Stadt
Ravensburg

Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

"Weinbergweg 2" - ZfP

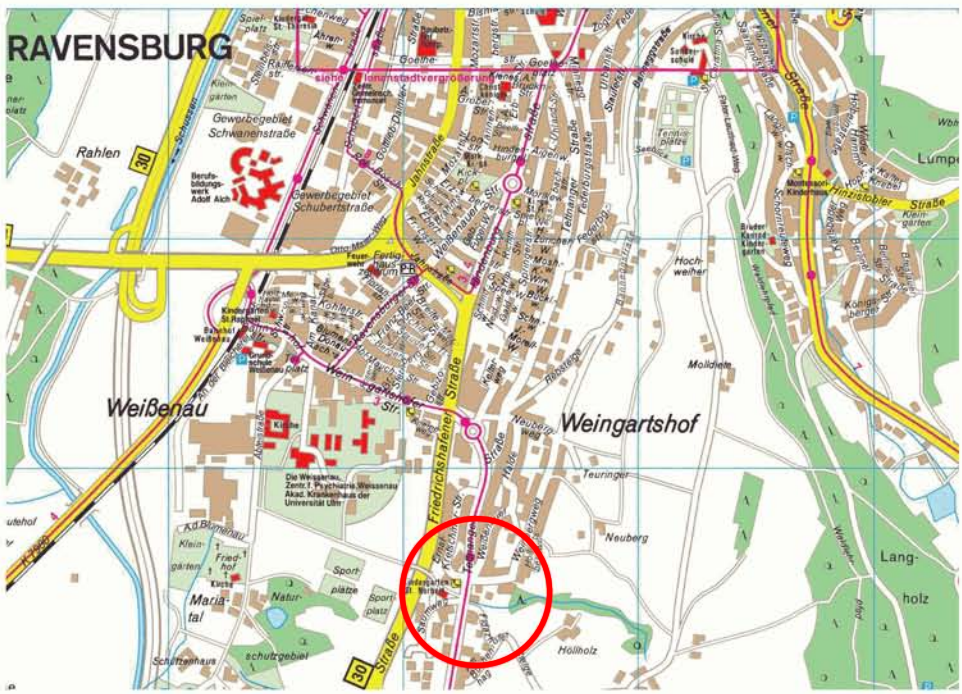
Fassung vom: 09.05.2008 | Reg.-Nr.: | Fertigung

TEXTTEILE

TEIL I: **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**
(Bestandteil des Bebauungsplanes)

TEIL II: **BEGRÜNDUNG**

- ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS -



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

VERFAHRENSVERMERKE

1.	**Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfes des Vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss**	**am** .....
2.	**Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB**	**am** .....
3.	**Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung, Fassung vom** 09.05.2008	**vom** ..... **bis** .....
4.	**Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO**	**am**

Ravensburg, den . . . . . .
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den . . . . . .
(OBERBÜRGERMEISTER)

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

Ravensburg, den . . . . . .
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den . . . . . .
(VERM. ABTLG. SPA)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

I.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	I.d.F der Bek. v. 23. 9.2004, BGBL I 2414; zuletzt geänd. durch Art. 1 G v. 21.12.2006, BGBL I 3316
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 1359), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV90)	i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S.58)
Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO)	i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung v. 25.04.2007 (GBl. S. 252) m.W.v. 16.06.2007
Gemeindeordnung (GemO) für Baden- Württemberg	i.d.F. vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m.W.v. 18.02.2006

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

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

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

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) — § 4 BauNVO

Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: — § 1 (5) BauNVO
Wohngebäude

1.1.2 unzulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, — § 1 (5) BauNVO
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Folgende Nutzungen — § 1 (6) 1 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltung,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

sind gem. § 1 (6) 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

WH ü NN

2.1 Höchstzulässige Wandhöhe in Metern über Normalnull entsprechend Planeintrag — § 16 (2) 4 BauNVO
Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist Schnittpunkt Verlängerung Außenwand mit OK Dachhaut.

GR: 185qm

2.2 Höchstzulässige Grundfläche je Baufenster in Quadratmetern entsprechend Planeintrag. — § 16 (2) 4 BauNVO

3. Höhenlage der Gebäude — § 9 (2) BauGB

3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern über Normalnull (EFH) wie im Baufenster angegeben.

4. Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB

o

4.1 offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO

o D

4.2 offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig (siehe Planeintrag) — § 22 (2) BauNVO

4.3 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuderichtung — § 9 (1) 2 BauNVO

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäude-richtung festgelegt.

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Art der Nutzung	-
-	max. zul. Grundfläche je Baufenster
	Bauweise
Erdgeschossfußbodenhöhe Wandhöhen	

Füllschema der Nutzungsschablone

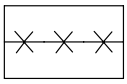
5. Überbaubare Grundstücksflächen — **§ 9 (1) 2 BauGB**



5.1 Baugrenze — § 23 (1,3) BauNVO

5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen für die öffentliche Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Breitbandverkabelung, sowie die Errichtung die der Versorgung mit elektrischer Energie dienenden Niederspannungskabelleitungen und die notwendigen Kabelverteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden.



5.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung — § 16 (5) BauNVO

6. Öffentliche Verkehrsflächen — **§ 9 (1) 11 BauGB**

Die Einteilung der Straße ist unverbindlich



6.1 Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB

6.2 Straßenbegrenzungslinie — § 9 (1) 11 BauGB

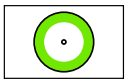
7. Fläche für Stellplätze und Garagen — **§ 9 (1) 4 BauGB**



7.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. (siehe Planeinschriebe)

8. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzung — **§ 9 (1) 25 BauGB**

8.1 Pflanzgebot von Bäumen, Sträucher und Hecken — § 9 (1) 25a BauGB



Baumpflanzung ohne festen Standort. Je Grundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (mit Stammumfang 14/16) zu pflanzen. Es wird empfohlen, Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität sind anzurechnen.



9. Planbereich — **§ 9 (7) BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

10. Passiver Schallschutz — **§ 16 (5) BauNVO**

Durch die räumliche Nähe zur Tettnanger Straße ist laut LIS im westlichen Grundstücksbereich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von bis zu 62dB(A) zu erwarten. Dies entspricht dem Schallpegelbereich III. Daraus ergibt sich ein erforderliches Schalldämmmaß (R' w,res) der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Höhe von 35dB.

I.3 Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem.§74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — **§ 74 (1) 1 LBO**

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien: Grelle und glänzende Materialien und Farben, verspiegelte Glasflächen.

2. Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung — **§ 74 (1) 1 LBO**

SD = Satteldach
ZD = Zeltdach
FD = Flachdach

Die zulässige Dachneigung beträgt bei SD und ZD 15°- 25°
Garagen sind mit Flachdach auszubilden und zu begrünen.

Örtliche Bauvorschriften
Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

3. Dacheindeckung **§ 74 (1) 1 LBO**

Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen brauner oder roter Farbe einzudecken.

4. Dachaufbauten **§ 74 (1) 1 LBO**

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

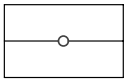
Für das gesamte Plangebiet gilt:
Sichtbare Antennen- und Satellitenanlagen sind auf der Dachfläche nicht zulässig, sofern von einem anderen Standort aus ein vergleichbarer Empfang möglich ist.

5. Einfriedungen **§ 74 (1) 3 LBO**

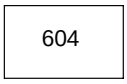
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig und müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50m einhalten.
Zäune sind einzugrünen.

I.4 Hinweise

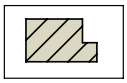
1. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern



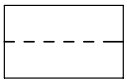
vorhandene Wohn- und Nebengebäude



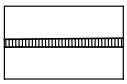
vorhandene Geländehöhen in m über NN



vorhandene Böschungen



geplante Parzellierung



Stützmauer

2. Belange des Umweltschutzes und der Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien sowie über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

3. Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

4. Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchg).

5. Grundwasser / Wasserversorgung

Es ist zu beachten, dass Drainagen nur zulässig sind, wenn:
- kein Grundwasser abgesenkt wird,
- der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer ableitet.

Andere Drainagen sind unzulässig.

6. Bodenverunreinigung - Altlasten

Bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist in Abstimmung mit der zuständigen Boden- und Wasserschutzbehörde im Vorfeld zu prüfen, welche Maßnahmen zur Prüfung und Sicherung der Altlasten vorzunehmen sind.
Die entsprechenden Fachdienststellen beim Landratsamt sind bei evtl. notwendig werdenden Maßnahmen hinzuzuziehen.

7. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zulässig.

8. Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal Null (NN).

9. Hangsicherung

Die Hangsicherung ist durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen und für die Nachbarbebauung sind Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

10. Sicherung der Stützmauer

Die auf der Westseite des Grundstücks zum Weinbergweg angrenzende Stützmauer ist zu erhalten. Ein Beweissicherungsverfahren ist durchzuführen.

11. Pflanzenempfehlungen für Gehölzpflanzen

Es wird empfohlen, für die festgesetzten Baumpflanzungen die folgenden Baumarten zu verwenden:

Walnuss	Juglans regia	Stiel- Eiche	Quercus robur
Apfel, Hochstamm	Malus domestica	Winter- Linde	Tilla Cordata
Birne, Hochstamm	Pyrus communis	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Süßkirsche	Prunus avium	Feld- Ahorn	Acer campestre
Trauben- Kirsche	Prunus padus	Spitz- Ahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus	Berg- Ahorn	Acer pseudoplatanus

I.5 Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.05.2008 ist gemäß §12 Abs.3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
2. Begründung in der Fassung vom 09.05.2008

Aufgestellt:

Ravensburg, 09.05.2008

.....

Th. Stumper, freier Architekt, BDA

Koordination:

Stadtplanungsamt Ravensburg/ Herbst
Ravensburg, 09.05.2008

.....

Dunkelberg

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weinbergweg 2“ - ZfP

Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung vom 09.05.2008

INHALT:

Städtebauliche Begründung

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
   - 7.1 BEBAUUNG
   - 7.2 VERKEHR
   - 7.3 VER- UND ENTSORGUNG
   - 7.4 HANGSICHERUNG
8. ALTLASTEN
9. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
10. IMMISSIONSSCHUTZ
11. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
    - 11.1 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
    - 11.2 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
12. FLÄCHENBILANZ
13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Städtebauliche Begründung

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,15 ha, mit dem Flurstück Nr. 606/1 und Teilen der Verkehrsfläche Weinbergweg Flurstück 612 der Flur Eschach, Gemarkung Eschach.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
Im Norden durch den Weinbergweg.
Im Osten durch das bebaute Grundstück Flurstück Nr. 606/2.
Im Süden durch die bebaute Grundstücke Flurstücke Nr. 607/1 und 607.
Im Westen durch den Weinbergweg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Es handelt sich um ein Grundstück, das sich im Eigentum des ZfP Weißenau befindet und bisher als Standort für einen Trinkwasserspeicher genutzt wurde. Es liegt in Weingartshof, an der Einmündung des Weinbergwegs in die Tettnangerstraße. Das Grundstück ist zu Teilen durch den Trinkwasserspeicher unterbaut. Oberirdisch ist lediglich ein eingeschossiges Eingangsbauwerk vorhanden. Das Grundstück ist begrünt und im südlichen Bereich mit Laubgehölzen bestanden.
Die Ver- und Entsorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert und lediglich zu ergänzen.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Weinbergweg/ Höllbergweg“. Dieser ist rechtsverbindlich seit 07.05.1982. Der Bebauungsplan setzt die Grundstücksnutzung als Fläche für Versorgungsanlagen fest.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der seit dem 01.04.1995 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeinde-verbandes Mittleres Schussental stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs Wohnbauflächen mit einem straßenbegleitenden Grünzug dar. Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind somit aus dem FNP entwickelbar.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Der Trinkwasserspeicher wird seit geraumer Zeit nicht mehr benötigt, das Grundstück liegt brach. Der Vorhabenträger, die Kirchmaier & Staudacher Projektmanagement GmbH, will das Grundstück für eine Wohnhausbebauung umnutzen. Hierfür ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, da die geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück derzeit nicht zulässig ist. Der Vorhabenträger hat daher einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) gestellt.

Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da das Vorhaben als Maßnahme der Nachverdichtung, der

Innenentwicklung dient und Anhaltspunkte ausgeschlossen werden können, dass Beeinträchtigungen auf Flora- Fauna- Habitat (FFH) Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete zu erwarten sind.
Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das ganze Quartier liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Weinbergweg / Höllbergweg“. Dieser sieht unterschiedliche Geschossflächenzahlen zwischen 0,27 und 0,72 vor, wobei festzustellen ist, dass sich die Bebauung zur Tettnanger Straße hin (in Plangebietsnähe) verdichtet - auf der anderen Straßenseite stehen mehrgeschossige Wohnblöcke aus den 70er Jahren.

Die Geländeverwerfungen sind erheblich, das Grundstück steigt steil von West nach Ost an. Zudem gibt es einen großen Höhenunterschied in Nord-Süd-Richtung, d.h. der Weinbergweg liegt deutlich tiefer. Die vorgeschlagene Bebauung orientiert sich an der Umgebung, die Hang aufwärts durch ein- und zweigeschossige Wohnhäuser mit ausgebauten Satteldächern geprägt ist. Es sind zwei Doppelhäuser und ein Einfamilien-Punkthaus vorgesehen, die gegliedert und höhenversetzt sind, um einerseits besser auf die schwierigen Hangverhältnisse reagieren zu können und andererseits entlang der Straße eine gegliederte, kleinteilige Bebauung zu ermöglichen. Die Doppelhäuser mit Satteldach sind zweigeschossig, haben aber nur ein Vollgeschoss, das Punkthaus mit Zeltdach ist dreigeschossig (mit zwei Vollgeschossen). Die Sonderform des Punkthauses erklärt sich durch dessen vorgeschobene Lage an der Straßenkreuzung, als Quartiersauftakt. Die Geschossflächenzahlen der Neubauten sind im Sinne der Nachverdichtung und des flächensparenden Bauens höher, aber im Gesamtzusammenhang mit 0,60 in einem verträglichen Maß.

Angestrebt wird eine Architektur die, regionaltypisch und zeitgemäß, Bezüge aus der Nachbarschaft aufnimmt und bei gebotener Verdichtung noch eine hohe Wohnqualität bietet. Geplant ist, den Minergiestandard (Erhöhte Dämmwerte, Heizung mit Geothermie) einzuhalten.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Bebauung

Nach erfolgter Realisierung der festgesetzten und geplanten Bebauung mittels hochwertiger Doppelhäuser und eines Einfamilienhauses wird eine Baulücke geschlossen. Bedarf hierfür ist aufgrund der bevorzugten Wohnlage und bezüglich der offenen und besonnten Aussichtslage gegeben.

7.2 Verkehr

Durch die neue Wohnbebauung (5 Wohneinheiten) ist nur eine geringe Verkehrszunahme zu erwarten. Die neuen Wohnhäuser müssen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Erfordernissen zwei Stellplätze pro Einheit auf dem eigenen Grundstück nachweisen. Die Anordnung der Parkplätze hintereinander (der zweite Stellplatz wird als gefangener Platz ausgebildet) ist vertretbar.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung durch die Medien ist gesichert.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

7.4 Hangsicherung

Zur Gewährleistung der Standsicherheit der Bebauung auf dem östlich anschließenden Flurstück 606/2 und der Nachbarbebauung im Süden wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Die Stützmauer auf der Westseite des Grundstücks am Weinbergweg bleibt erhalten, auch hier wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt.

8. ALTLASTEN

Auf dem gesamten Gebiet sind keine Verunreinigungen des Untergrundes zu erwarten.

Bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist in Abstimmung mit der zuständigen Boden- und Wasserschutzbehörde im Vorfeld zu prüfen, welche Maßnahmen zur Prüfung und Sicherung bei eventuell anfallenden Altlasten vorzunehmen sind.

Die entsprechenden Fachdienststellen beim Landratsamt sind bei evtl. notwendig werdenden Maßnahmen hinzuzuziehen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Lärminformationssystem (LIS) der Stadt Ravensburg weist entlang der westlichen Grundstücksteile, Richtung Tettnanger Straße, einen Beurteilungspegel zwischen 60 und 62 dB(A) tags und zwischen 53 und 55 dB(A) nachts aus. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete sind demnach überschritten.
Aufgrund der örtlichen Situation in innerstädtischer Lage sind nur passive Schallschutzmaßnahmen städtebaulich vertretbar.
Der maßgebliche Außenlärmpegel ist dem Schallpegelbereich III (61 - 65 dB(A)) zuzuordnen. Hieraus ergibt sich ein erforderliches Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von 35dB.
Da die Hauswände in der Regel einen hohen Schalldämmwert aufweisen, ist ein zusätzlicher Schallschutz nur an den Fenstern und Rollladenkästen notwendig. Das erforderliche Schalldämmmaß ist nachzuweisen.

10. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zur Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird vor dem Satzungsbeschluss mit den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.
Darin werden im Wesentlichen folgende Punkte vertraglich geregelt:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens mit Erschließung
- Fristenregelung über die Einreichung des Bauantrages, den Baubeginn und die Fertigstellung des Vorhabens
- Regelung der Kostentragung
- Haftungsausschluss zu Gunsten der Stadt für den Fall der Aufhebung bzw. Nichtigkeit des Vertrages

- Hangsicherung, Erhalt der Stützmauer und Beweissicherung

11. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

10.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Umgebung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der vorhabengebundenen Planung, die für das Baugebiet lediglich Wohnhäuser vorsieht, werden andere als Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächen und die Gebäudehöhen als Wandhöhen festgesetzt. Diese gewährleisten eine städtebaulich verträgliche Neubebauung des Areals, das sich der vorhandenen Wohnbebauung anpasst.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen ein einzelstehendes Gebäude (WA1) und zwei Doppelhäuser (WA2), wobei die Gliederung der Doppelhäuser durch die Baugrenzen und die Festsetzung der Wandhöhen bestimmt wird.

Zur Eingrünung des Gebietes werden Pflanzgebote für Bäume festgesetzt, um die Gartenfreiflächen und den Straßenraum aufzuwerten. Soweit bestehende Bäume erhalten werden können, sind diese, wenn sie eine vergleichbare Pflanzqualität aufweisen, auf die Pflanzgebote anzurechnen.

Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen in Aufenthaltsräumen wird festgesetzt, dass im WA 1 an der Nord-, West, und Südfassade ein erforderliches Schalldämmmaß ($R'_{w, res}$) von 35 dB(A) nachzuweisen ist. Moderne, ohnehin für den Einbau bestimmte Wärmeschutzgläser gewährleisten auch den geforderten Schallschutz, der der Schallschutzklasse 3 entspricht.
Darüber hinaus wird zur Sicherstellung eines hygienischen Luftwechsels in Wohn- und Schlafräumen empfohlen, im Bereich der Nord-, West- und Südfassaden im WA1 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

10.2 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zu den Dachformen sind erforderlich, um die erwünschte Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen.
Die Gestaltungsvorschrift lässt als Dachform das symmetrische Satteldach für die Doppelhäuser, für den Sondertyp des Einfamilienhauses das symmetrische Walmdach (Zeltdach) zu.

Die maximale Höhe der Einfriedungen und deren Abstand zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Straßenraumgestaltung erforderlich.

11. FLÄCHENBILANZ

Verfahrensgebiet	ca. 0,18 ha
- Allgemeines Wohngebiet	0,15 ha
- öffentliche Verkehrsfläche	0,03 ha

12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Die Kosten für städtebauliche Maßnahmen übernimmt gemäß abzuschließendem Durchführungsvertrag der Antragsteller.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 09.05.2008

. . . . . .
Th. Stumper, freier Architekt, BDA

Koordination:

Stadtplanungsamt Ravensburg / Herbst
Ravensburg, den 09.05.2008

. . . . . .
Dunkelberg