerechte und extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. (Pfleheinweise siehe Grünordnungsplan).



- 11.12 Im Bereich der mit **V2** bezeichneten Öffentliche Grünfläche ist die geschützte Biotopstruktur zu sichern. Die Fläche ist durch sachgerechte und extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. (Pfleheinweise siehe Grünordnungsplan).



- 11.13 Die mit **V4** bezeichnete Private Grünfläche ist als Extensivwiese dauerhaft zu erhalten. Gehölzpflanzungen sind gem. Artenliste 1 zulässig (s. Anlagen bzw. GOP). Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedigungen sind unzulässig.

- 11.14 **Stellplätze und Garagenzufahrten** sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Pflasterungen mit offenen Fugen, Kiesbeläge, Tennendecke, Schotterrasen etc.). Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann (siehe M2 GOP).



## **12. SCHUTZ VOR LUFTVERUNREINIGUNG**

**§ 9 (1) 23 BauGB**

- 12.1 Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig. Trockenholz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in zertifizierten Feuerstätten mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80% verbrannt werden.

## **13. MINDERUNG DER SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

**§ 9 (1) 24 BauGB**

- 13.1 Die Wohngebäude sind so zu errichten, daß ihr Jahresprimärenergiebedarf nicht mehr als 50 kWh/ m<sup>2</sup> / Jahr beträgt. Grundlage für die Bemessung ist die gültige EnEV.

## **14. GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSFLÄCHEN**

**§ 9 (1) 26 BauGB**

- 14.1 Die an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksflächen der Gebäude Nr. 1-5 sind in einer Tiefe von mind. 1,0 m an das Straßenniveau anzugleichen.
- 14.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,5 m und einer Tiefe von 0,8 m zu dulden.
- 14.3 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen Niederspannungsanlagen für die Stromversorgung sowie Fernmeldeeinrichtungen (Strom- und Schaltkästen etc.) in einem Geländestreifen von 1,0 m zulässig und zu dulden.

*Hinweis: Das Anbringen von Anlagen für die Straßenbeleuchtung ist gem. § 126 BauGB vom Eigentümer zu dulden.*

## **15. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**

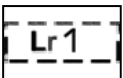
**§ 9 (3) BauGB**

EFH 533,2\*

- 15.1 Die **Erdgeschoß-Fußbodenhöhe** (EFH) ist im Lageplan in m.ü.NN festgesetzt. Abweichungen sind um ± 0,2 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt der Erdgeschossrohfußboden.

## **16. LEITUNGSRECHTE**

**§ 9 (1) 21 BauGB**



- 16.1 Leitungsrecht (Lr 1) zugunsten des Versorgungsträgers TWS (grundbuchrechtlich gesicherte Wasserleitung). Im Abstand von 2,0 m dürfen keine Bebauungen vorgenommen werden.

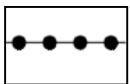


### Füllschema der Nutzungsschablone mit Zuordnungszahl

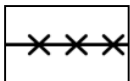
1	2
3	4
5	6
7	8

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Zahl der Vollgeschosse
- 3 max. Grundfläche GR
- 4 max. Geschossfläche GF
- 5 Dachform / Dachneigung [in Grad] (siehe Örtliche Bauvorschriften)  
(SD = Satteldach / WD = Walmdach / ZD = Zeltdach)
- 6 Bauweise offene Bauweise (E = nur Einzelhäuser zulässig)
- 7 max. Außenwandhöhe WH und Gebäudehöhe GH [in m]
- 8 max. Zahl der Wohneinheiten WE in Wohngebäuden

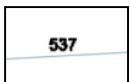
### Sonstige Planzeichen / Planungsvorschläge / Hinweise



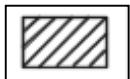
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (WR3 / WR 4 bzw. WR 1 / WR 5))



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (max. zul. Wandhöhe)



Vorhandenes natürliches Gelände / Höhenlage



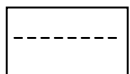
Gebäude, Bestand



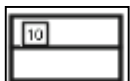
Bestehende Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummer



Vorhandener Baum



Grundstücksgrenze, Planungsvorschlag



Gebäude, Planungsvorschlag mit Ordnungszahl



Hofeinfahrt, Planungsvorschlag

## C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO

### Hinweise

- Der Lageplan des Bebauungsplans ‚Obere Friedhofstraße / Kohlenberg‘ enthält Örtliche Bauvorschriften.
- Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1 bis 4 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 (1) 1 LBO

#### 1.1 Fassade

nicht zulässig sind grelle und glänzende Materialien und Farben sowie verspiegelte Glasflächen

#### 1.2 Dach

SD/WD/ZD  
15-22° \*

1.2.1 Die Dächer sind als **Satteldach** (SD), **Walmdach** (WD) bzw. **Zeltdach** (ZD) zulässig (siehe Nutzungsschablone im Lageplan). Die Dachneigung ist symmetrisch auszuführen. Es ist zulässig max. 30% der Gebäudegrundrißfläche als Flachdach auszuführen. Für das Gebäude Nr. 2 ist ein Flachdachanteil von 50% zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdach auszuführen und zu begrünen.

Die Flachdächer dürfen die Traufen der geneigten Dachflächen in der Höhe nicht überschreiten.

1.2.2 Die zulässige **Dachneigung** des Hauptdaches gilt gemäß Planeintrag.

\* Eintragung nur Beispiel

1.2.3 **Dachaufbauten** (z.B. Gauben, Quergiebel usw.) müssen folgende Beschränkungen einhalten:

- Pro Dachseite darf die Gesamtlänge aller Dachaufbauten 40 % der Trauflänge nicht überschreiten,
- pro Dachseite ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig,
- vom First ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten,
- vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten,
- von der Kehle oder dem Grat ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten

Sichtbare Antennen- und Satellitenanlagen sind auf der Dachfläche nicht zulässig, sofern von einem anderen Standort aus ein vergleichbarer Empfang möglich ist.

1.2.4 Als Material für die **Dachdeckung** sind nur Dachziegel bzw. Dachsteine zulässig in der Farbgebung rot, braun und anthrazit. Abweichende Dachdeckungen sind auf max. 15% der geneigten Dachfläche für Solarthermie und Photovoltaik zulässig.

1.2.5 **Flachdächer** einschließlich Garagen und Carports sind mit Ausnahme von begehbaren Terrassen zu begrünen (siehe auch M 10 Grünordnungsplan).

1.3 **Kellergaragen** sind unzulässig.

**2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE § 74 (1) 3 LBO**

- 2.1 **Geländeveränderungen** sind nur in unbedingt erforderlichem Maß zulässig. Der natürlichen Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Das Gelände ist an das Straßenniveau anzupassen (s. Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 12). Veränderungen des Geländeverlaufs sind nur zulässig bis max. 1,0 m. Modellierungen dürfen nur flach mit Böschungsneigungen bis max. 1:3 erfolgen. Darüberhinaus sind Geländeveränderungen unzulässig in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze und auf festgesetzten privaten Grünflächen.
- 2.2 **Stützmauern** sind zulässig bis 1,5 m Höhe. Sind mehrere Mauern vorgesehen, müssen sie einen Mindestabstand von 2 m untereinander einhalten.

**3. EINFRIEDIGUNGEN § 74 (1) 3 LBO**

- 3.1 **Einfriedungen** sind zum öffentlichen Verkehrsraum nur als Laubhecke bzw. Metallgitter- oder Drahtzaun bis 1,2 m Höhe mit Vorpflanzung zulässig. (Artenliste siehe Anlage zum Bebauungsplan siehe auch M9 im Grünordnungsplan). Darüber hinaus sind Einfahrts- und Eingangstore zulässig.
- 3.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

**4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO**

- 4.1 **Niederspannungsfreileitungen** sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unzulässig.

## **D. HINWEISE**

### **1. GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

Die grünordnerischen Festsetzungen übernehmen die Darstellungen des Grünordnungsplans (Büro 365°, Überlingen, 07.01.2008) und dienen als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB. Die festgesetzte Bepflanzung ist bis 2 Jahre nach Beginn der Baumaßnahme herzustellen. Nach der Realisierung sind die Vegetationsflächen regelmäßig zu pflegen und ihr Bestand zu sichern. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. § 27 des Nachbarrechtsgesetzes regelt den Vorrang des Bebauungsplanes gegenüber den Grenzabständen von Bepflanzungen.

### **2. BODENUNTERSUCHUNG / BAUGRUND / GRUNDWASSER**

Ein geotechnisches Gutachten (BauGrund Süd, 10/2006) mit Beschreibung der Baugrundsichtung, der Bodenkennwerte, Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit und Versickerungsmöglichkeiten liegt vor.

Schichttiefen:

Mutterboden – schwach toniger, feinsandiger humoser Schluff, weich bis steif, nicht tragfähig  
0 bis max. 0,3 m unter Gelände

Verwitterungslehm – tonig, schwach sandiger z.T. kiesiger Schluff, weich bis steif, mäßig tragfähig, weicht bei Niederschlägen schnell auf, 0,2 bis max. 1,2 m unter Gelände

Grundmoräne – toniger bis sandiger, z.T. kiesiger vereinzelt steiniger Schluff, steif bis halbfest, guter bis sehr guter Baugrund, weicht durch Wasserzutritte schnell auf und verliert dann an Tragfähigkeit, 0,6 bis 3,2 m unter Gelände.

Bezüglich der Bauwerksgründung (Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten in der Grundmoräne) ist das Baugebiet als geeignet zu bezeichnen.

Grundwasser wurde in den Schürfen nicht festgestellt, bedingt durch die Hanglage können erfahrungsgemäß Schichtwässer vorkommen.

Zur Erkundung der individuellen Grundwasser- und Gründungsverhältnisse etc. werden bauwerksbezogene geotechnische Beratungen eines Ing. Büros empfohlen. Bei Untergeschossen wird aufgrund der zu erwartenden Sicker- und Schichtwässer eine weiße Wanne empfohlen. Dies bezieht sich auch auf den Anschluß der Lichtschächte an die Kellerwand.

Versickerungsfähigkeit

Die gemessenen Durchlässigkeitsbeiwerte stufen den Lehm und die Grundmoräne als schwach bis sehr schwach durchlässige Böden ein, die den Anforderungen an die ATV-DVWK-A138 nicht entsprechen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht möglich.

Geothermie

Die hydrologischen Verhältnisse lassen demnach eine Energieversorgung mit einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe nicht zu. Der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage (Sole-Wasser-Wärmepumpe) ist bis Tiefen von 200 m hydrologisch günstig einzustufen. Aufgrund der Nähe zum Wasserschutzgebiet wird jedoch von der Unteren Verwaltungsbehörde eine Einzelfallentscheidung getroffen. Um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, ist der aktuelle ‚Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden‘ zu berücksichtigen.

### **3. HÖHENANGABEN**

Die im Plan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) erfolgten auf der Basis der vorliegenden Plangrundlage und in Abstimmung mit der Erschließung. Den Bauvorlagen sind Höhenschnitte durch das geplante Gebäude beizufügen mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufs von einer Grundstücksgrenze zur anderen und mit Darstellung des Anschlusses an die Erschließungsstraße.

4.

## **BELANGE DES BODENSCHUTZES UND DES ABFALLRECHTS**

Der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden ist dringend zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen anfallender Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, vor Ort wiederzuverwerten. Ist die Wiederverwendung vor Ort nicht möglich, ist eine geordnete Wiederverwendung mit dem Landkreis abzustimmen. Baustellenabfälle sind in verwertbare bzw. nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und entsprechend einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Das Merkblatt für den Bauherrn ‚Bodenschutz bei Bauarbeiten‘ ist zu beachten.

### **- Altablagerungen**

Der Stadt liegen keine Anhaltspunkte für gefahrverdächtige Altablagerungen im Plangebiet vor. Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt Ravensburg, Untere Wasser-/ Bodenschutzbehörde zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen.

## **5. ABWASSERBESEITIGUNG / REGENWASSERBESEITIGUNG**

Die Ausführungsplanung der Retentionsmulden ist mit dem TBA Ravensburg abzustimmen. Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser v. 22.3.1999 wird hingewiesen. Die Ausführung privater Retentionsmulden ist in den Gebieten WR 3 und WR 4 erforderlich. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Baugesuch nachzuweisen. Bei Entwässerungseinrichtungen im Gebäude, die unter der Rückstauenebene (OK Straße) liegen, sind entspr. der Abwassersatzung der Stadt Ravensburg Rückstausicherungen vorzusehen, die ein Eindringen von rückstauendem Wasser über die Entwässerungsleitungen verhindern (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen). Die Untergeschosse sind in der Regel nicht im Freispiegel entwässerbar.

Es dürfen keine schädlich verunreinigten Abwässer ins Regenwasser eingeleitet werden. Das Waschen von Autos ist aufgrund des modifizierten Entwässerungssystems auf den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet unzulässig. Drainagewasser darf nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Eine Klärung der techn. Details der Entwässerung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

## **6. LEITUNGEN / VERSORGUNGSTRÄGER**

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers. Kabeltrassen sind in der Breite von je 2,5 m links und rechts grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

## **7. DENKMALSCHUTZ**

Es wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen:

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

## **8. GEWÄSSERSCHUTZ**

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

9. ZUORDNUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN ZU DEN EINGRIFFSBEREICHEN

<b>Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen</b>		
<b>Eingriff</b>	<b>Kompensations- maßnahme</b>	<b>dem Eingriff zuzuordnende Prozent von der Kompensations- maßnahmefläche</b>
Straße u. Fußweg (asphaltiert)	K 2	20,4
WR1, WR2, WR4 und WR5	K 2	79,6
	K 1	100
	K 3	100
	K 5	100
	K 6 *	100

Die Eingriffe im Bereich WR3 sind nicht ausgleichspflichtig, da sie bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässig waren.

Die Maßnahme K 4 wird dem Ökokonto gutgeschrieben.

aufgestellt 365° freiraum+umwelt 27.03.2008

\* Die Maßnahme K6 ist 2008 umgesetzt worden und wird aus dem Ökokonto der Stadt zur Verfügung gestellt (siehe Maßnahmenbeschreibung im Grünordnungsplan).

## E. ANLAGE

### **Pflanzempfehlungen für Gehölzpflanzungen im Plangebiet siehe auch Grünordnungsplan**

Folgende Arten sind bei der Durchgrünung des Wohngebietes durch naturnahe Gehölzbestände vorrangig zu verwenden. Wichtig ist vor allem im Randbereich zur Landschaft die Verwendung von autochthonem Pflanzgut aus der Region. Ausgeschlossen sind nicht heimische Nadelgehölze (Thuja etc.) und Ziergehölze mit panaschierten Blättern.

### **Pflanzliste 1**

**Klein- bis mittelkronige Bäume** für private Grünflächen und Hausgärten

(Obstbäume, Blütenbäume, Pflanzqualität: H mB. StU mind. 14-16 oder Stb / Solitär Höhe 200 – 250)

Im Bereich der privaten Grünflächen, die an die Wiese V4 angrenzen:

Carpinus betulus i.S.	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Pyrus communis	Birne, Hochstamm, regionaltypische Sorten
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Sorbus torminalis	Elsbeere

Zusätzlich im Vorgartenbereich Zierbäume mit Blütenaspekt (Pflanzqualität s. o.):

Amelanchia arborea	,Robin Hill' Felsenbirne, baumartig
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Cercidiphyllum japonicum	Katsurabaum
Cydonia oblonga	Quitte, Halb- bis Hochstamm
Malus i.S.	Zierapfel
Prunus sargentii i.S.	Zierkirsche
Prunus cerasifera i.S.	Zierpflaume

### **Pflanzliste 2**

**Mittelgroße Bäume** und Sträucher für die landschaftliche Einbindung des Wohngebietes

Pflanzqualitäten: Bäume H mB. StU 14-16); Ansprüche: standortgerecht und heimisch,

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel, Hochstamm, regionaltypische Sorten
Pyrus communis	Birne, Hochstamm, regionaltypische Sorten
Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus avium	Süßkirsche

**Sträucher** für Hecken mit Blüh- und Fruchtaspekten, Sträucher Str. 100 – 150; 1 Pflanze / 2 m<sup>2</sup>

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Liguster, immergrün



Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Zaun- Rose
Rosa vosagiaca	Blau-Grüne Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **Pflanzliste 3**

**Groß- bis mittelkronige Bäume** im öffentlichen Verkehrsraum und in den öffentlichen Grünflächen;  
Geeignet für den öffentlichen Verkehrsraum: Pflanzqualität: H mB. StU 16-18 oder Stammbusch / Solitär  
Höhe 250 – 300)

Acer campestre	Feldahorn (Hochstamm)
Carpinus betulus, auch in der Sorte „Fastigiata“	Hainbuche
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Süßkirsche

Zusätzlich geeignet für die öffentlichen Grünflächen

Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche (K3)
Quercus robur „Fastigiata“	Säuleneiche (zur Betonung des Aussichtspunktes)
Prunus avium	Süßkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Malus domestica	Apfel, Hochstamm, regionaltypische Sorten
Pyrus communis	Birne, Hochstamm, regionaltypische Sorten
Sorbus torminalis	Elsbeere

### **Pflanzliste 4**

**Sträucher** für hangsichernde, niedrige Gebüschpflanzungen zur Bepflanzung der Böschung der Retentionsbecken Hecken, Sträucher Str. 60 – 100; Pflanzabstand: 1 Pflanze / 2 m<sup>2</sup>

Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaun- Rose
Rosa vosagiaca	Blau-Grüne Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix purpurea	Pupurweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball

## PLANFERTIGUNG

Grundlagenplan Bgrund  
und Höhenlinien

Vermessungsamt, Stadt Ravensburg

Bebauungsplan:

Dipl.-Ing. Fakler-Binder  
Freie Arch. u. Planer SRL  
Bodanstr.14, Tel.07543 / 9607-0  
88079 Kressbronn am Bodensee

Erschließungsplanung  
Entwässerungskonzept  
vom 11.12.2006

Fassnacht Ingenieure GmbH  
Ziegeleistraße 3  
88 410 Bad Wurzach

Grünordnungsplan :  
Umweltbericht  
Ausgleichsbilanzierung

365° Freiraum+Umwelt  
Klosterstraße 1  
88 662 Überlingen

Geotechnisches  
Versickerungsgutachten  
v.07.10.2006

BauGrund Süd  
Maybachstraße 5  
88 410 Bad Wurzach

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Lageplan sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen.  
Örtliche Bauvorschriften werden als gesonderte Satzung erlassen.  
Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Aufgestellt vom Planfertiger:  
Kressbronn, den 27.03.2008

Koordination, Stadtplanungsamt / Aisenbrey  
Ravensburg, den 27.03.2008

.....  
Dipl.-Ing. Binder  
Freie Architekten Fakler-Binder

.....  
Dipl.-Ing. Dunkelberg

# TEIL II BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

## ZUM BEBAUUNGSPLAN

### „ OBERE FRIEDHOFSTRASSE / KOHLENBERG - ÄNDERUNG“

Hinweis: Die städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan ‚Obere Friedhofstraße / Kohlenberg‘ liegt zur Information als Anlage bei.

## A. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1. GELTUNGSBEREICH

Das Verfahrensgebiet ist begrenzt im Westen durch die Wohnbebauung Haldenstraße / Obere Friedhofsstraße, sowie im Norden, Osten und Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen am Kohlenberg. Das Plangebiet umfaßt die Flst. Nr. 2172/23, 2173/6, 2177/1, 2177/2, 2177/3, 2177/4, 3255/1, 3259/1, 3263/1, sowie die Teilflurstücke (siehe Lageplan). 2172/5, 2172/18 (Am Hexenkessel) und 2177. Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4,2 ha.

### 2. RÄUMLICH STRUKTURELLE SITUATION / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Ravensburg oberhalb der Hangkante zum Schussental in einer Höhenlage von ca. 525-540 m. Das Gelände fällt nach Westen (stärker) und Norden (leicht) ab. Ein relativer Geländehochpunkt auf ca. 532 m.ü.NN befindet sich nördlich der geplanten Bebauung. Am östlichen Plangebietsrand befindet sich ein nach § 32 NatSchG geschütztes Quellbiotop. Eine ausführliche Beschreibung der landschaftlichen Situation erfolgt im Grünordnungsplan. Nördlich anschließend außerhalb des Plangebietes beginnen Forstflächen.

Westlich hangabwärts grenzt eine lockere, zumeist eingeschossige Einfamilienhausbebauung (Haldenstraße bzw. Obere Friedhofstraße) an, südlich eine etwas verdichtete Bebauung. Im südlichen Planbereich befindet sich als Altbestand östlich der Oberen Friedhofstraße eine einzelstehende eingeschossige Villa auf einem großen Grundstück mit altem Baumbestand. Die übrigen Grundstücke sind noch nicht bebaut. Die Erschließung ist bereits fertiggestellt. Das Plangebiet ist identisch mit dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Obere Friedhofstraße / Kohlenberg‘ (s. Abbildung). Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt.



### 3. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

In der Vermarktung der Grundstücke hat es sich gezeigt, dass die Anforderungen der potentiellen Bauherren an hochwertigen Baumöglichkeiten in dieser besonderen Villenlage ohne baurechtliche Befreiungen von den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Obere Friedhofstraße / Kohlenberg‘ nicht erfüllbar sind. Die Stadt ist bestrebt, diesen Anforderungen, soweit städtebaulich vertretbar, Rechnung zu tragen. Hierfür wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

#### **4. EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt im vorgesehenen B-Plangebiet eine geplante Wohnbaufläche und Freihalteflächen dar. Die Bebauungsplanänderung ist ebenso wie der bisherige Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

#### **5. PLANUNGSZIELE**

Die der bisherigen Planung zugrunde liegenden Planungsziele werden durch die Änderung im wesentlichen beibehalten.

#### **6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND WESENTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen und Planeinträge**

- Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe von 8,0 auf 9,0 m
- Erhöhung der max. zulässigen Wandhöhe von 4,5 auf 6,4 m, bei den talseitig gelegenen Teilflächen der Baufenster Nr. 1, 3 und 4 bleibt die Wandhöhenbeschränkung von 4,5 m erhalten bei Geb.Nr. 2 gilt dies für die südlich und nördlich vorgelagerten Gebäudeteile.
- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche westlich der verlängerten Friedhofstraße von 200 auf 250 qm im WR 1 und WR 2 bzw. von 200 auf 300 qm im WR 3.
- Einheitliche Baufenster mit daraus resultierenden geringen Modifikation der Gebäudelagen
- Zusammenlegung zweier Grundstücke im neu geschaffenen WA 5 talseits der Erschließungsstraße mit einer zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche von 500 qm (anstatt bisher 2 x 200 qm)
- Anbieten einer variablen Firstrichtung (Gebäudestellung)
- Festsetzung einer max. zweigeschossigen Bauweise
- Geringfügige Anpassung der Straßenhöhen entsprechend der bereits erfolgten Erschließung
- Geringfügige Anpassung der EFH in Abstimmung mit der Höhenlage der Erschließungsstraße
- Aufweitung der Garagenzonen
- Erweiterung der Ausgleichsfläche K2 und zusätzliche Ausweisung von ca. 0,3 ha öffentliche Grünfläche sowie zusätzliche Baumpflanzungen zur Kompensation evtl. zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Zulässigkeit für eine untergeordnete Feuerstätte pro Bauquartier
- Begrenzung des Jahresprimärenergiebedarfs auf 50 kWh/qm/Jahr
- Vergrößerung des Spielraums der überbaubaren Grundstücksfläche im WR 3

##### **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

- Erhöhung des zulässigen Flachdachanteiles von 15 auf max. 30 % (50% bei Geb.Nr. 2) und Verringerung der zul. Dachneigung von bisher 25-35° auf 15-22° in den örtlichen Bauvorschriften.

#### **7. AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

##### **7.1 Städtebauliche Auswirkungen**

- Die Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhen wird angesichts der Grundstücksgröße sowie des großräumigen landschaftlichen Umfeldes als nicht gravierend für das Orts- und Landschaftsbild gesehen.
- Die Vergrößerung der Wandhöhen und der damit höhere Fassadenanteil läßt dominierendere Baukörper entstehen. In Relation zu den Grundstücksgrößen werden diese jedoch für noch vertretbar gehalten. Westlich der verlängerten Friedhofstraße ist in der Hanglage eine Staffelung der zulässigen Höhen vorgesehen. Diese soll den bislang vorgesehenen Übergang zur Bestandsbebauung in gestalterisch verträglichem Rahmen halten und den zukünftigen Bauherren eine entsprechende Zielvorstellung mitgeben.  
Durch ergänzende talseitige Pflanzgebote soll zudem die Grüneinbindung der Baukörper verstärkt

werden und verdeutlicht werden, dass in diesem Villengebiet ein ausgewogenes Verhältnis von Bebauung und Baumbewuchs angestrebt wird.

- Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen führt partiell zu mehr Bodenversiegelung. Dies wird jedoch in Relation zu den gegebenen Grundstücksgrößen und unter Berücksichtigung der zusätzlichen Ausgleichsflächen und der Ergänzung der Pflanzgebote auf den Hanggrundstücken für städtebaulich vertretbar gehalten. Eine Durchlässigkeit und Gliederung der Bauflächen mittels Grünzäsur sowie die Einbindung in die Landschaft ist nach wie vor sichergestellt.
- Die Vergrößerung der Baufenster auf einheitliche Grundmaße trägt den vorgenannten Zielvorstellungen Rechnung. Die Zusammenlegung zweier Baugrundstücke korrespondiert mit einer konkreten Bauabsicht und führt zu vertretbaren zusätzlichen Versiegelung.
- Die variable Firstausrichtung soll den Gestaltungsspielraum der Bauherren erweitern und wird in diesem Planbereich als städtebaulich vertretbar angesehen.
- Die Festsetzung einer max. zweigeschossigen Bebauung soll den Gestaltungsspielraum der Bauherren vergrößern und auch niedrigere Gebäude ermöglichen.
- Die Vergrößerung der ausgewiesenen Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze trägt einem größeren Gestaltungsspielraum Rechnung.
- Die geringfügige Anpassung der Straßenhöhen nimmt bezug auf die bereits erstellten Erschließungsanlagen.
- Die geringfügige Anpassung der Erdgeschossfußbodenhöhen ist ebenfalls mit Hinblick auf die bereits erstellten Erschließungsanlagen vorgenommen worden.
- Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer untergeordneten Feuerstätte ist unter Berücksichtigung der großen Grundstücke und der technischen Vorgaben zur Emissionsminderung noch vertretbar. Bei Einhaltung der genannten Rahmenbedingungen ist nicht mit nennenswerten negativen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Städtebauliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten.
- Die zusätzlichen öffentlichen Grünflächen nordöstlich der Bebauung (bisher Flächen für die Landwirtschaft) dienen der weiteren landschaftlichen Aufwertung und ergänzen die Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die durch die Änderung bewirkte zusätzliche Flächenversiegelung.
- Die Zahl der Wohneinheiten hat sich insgesamt geringfügig verringert, so dass hier keine Mehrbelastung für den öffentlichen Straßenraum zu erwarten ist. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind insgesamt keine nennenswerten Auswirkungen auf den Verkehr und Erschließung zu erkennen.

#### Örtliche Bauvorschriften

- Die Erhöhung des Flachdachanteils wird städtebaulich und gestalterisch noch als vertretbar angesehen und trägt einer größeren Gestaltungsfreiheit der Bauherren Rechnung.
- Die Verringerung der Dachneigung ist in Verbindung mit der Erhöhung der Gebäude- und Wandhöhen zu sehen. Die flachere Dachneigung wird für die Villentypologien als städtebaulich vertretbar angesehen.

#### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen können die durch die Bebauungsplanänderung planerisch vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft vollumfänglich innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Gemäß gutachterlicher Aussage sind durch die Bebauungsplanänderung keine negativen klimatologischen Auswirkungen zu erwarten. Es wird auf den gesonderten Umweltbericht mit Grünordnungsplan verwiesen.

## **Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Obere Friedhofstraße / Kohlenberg – Änderung“ wird der rechtsgültige Bebauungsplan „Obere Friedhofstraße / Kohlenberg“ vom Juli 2007 geändert. Das Wohngebiet mit 13 Einfamilienhäusern ist für den lokalen Bedarf geplant. Die Änderungen tragen den gehobenen Ansprüchen an eine lockere Villenbebauung Rechnung. Sie beschränken sich überwiegend auf den nördlichen Bauabschnitt (Gebiete 1, 2, 5) sowie auf das Gebiet 3 und umfassen folgende Punkte:

- **Festsetzung einer durchgehenden Zweigeschossigkeit**
- **Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe von 8,0 m auf 9,0 m**
- **Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 4,5 m auf 6,4 m**
- **Erhöhung der überbaubaren Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> auf 250 m<sup>2</sup> (9 Grundstücke)**
- **Zusammenfassung zweier Grundstücke mit einer überbaubaren Grundfläche von 500 m<sup>2</sup>**
- **Gebiet 3: Erhöhung der überbaubaren Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> auf 300 m<sup>2</sup>**
- **Erhöhung der zulässigen Neuversiegelung um gesamt 1.227 m<sup>2</sup>**
- **Vergrößerung der Kompensationsfläche K 2 von 2.243 m<sup>2</sup> um 2.774 m<sup>2</sup> auf 5.017 m<sup>2</sup>.**
- **Einstellung der Kompensationsmaßnahme K 6 in das Ausgleichskonzept.**

Der Bebauungsplan wird einer Umweltprüfung unterzogen. Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung werden im vorliegenden Umweltbericht ergänzend beschrieben. Der Grünordnungsplan und die naturschutzfachliche Eingriffs - Kompensations – Bilanz sind integriert.

## **Bestandsanalyse des Bebauungsplanes auf Basis der Erhebungen von 2004**

Das geplante Wohngebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die äußeren Siedlungsgrenzen entsprechen denen des bisherigen Bebauungsplanes. Das 4,30 ha große Plangebiet umfasst Baugrundstücke mit einer Fläche von ca. 1,74 ha, Erschließungsflächen, öffentliche und private Grünflächen, Retentionsflächen sowie landwirtschaftliche Flächen. Die im Flächennutzungsplan getroffenen landschaftsplanerischen Zielsetzungen werden beachtet.

Das Plangebiet wird durch die Friedhofstraße erschlossen. Der zusätzliche Anliegerverkehr wird in der Friedhofstraße zu einer geringfügigen Zunahme der Verkehrsbelastung führen. Der Fußweg „Am Hexenkessel“ bleibt als Wegeverbindung erhalten. Wegeverbindungen zum Haldenweg und zum Erholungswald sind geplant, um die Erholungsräume anzubinden. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird über Retentionsfiltermulden gedrosselt in den Quellgraben geleitet. Das Regenwasser der südlich der Einmündung des Hohlweges in die Friedhofstraße gelegenen Grundstücke wird dezentral versickert.

Aktuell wird das Gebiet in oberer Hanglage des Schussentals als Acker genutzt. Die flache Kuppe liegt landschaftlich exponiert. Dem Siedlungsrand ist eine schmale Obstwiese vorgelagert. Die ökologische Bedeutung des Plangebietes variiert zwischen geringer und hoher Bedeutung.

Das ruhige Gebiet hat eine hohe Bedeutung als Wohnumfeld und Naherholungsraum. Fehlende Wegebezüge mindern die Erlebbarkeit der Landschaft. Durch die Überbauung ergeben sich für die Naherholung geringfügige Beeinträchtigungen durch Reduzierung des potenziellen Erholungsraumes.

Die Ackerflächen weisen eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere auf. Höherwertig sind die Streuobstwiese, der hohlwegartige Fußweg und der geschützte Feuchtbiotop. Durch das geplante Wohngebiet kommt es zu keiner Flächeninanspruchnahme von besonders wertvollen Lebensräumen von Vögeln. Die Obstwiese wird teilweise als private Grünfläche erhalten. Der Fußweg wird inklusive Böschungsbewuchs als öffentliche Grünfläche erhalten.

Die Böden weisen überwiegend hohe Leistungsfähigkeiten der Bodenfunktionen auf, insbesondere für Kulturpflanzen und als Filter und Puffer. Gegenüber Bodenerosion sind die steileren Hanglagen

empfindlich. Für die Grundwasserneubildung sind die Flächen aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit von untergeordneter Bedeutung. Der Quellgraben ist von geringer Bedeutung für die Retention. Gegenüber Stoffeinträgen ist der Bachlauf mittel bis hoch empfindlich.

Klimatisch ist das Schussental aufgrund der lufthygienischen Vorbelastung und Inversionsneigung hoch empfindlich gegenüber Reduzierung der Kaltluftzufuhr. Die Kaltluftentstehungsflächen des Plangebietes sind Teil eines großräumigen Kaltlufteinzugsgebietes von insgesamt hoher Bedeutung für die Luftqualität im Schussental. Durch die Flächeninanspruchnahme gehen Kaltluftproduktionsflächen in einem Umfang von ca. 2,5 ha. verloren. Die lockere Überbauung führt zu einer geringfügigen Verlagerung des Kaltluftflusses, der in der Summe weitgehend erhalten bleibt. Zusätzliche lufthygienische Belastungen sind nicht zu erwarten.

Für die Landschaft sind durch die Überbauung der sensiblen oberen Hanglage Auswirkungen von hoher Erheblichkeit zu erwarten. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Schutzgebiete im Sinne der Europäischen FFH- Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie sowie der Naturschutzgesetze sind nicht betroffen. Der im Plangebiet liegende geschützte Biotop wird erhalten und aufgewertet.

### **Maßnahmenkonzept des rechtsgültigen Bebauungsplanes**

Aufgrund der sensiblen Lage im oberen Hangbereich des Schusstals werden differenzierte Maßnahmen ergriffen, um die geplante Bebauung in die Landschaft einzubinden, die Naherholungsqualitäten des Raumes zu wahren und den naturschutzfachlichen Ausgleich für die Beeinträchtigung von Biotopstrukturen im funktionalen Zusammenhang umzusetzen.

Die Baugrundstücke weisen in den Randbereichen private Grünflächen auf, die gärtnerisch oder naturnah zu bepflanzen und entwickeln sind. Hierdurch soll die Durchgrünung und Durchlüftung des Gebietes gesichert und eine landschaftsgerechte Einbindung der Gebäude ermöglicht werden. Zur Kompensation und zur Aufwertung des Wohnumfeldes sowie der Naherholungsmöglichkeiten wird ein Aussichtspunkt von Bebauung freigehalten und als naturnahe öffentliche Grünfläche mit Baumgruppen entwickelt. Durch die genannten Maßnahmen werden die Eingriffe in die Erholungsräume durch qualitative Aufwertung der verbleibenden Fläche minimiert. Die Retentionsflächen dienen gleichzeitig der Biotopvernetzung. Pufferflächen entlang des geschützten Biotops und die Pflanzung von Einzelbäumen dienen seiner Aufwertung und der Anreicherung der Landschaft.

### **Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes und Kompensation**

Im nördlichen Bauabschnitt sind für die Wohngebäude Kubaturen mit 250 m<sup>2</sup> Grundfläche, in einem Fall bis 500 m<sup>2</sup> Grundfläche, sowie Wandhöhen bis 6,40 m und Gebäudehöhen von 9,0 m vorgesehen. Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan entspricht dies einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 1.227 m<sup>2</sup> und einer Erhöhung der Gebäudehöhe von 1m. Die zusätzliche Neuversiegelung führt zu einer Gesamtversiegelung von 0,74 ha statt 0,62 ha. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser bestehen in der zusätzlichen Versiegelung von ca. 1.227 m<sup>2</sup>, welche durch Flächenextensivierung zu kompensieren ist. Für das Schutzgut Wasser sind keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe zu erwarten. Der erhöhte Oberflächenwasserabfluss kann im Retentionsbecken aufgefangen werden. Für die lokalklimatischen Verhältnisse führt die Vergrößerung der Gebäudekubaturen und Gebäudehöhe zu einer zusätzlichen Verdichtung des baulichen Bestandes, der jedoch im geplanten Umfang als nicht hinderlich für die lokalklimatische Situation, insbesondere für den Kaltluftabfluß beurteilt wird. Für Pflanzen und Tiere ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Der Eingriff in das Landschaftsbild und auch in die Erholungsqualität des Gebietes für den Menschen wird durch die massiveren und höheren Gebäude verstärkt. Kultur- und Sachgüter werden die lufthygienische Situation werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

### **Kompensation der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung und Eingriffs – Kompensations - Bilanz**



Zur Kompensation der zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Klima, Landschaft / Erholung wird die öffentliche Grünfläche am Hang (Kompensationsfläche K2) um 2.744 m<sup>2</sup> erweitert und als öffentliche Grünfläche (Wiesenfläche mit Baumgruppe) angelegt. Die Fläche wurde bisher ackerbaulich genutzt. Zusätzlich wird die externe Kompensationsmaßnahme aus dem Ökokonto der Stadt eingestellt. Hierdurch können die Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter kompensiert werden. Zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes werden zusätzliche Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken in der sensiblen Hanglage und in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Die Eingriffs – Kompensations – Bilanz erfolgt nach dem Ravensburger Modell (2005). Das Wohnbaugebiet weist in der Änderung des Bebauungsplanes mit einer maximal möglichen Versiegelung von 0,74 ha auf. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,38 und ist dem Typ A zuzuordnen (Grundflächenzahl oder vergleichbare Flächenversiegelung von > 0,35, mittlere bis hohe Belastungsintensität). Hierdurch erhöht sich der Kompensationsfaktor von 0,5 der Baugrundfläche im rechtsgültigen Bebauungsplan auf 0,7. Dem ermittelten Kompensationsbedarf von 0,97 ha stehen Kompensationsflächen von 1,01 ha gegenüber.

Durch die vorgeschlagenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen können die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und in die Landschaft voll umfänglich kompensiert werden.

Die Maßnahme K4 kann in das Ökokonto eingestellt werden. Die Überprüfung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen auf unvorhergesehene Entwicklungen werden von der Stadt durch Ortsbesichtigung erstmalig ein Jahr nach Baubeginn und erneut nach 5 Jahren überprüft, um ggf. unvorhergesehene Entwicklungen frühzeitig erkennen zu können.

## 8. PLANDATEN

Verfahrensgebiet gesamt	4,22 ha
Nettobaufläche WR (incl. privates Grün)	1,91 ha
öffentl. Grünfläche incl. Retentionsanlagen	0,90 ha
Verkehrsfläche / Verkehrsgrün	0,20 ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,21 ha

## 9. ZUSÄTZLICHE KOSTEN VON STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMEN AUFGRUND DER PLANÄNDERUNGEN

- |   |              |
|---|--------------|
| a) Verlängerung der Erschließungsstraße nach Norden um ca. 11 m | ca. 15.000 € |
| b) Vergrößerung der Kompensationsfläche K2 um 2774 qm           | ca. 9.048 €  |
| c) Kompensationsmaßnahme K 6 mit 50 lfm Bachöffnung             | ca. 5.000 €  |

## 10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3(1) BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss wurde durch öffentliche Bekanntmachung über die Ziele und Zwecke der Planänderungen durch Auslegung der Planunterlagen vom 21.02.2008 bis 06.03.2008 unterrichtet.

Zum ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf wurden die Behörden am Änderungsverfahren beteiligt.

### 10.1 Öffentlichkeit

Von planenden Architekten wurden einige Detailüberprüfungen angeregt, die teilweise in der Auslegungsfassung berücksichtigt werden konnten.

### 10.2 Behörden

Von den Behörden wurden zum Änderungsplan keine Bedenken vorgebracht.

Die Beteiligung der städtischen Dienststellen führte zu geringfügigen Änderungen in der Auslegungsfassung wie folgt:

- Erhöhung des zulässigen Jahresprimärenergiebedarfs von 40 auf 50 kWh/qm/Jahr.
- Erhöhung des zulässigen Dachflächenanteils für Solarthermie und Photovoltaik von 10 auf 15%.
- Modifikation der Festsetzung zum ‚Schutz vor Luftverunreinigungen‘ in Anpassung an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben des Bundes und des Landes.

## B. UMWELTBERICHT ALS TEIL DER BEGRÜNDUNG

SIEHE GESONDERTER BAND  
"Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan"  
Fassung 27.03.2008  
Erstellt vom Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen

Aufgestellt vom Planfertiger: Kressbronn, den 27.03.2008	Koordination, Stadtplanungsamt / Aisenbrey Ravensburg, den 27.03.2008
---	--

.....  
Dipl.-Ing. Binder  
Freie Architekten Fakler-Binder

.....  
Dipl.-Ing. Dunkelberg