

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan:**

"Weinbergweg 2"

---

Fassung vom: 09.05.2008

Reg.-Nr.:

Fertigung

---

**TEXTTEILE**

---

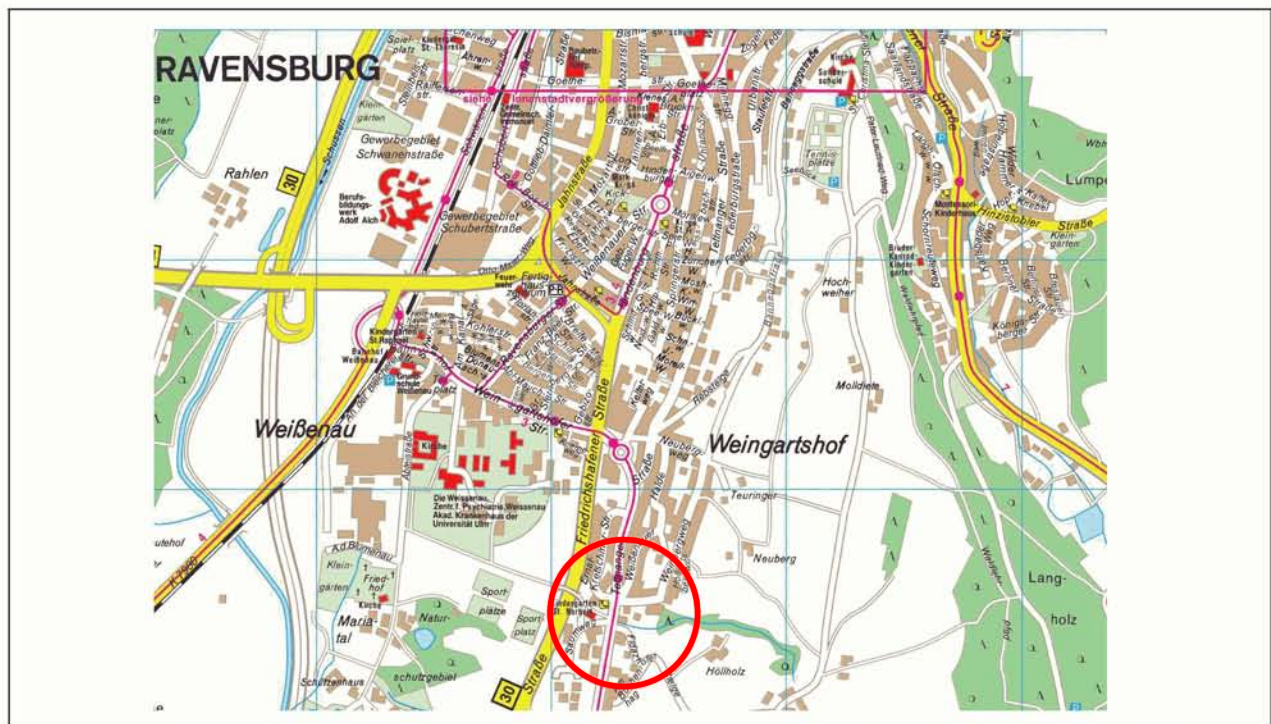
**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
(Bestandteil des Bebauungsplanes)

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

- ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS -



### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss am 28.05.2008
2. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 21.06.2008
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, in der Fassung vom 09.05.2008/ 24.06.2008 gem. § 3(2) BauGB 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 Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den .....

(Oberbürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes

am

Ravensburg, den .....

(Amtsleiter SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.

Ravensburg, den .....

(Verm. Abtlg. SPA)


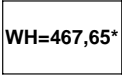
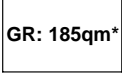
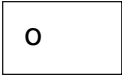

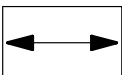
# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F der Bek. v. 23. 9.2004, BGBL I S. 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006, BGBL I S. 3316
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 1359), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV90)	i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBL. 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


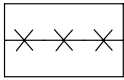
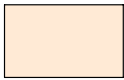
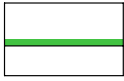

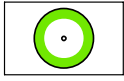

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.  
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

	<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1</b>	<b>BauGB</b>
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: Wohngebäude	§ 4 § 1 (5)	BauNVO BauNVO
	1.1.2 unzulässig sind: 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 1 (5)	BauNVO
	1.1.3 Folgende Nutzungen 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.	§ 1 (6) 1	BauNVO
	<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1</b>	<b>BauGB</b>
	2.1 Höchstzulässige Wandhöhe in Metern über Normalnull entsprechend Planeintrag Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist Schnittpunkt Verlängerung Außenwand mit OK Dachhaut.	§ 16 (2) 4	BauNVO
	2.2 Höchstzulässige Grundfläche je Baufenster in Quadratmetern entsprechend Planeintrag. * Zahlenwert nur Beispiel	§ 16 (2) 4	BauNVO
	<b>3. Höhenlage der Gebäude</b>	<b>§ 9 (2)</b>	<b>BauGB</b>
	3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern über Normalnull (EFH) wie im Baufenster angegeben.		
	<b>4. Bauweise</b>	<b>§ 9 (1) 2</b>	<b>BauGB</b>
	4.1 offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
	4.2 offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig (siehe Planeintrag)	§ 22 (2)	BauNVO
	4.3 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuerichtung Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäude- richtung festgelegt.	§ 9 (1) 2	BauNVO

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

Füllschema der Nutzungsschablone

	<b>5. Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>§ 9 (1) 2</b>	<b>BauGB</b>
	5.1 Baugrenze	§ 23 (1,3)	BauNVO
	5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 (5) i.V.m.§§12,14	BauNVO 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
	<b>6. Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 (1) 11</b>	<b>BauGB</b>
	Die Einteilung der Straße ist unverbindlich		
	6.1 Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11	BauGB
	6.2 Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11	BauGB
	<b>7. Fläche für Stellplätze und Garagen</b>	<b>§ 9 (1) 4</b>	<b>BauGB</b>
	7.1 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. (siehe Planeinschriebe) Carports sind unzulässig.		
	<b>8. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzung</b>	<b>§ 9 (1) 25</b>	<b>BauGB</b>
	8.1 Pflanzgebot von Bäumen, Sträucher und Hecken 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 (1) 25a	BauGB
	<b>9. Planbereich</b>	<b>§ 9 (7)</b>	<b>BauGB</b>
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes		
	<b>10. Passiver Schallschutz</b>	<b>§ 16 (5)</b>	<b>BauNVO</b>
	Durch die räumliche Nähe zur Tettnanger Straße ist im westlichen Grundstücksbereich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von bis zu 62dB(A) zu erwarten. Dies entspricht dem Schallpegelbereich III. Daraus ergibt sich im WA 1 ein erforderliches Schalldämmmaß (R' w,res) der nördlichen, westlichen und südlichen 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. Abweichende Dachdeckungen sind auf den geeigneten Dachflächen für Solarthermie und Photovoltaik zulässig.

### 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

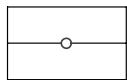
§ 74 (1) 3 LBO

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

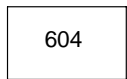
## I.4

## Hinweise

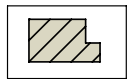
### 1. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



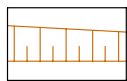
Flurstücksnummern



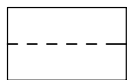
vorhandene Wohn- und Nebengebäude



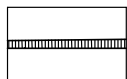
vorhandene Geländehöhen in m über NN



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, Schotterterrassen 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 Laubgehölze 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/ 24.06.2008/ 29.09.2008 ist gemäß §12 Abs.3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbez. Bebauungsplans.
2. Begründung in der Fassung vom 09.05.2008/ 24.06.2008/ 29.09.2008

Aufgestellt:

Ravensburg, 29.09.2008

Koordination:

Stadtplanungsamt Ravensburg/ Herbst  
Ravensburg, 29.09.2008

.....

Th. Stumper, freier Architekt, BDA

.....

Dunkelberg



## **TEIL II: BEGRÜNDUNG**

### **zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weinbergweg 2“ -ZfP**

Satzungsbeschluss

#### **INHALT:**

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. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN
  - 12.1 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB
13. FLÄCHENBILANZ
14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES



## **1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

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

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Straßenmitte des Weinbergweges.

Im Osten durch das bebaute Grundstück Flurstück Nr. 606/2.

Im Süden durch die bebauten Grundstücke Flurstücke Nr. 607/1 und 607.

Im Westen durch die Straßenmitte des Weinbergweges.

## **2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION**

Das Baugebiet des Plangebietes ist ein Grundstück, das sich im Eigentum des Zentrums für Psychiatrie / die Weissenau befindet und bisher als Standort für einen Trinkwasserspeicher genutzt wurde. Es liegt im südlichen Torkenweiler, an der Einmündung des Weinbergwegs in die Tettnangerstraße. Das Grundstück ist zu großen 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 Gemeindeverbandes 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, das Zentrum für Psychiatrie / die Weissenau, 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 Bebauungsplans (VBB) gestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da das Vorhaben als Maßnahme der Nachverdichtung, der Innenentwicklung dient und es keine Anhaltspunkte gibt, 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 Bebauungsplans „Weinbergweg“. Dieser sieht stark schwankende Geschossflächenzahlen zwischen 0,27 und 0,72 vor, wobei festzustellen ist, dass sich die Bebauung zur Tettninger Strasse hin (in Plangebietsnähe) verdichtet, da auf der anderen Straßenseite mehrgeschossige Wohnblöcke aus den 70er Jahren stehen.

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 ermöglichen zu können. 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 und der städtebaulichen Funktion als Kopfbau, als Quartiersauftakt. Die Geschossflächenzahlen der Neubauten sind im Sinne der Nachverdichtung und des flächensparenden Bauens überdurchschnittlich, aber mit 0,60 deutlich unter der für die Nachbarschaft durch den Bebauungsplan möglichen Dichte.

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 ist hierfür aufgrund der bevorzugten Wohnlage und bezüglich der offenen und besonnten Aussichtslage gegeben.

### **7.2 Verkehr**

Durch die neue Wohnbebauung (rund 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.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Im Bestand wird das Plangebiet von einer 0,4 kV Freileitung durchschnitten. Zu dieser Freileitung gehört am südlichen Plangebietsrand ein Mast sowie ein Kabelverteilerschrank, von dem ein Erdkabel zu dem südlich benachbarten, außerhalb des Plangebietes liegenden Haus führt. Die Leitungen und technischen Anlagen sind im Bestand gesichert.

Der Vorhabenträger wird daher im Durchführungsvertrag verpflichtet, die erforderliche Umverlegung in Abstimmung mit der EnBW und der TWS durchzuführen.

Eine darüber hinaus gehende Sicherung durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht, da die Trassierung im derzeitigen Verlauf nicht mit der Planung vereinbar ist.

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

### **7.4 Hangsicherung**

Zur Gewährleistung der Standsicherheit der Grenzgarage auf dem östlich anschließenden Flurstück 606/2 und der Nachbarbebauung im Süden wird ein Baugrundgutachten erstellt und 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. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

Zur Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird vor dem Satzungsbeschluss mit den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Darin sind 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
- Verlegung der Freileitung
- Anlage von Stellplätzen

## 10. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Lärminformationssystem (LIS) der Stadt Ravensburg weist entlang der westlichen Grundstücksteile, Richtung Tettlinger 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 für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein erforderliches Schalldämmmaß ( $R'_{w, res}$ ) von 35 dB.

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.

## 11. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### 11.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Umgebung und Bedarf 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.

Aufgrund der schwierigen Parkplatzsituation im Quartier, bedingt durch die Steilheit des Weinbergwegs, ist der zweite baurechtlich notwendige Stellplatz nicht im Bereich der Garagenzufahrt als gefangener Stellplatz möglich. Er muss separat auf den festgesetzten Flächen erstellt werden.

Zur Eingrünung des Gebietes werden Pflanzgebote für Bäume festgesetzt, um die Gartenfreiflächen und den Straßenraum aufzuwerten. Entlang des Weinbergwegs sind schmalkronige Bäume zu pflanzen. Soweit bestehende Bäume erhalten werden können, sind diese, wenn sie eine vergleichbare Pflanzqualität aufweisen, auf die Pflanzgebote anzurechnen. Es wird empfohlen, Arten der Pflanzenliste zu verwenden.

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 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.

## **11.2 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zu 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.

## **12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN**

Am 28.05.2008 hat der Technische Ausschuss, mit Vorberatung im Ortschaftsrat Eschach am 27.05.2008, der Einleitungsentscheidung zugestimmt sowie den Aufstellungs- und gleichzeitig den Auslegungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Weinbergweg 2" - ZfP gefasst. Dem Durchführungsvertrag wurde in seinen wesentlichen Bestimmungen zugestimmt.

Der technische Ausschuss erteilte zudem der Verwaltung den Auftrag zu prüfen, ob je Baugrundstück ein zweiter eigenständiger Stellplatz angelegt werden kann. Im Ergebnis wurde dieser zweite Stellplatz je Baugrundstück in die Planung aufgenommen und der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan geändert. Des Weiteren wurden die örtlichen Bauvorschriften ergänzt, so dass Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zulässig sind.

Die Offenlage erfolgte mit den geänderten Plänen, Stand 24.06.2008

### **12.1 Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Nach amtlicher Bekanntmachung am 21.06.2008 in der Schwäbischen Zeitung lag der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan im Zeitraum vom 30.06.2008 bis einschließlich 31.07.2008 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben. Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind fünf Stellungnahmen eingegangen, wovon die Stellungnahmen der EnBW und der TWS, die den gleichen Inhalt haben, einer Abwägung bedürfen:

> Im Geltungsbereich befinden sich 0,4-kV-Kabel und Freileitungen, sowie ein Mast und ein sogenannter Kabelverteilerschrank, die von den Technischen Werken Schussental betrieben werden. <

### **Abwägung:**

Die Leitungstrassen durchschneiden das Plangebiet. Diese besitzen, wie die im Plangebiet befindlichen technischen Anlagen, Bestandsschutz.

Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag daher verpflichtet, in Abstimmung mit der EnBW und der TWS die Leitungen, Kabel und die technischen Anlagen umzuverlegen. Eine Sicherung der Leitungstrassierung durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit nicht erforderlich.

Der Leitungsverlauf sowie die erforderliche Verlegung wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Durch weitere verwaltungsinterne Abstimmungen ergab sich im Wesentlichen folgende Änderung:

In den Textlichen Festsetzungen:

- Streichung des Satzes der textlichen Festsetzung zur Einfriedung (Ziff. I.3.5):  
"Zäune sind einzugrünen."

### **13. FLÄCHENBILANZ**

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

### **14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES**

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

Aufgestellt:

Ravensburg, 29.09.2008

Koordination:

Stadtplanungsamt Ravensburg / Herbst  
Ravensburg, 29.09.2008

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

.....  
Dunkelberg