
Bebauungsplan:

"GARTENANLAGEN SÜDLICH MEERSBURGER STRASSE"

Fassung vom: 10.09.2008

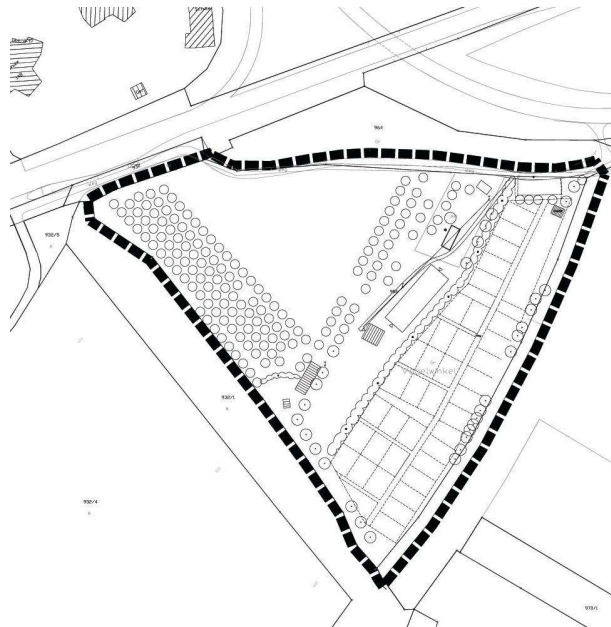
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II - A: BEGRÜNDUNG, B: UMWELTBERICHT

- ENTWURF ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 28.05.2008 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 31.05.2008 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 31.05.2008 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom
bis | 09.06.2008
23.06.2008 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 10.09.2008 gem. § 3 (2) BauGB | vom
bis | |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | |

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

9. Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen erteilt

mit Verfügung vom
AZ. Nr.:

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom xx.xx.2008 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

10. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am
Ravensburg, den xx.xx.2008

.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.
Ravensburg, den

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

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. 1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

3. Planzeichenverordnung (PlanzV)

i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).

4. Landesbauordnung (LBO)

i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895).

5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m. W. vom 18.02.2006

Mit In-Kraft-Treten 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. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 (1) 2 BauGB



Baugrenzen

Zulässig sind Gebäude, die zur Bewirtschaftung des Schulgartens dienen, z.B. Gewächshaus, Gebäude zur Lagerung von Gartenmaterial und zur Unterbringung von Gartenbaugeräten. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 6,00 m.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu zwei weitere Gebäude mit jeweils maximal 35 cbm Rauminhalt zulässig.

2. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 u. 6 BauGB

G+R

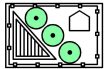
2.1. Geh- und Radweg

3. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 BauGB

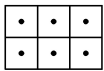


3.1. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung



3.1.1. Schulgarten

Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.



3.1.2. Dauerkleingärten

Zulässig sind Gärten, die dem Nutzer (Kleingärtner) zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient und in einer Anlage liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst sind.

Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 m² sein. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens zu berücksichtigen.

In Kleingärten ist eine Laube oder Gartenhaus in einfacher Ausführung mit höchstens 12 qm Grundfläche und bis zu 30 cbm Rauminhalt einschließlich überdachtetem Freisitz zulässig; die §§ 29 – 36 BauGB bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Ein Gemeinschaftsgebäude bis zu einer Grundfläche von 24 qm ist zulässig.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



4.1. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es sind Hecken und Gehölze aus der Pflanzliste zu „4.2. Pflanzungen“ anzupflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2 PlanzV; siehe Planzeichnung



4.1.1. Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzgebot)

4.2. Pflanzungen

Auf max. 5% der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auch Gehölze, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind zulässig (z.B. Ziersträucher).

Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Baume:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben- Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Silber Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher :

Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Coryllus avelana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarze Johannesbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>



4.3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Bäume mit Stammumfang > 20 cm bei Abgang zu ersetzen.



4.4. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei kann der Standort um bis zu 2 m in jede Richtung verschoben werden.



3.8. Erhaltung und Ergänzung bestehender Hecken

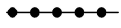
Die Hecken sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

(§ 9 Abs. 7 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §1 Abs. 4 BauGB)



5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



5.2. Nutzungsabgrenzung



5.3. Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze

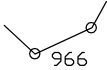
Zulässig sind Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge o.ä. Die Pkw-Stellplätze sind mit Schotterrasen zu befestigen.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



6.1. Verdohlttes Gewässer 2. Ordnung (Gewässerachse)

7. SONSTIGE HINWEISE



7.1. Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurstücknummer

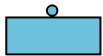


7.2 Vorhandene Gebäude



7.3. vorhandene Nebenanlagen, Vorhandene Betriebsgebäude

Die bestehenden Gebäude stehen unter Bestandsschutz und dürfen in ihrem baulichen Charakter nicht verändert werden.



7.4. Vorhandenes Wasserbecken mit Brunnen



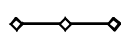
7.5. Geplantes Gewächshaus



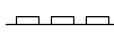
7.6. Bestehende Gartenparzellierung und Wege



7.7. Höhenlinie mit Höhenangabe über N.N.



7.8. Bestehender Kanal (Achse)



7.9. Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne



7.10. Streuobstbestand (Graphisch aus dem Orthofoto übernommen)

7.11 Das Niederschlagswasser ist schadlos auf den Grundstücken zu versickern oder sollte gesammelt und zu Bewässerungszwecken wieder verwendet werden.

I. 3 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

1. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, EINFRIEDUNGEN (§74 (1) 3 LBO).

Für die Einfriedungen der Grundstücke ist die Höhe auf 1,5 m begrenzt. Es sind ausschließlich Einfriedungen zulässig, die einen offenen Charakter aufweisen und keine geschlossenen Sichtflächen haben.

Aufgestellt:
Lindau, den 10.09.2008

Bürogemeinschaft stadt-land-see

.....
Dehm

Koordination:
Stadtplanungsamt
Ravensburg / Storch
Ravensburg, den 10.09.2008

.....
Dunkelberg

TEIL II - A: BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
 2. NATURRÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
 4. VORGABEN DER RAUM- UND REGIONALPLANUNG
 5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
 6. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
 7. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
 8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
 9. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
 10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM §3(1) BauGB UND
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4(1) BauGB
 11. FLÄCHENBILANZ
 12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME
- ANLAGEN
- RAHMENPLAN „PARKLANDSCHAFT RAHLEN“
 - BODENUNTERSUCHUNGEN IM BEREICH „GARTENANLAGEN
SÜDLICH MEERSBURGER STRASSE“ VOM 02.09.2008

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 22.500 qm umfassenden Bebauungsplanes "Gartenanlagen südlich Meersburger Straße" umfasst gemäß Planeintrag und der schwarzgestrichelten Bandierung das Flurstück Nr. 966 (Schulgarten und Kleingärten) sowie Teile der Flurstücke Nr. 969 und 964.

2. NATURRÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der Planungsbereich liegt südlich der Weststadt und ist Teil eines kleinteilig strukturierten Kulturlandschaftsraums mit Acker- und Grünflächen und dem Rahlenwald mit siedlungsnahen Naherholungsfunktionen.

Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt durch die Moränenlandschaft Oberschwabens mit der Grundmoräne und einzelnen Plateauflächen mit Hangbereichen. Das Planungsgebiet befindet sich in einem von Nord-Westen nach Süd-Osten leicht abfallenden Hangbereich einer Plateaufläche. Die Bodenstrukturen werden von alluvialen Tallehmen und Bändertonen geprägt.

Die Flächen südlich der Meersburger Straße, im Süden der Weststadt stellen sich mit unterschiedlichen Nutzungen dar. Neben den landwirtschaftlich bewirtschafteten Acker- und Grünflächen befindet sich der Schulgarten der Waldorfschule sowie die östlich angrenzenden Kleingärten. Streuobstflächen im nordöstlichen und südlichen Bereich strukturieren die im Geltungsbereich liegenden Flächen.

Im Geltungsbereich und in der direkten Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete nach §§26-33,36 NatSchG BW oder Wasserschutzgebiete.

Nördlich des Geltungsbereiches liegen kartierte Biotope gem. §32 NatSchG BW.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen sind im Eigentum der Stadt Ravensburg,

4. VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Im Regionalplan vom 30.09.1994 sind für den Geltungsbereich keine verbindlichen Ausweisungen enthalten. Der östlich liegende Rahlenwald ist als schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft vermerkt.

Im östlichen und südöstlichen Bereich grenzt ein regionaler Grünzug (zwischen Ravensburg-Süd, Liebenau, Tettngang, Meckenbeuren mit dem Adelsreuter Ried und Weißenauer Wald) an.

5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der in diesem Bereich Grünfläche darstellt. Der Eintrag geplantes Freibad wird in dem räumlichen Bereich des Bebauungsplanes seitens der Stadt Ravensburg nicht weiterverfolgt.

Um die Einbindung des Bebauungsplanes in einen stimmigen landschaftsplanerischen Kontext zu gewährleisten hat der Technische Ausschuss am 28.05.2008 dem zuvor erarbeiteten Rahmenplan „Parklandschaft Rahlen“, der Anlage dieser Begründung ist, zugestimmt.

6. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Mit dem Bebauungsplan sollen die Grundlagen für die Sicherung des Schulgartens, sowie die Sicherung und städtebauliche Ordnung der Dauerkleinkärten geschaffen werden.

Die Erfordernis der Planung ergibt sich zum einen aus der beabsichtigten baulichen Entwicklung im Schulgarten. Für den Schulgarten ist seitens des Schulträgers beabsichtigt ein Gewächshaus zu errichten.

Zum anderen ergibt sich die Erfordernis der Planung aus der sich verselbständigten Entwicklung des ursprünglich östlich des Schulgarten geschaffenen Grabelandes zu einer Art von Dauerkleingärten.

Mit dem Bebauungsplan wird zum einen für das beabsichtigte Gewächshaus Baurecht geschaffen und zum anderen werden mit dem Bebauungsplan die vorhandenen Kleingärten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Dauerkleingärten zugeführt.

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren gem. § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und weiter gem. § 3 Abs. 2 i.V. Mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

7. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schulgarten
- Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche im Schulgarten
- Festsetzung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten
- Festsetzung von Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Festsetzung eines Geh- und Radweges sowie von Stellplätzen

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Verkehrliche Auswirkungen

Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

8.2 Eingriffsbilanzierung

Die Baufenster umfassen eine Fläche von 660 qm . Der Biotopbestand in den Baufenstern besteht aus Rasen- und Wiesenflächen sowie vier Obstbäumen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt durch Pflanzung von Bäumen und Feldgehölzen entlang des Zufahrtsweges und entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches.

9. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Grünflächen, zum einen für den Schulgarten und zum anderen für die Kleingärten, südlich der Weststadt zu gewährleisten, sind folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen erforderlich:

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schulgarten
- Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche im Schulgarten. Zulässig sind Gebäude die zur Bewirtschaftung des Schulgartens dienen, Gebäude zur Lagerung von Gartenmaterial und zur Unterbringung von Gartenbaugeräten. Vorhandene Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden gesichert.
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten. Das Kleingartengesetz ist zu beachten. Demnach dürfen bauliche Anlage eine Grundfläche von 12 qm nicht überschreiten.
- Festsetzung von Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Zur Integration in das Landschaftsbild sind Pflanzungen und Erhalt von Einzelbäumen, Baumreihen und Hecken im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- Festsetzung eines Geh- und Radweges und geordneten Stellplätzen, die sich durch Ausführung in Schotterrasen dem Landschaftsbild unterordnen.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM: § 3(1) BauGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM: §4(1) BauGB

10.1 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 09.06.2008 bis 23.06.2008 wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben.

10.2 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden wurden frühzeitig am Verfahren beteiligt und gaben Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten ab:

- Das Bauordnungsamt weist auf die nicht ausreichende Stellplatzanzahl (und die ungeordnete Parkierungssituation) hin.
- Das Landratsamt -Sachbereich Altlasten- empfiehlt Bodenuntersuchungen durchzuführen, da auf Grundstücken nördlich der Meersburger Straße im Rahmen von Erschließungsarbeiten erhöhte Gehalte von Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) angetroffen wurden.
- Das Landratsamt –Sachbereich Gewässer- weist auf ein Gewässer am westlichen Rand des Plangebietes hin und regt an einen Gewässerrandstreifen festzusetzen. Außerdem wird empfohlen sämtliches anfallendes Niederschlagswasser schadlos auf den Grundstücken versickern zu lassen oder zu sammeln und für Bewässerungszwecke zu verwenden.

WERTUNG

Die gem. Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums erforderliche Anzahl von Stellplätzen wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine von der Verwaltung beauftragte Bodenuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen vorliegt und die Vorsorgewerte gem. Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten werden.

Das Gewässer am westlichen Rand des Planungsgebietes ist verdohlt und befindet sich im Bereich des Streuobstbestandes. Die Gewässersohle befindet sich ca. 2,00 m unterhalb der Geländeoberfläche. Die Gewässerachse wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Gewässerrandstreifen wird nicht festgesetzt, da das verdohlte Gewässer ausreichend vor Schadstoffeintrag geschützt ist.

Die Anregung des Landratsamtes, das anfallende Niederschlagswasser versickern zu lassen wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

11. FLÄCHENBILANZ

Schulgarten:	13.000 qm	
davon überbaubare Grundstücksfläche		660 qm
davon Kleingewässer (Schulbiotop)		600 qm
davon Ausgleichsflächen, Eingrünung		660 qm
Kleingartenanlage:	8.000 qm	
davon Ausgleichsflächen, Eingrünung		1.200 qm
davon Fläche für Stellplätze		150 qm
Verkehrsfläche im Geltungsbereich:	1.500 qm	

Gesamt	22.500 qm	

12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Ausgleichsmaßnahmen	ca. 7.000 €
<u>Stellplätze</u>	<u>ca. 5.000 €</u>
Summe	ca. 12.000 €

Aufgestellt:
Lindau, den 10.09.2008
Bürogemeinschaft stadt-land-see

Koordination:
Stadtplanungsamt Ravensburg / Storch
Ravensburg, den 10.09.2008

.....
Dehm

.....
Dunkelberg