
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

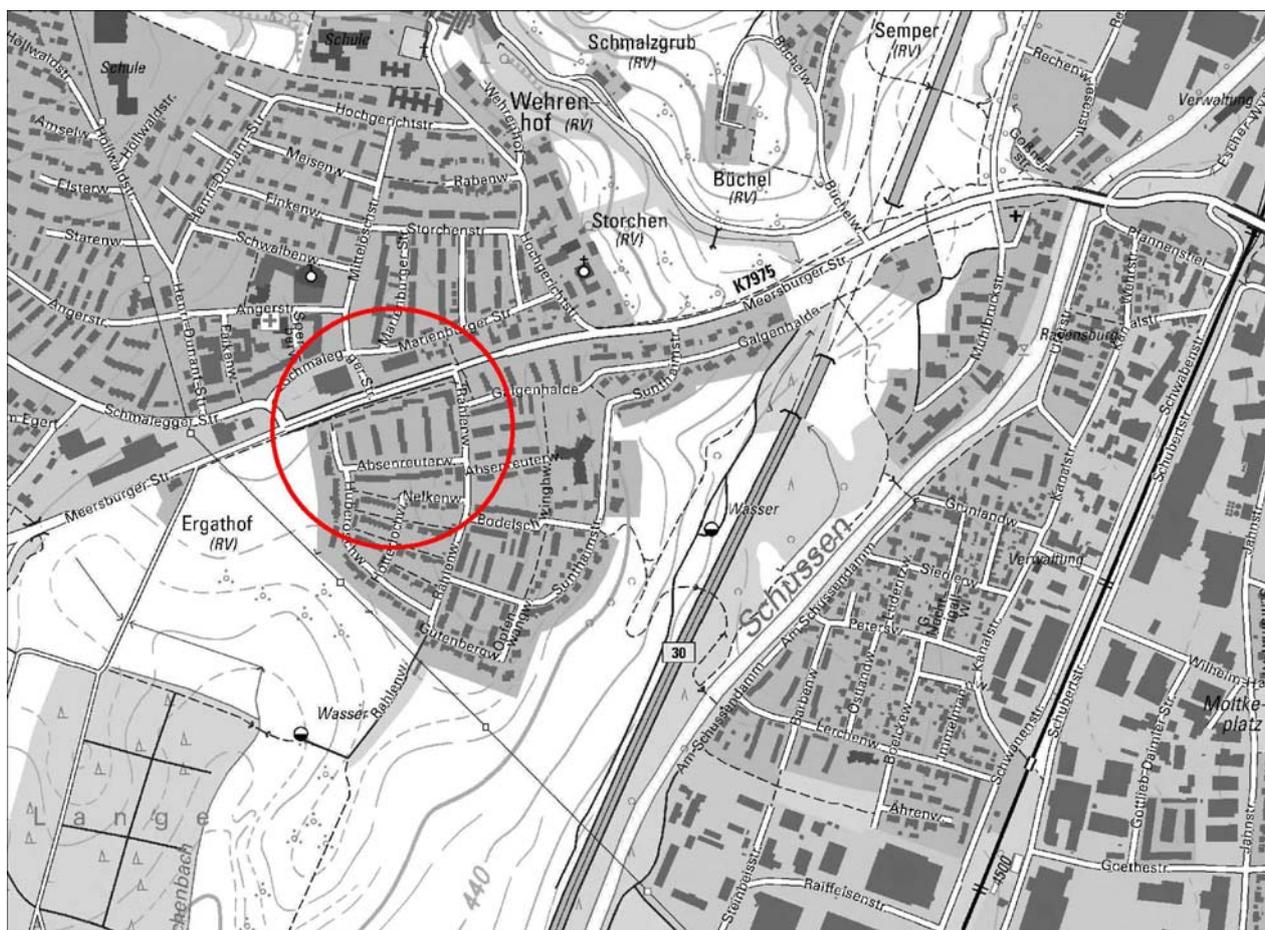
"MEERSBURGER STRASSE/ ABSENREUTERWEG"

Fassung vom 26.06.2017 / 13.11.2017 / 14.05.2018 Reg.-Nr.: Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Entwurf -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am 16.11.2016 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 19.11.2016 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am 19.11.2016 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom 28.11.2016
bis 12.12.2016 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am 17.07.2017 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am 22.07.2017 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 26.06.2017 mit Begründung vom 26.06.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 31.07.2017
bis 08.09.2017 |
| 8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfs und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am 06.12.2017 |
| 9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung | am 09.12.2017 |
| 7. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB | vom 18.12.2017
bis 26.01.2018 |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO | am |

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

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)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(STADTPLANUNGSAMT)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 21. November 2017 (GBl. S. 606 sowie GBl. S. 612)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)

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

Gemäß § 12 (3a) BauGB sind unter Anwendung des § 9 (2) BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Sollten im Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 26.06.2017/ 13.11.2017.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kichliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - § 21a BauNVO)

0,4*

* beispielhaft

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO
In den Wohngebieten WA 1 - WA 7 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird wie folgt überschritten werden:

- WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6: bis zu 100%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8,
- WA 7: bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8

1,2*

* beispielhaft

2.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 19 BauNVO)
Maximale Geschossflächenzahl: siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone).

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

**WH
460,0***

* beispielhaft

2.3.1 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die höchstzulässige Wandhöhe ist in Metern über Normalnull (m ü. N. N.) festgesetzt. Sie ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Bei Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika bzw. bei Dachterrassen die Oberkante des Geländers. Bei geneigtem Dach ist eine Überschreitung der Wandhöhe durch Balkon- und Terrassengeländer sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO (entsprechend den ÖBV) zulässig.

**GH
470,0***

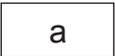
* beispielhaft

2.3.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 5, WA 6 und WA 7 ist die höchstzulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Satteldach im Lageplan in Metern über Normalnull (m ü. N. N.) festgesetzt. Als oberer Messpunkt gilt der höchste Punkt des Firstes. Abweichungen um + 0,30 m sind zulässig.

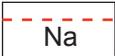
2.4 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten sind mit einer Höhe von maximal 3 m auf Dachflächen zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit diesen ist zulässig, sie müssen aber mindestens 1,5 m von der Oberkante der Außenwand zurückspringen.

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m auf Dachflächen (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit diesen ist zulässig.

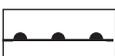
3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

-  3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
-  3.2 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
-  3.3 geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
-  3.4 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig. In WA 1 ist innerhalb der Baugrenze seitlich geschlossen zu bauen.
-  3.5 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)
Die Stellung der Hauptbaukörper ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung. Abweichungen um +/- 5° sind zulässig.

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

-  4.1 Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze
Garagen und Carports sind nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig.
-  4.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen nach den §§ 14 und 23 (5) 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen (Na) zulässig.
- 4.3 Tiefgarage
Tiefgaragen sind im gesamten WA-Gebiet zulässig.

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

-  5.1 Straßenverkehrsfläche
-  5.2 Straßenbegrenzungslinie
-  5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



* beispielhaft

6.1 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

GR/ FR/ LR Strom: Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Strom)

LR Strom: Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Strom)

LR Gas: Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Gas)

LR Wasser/ Abwasser: Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
(Wasser, Abwasser)

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



7.1. Erhalt und Sicherung von Solitärbäumen

7.1.1 Baumerhalt

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten, zu sichern und bei Beschädigung fachgerecht zu behandeln. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen gemäß 7.2.1 zu ersetzen.

Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage in der Hoffläche zwischen den Gebäuden von WA 2 und WA 3 sowie WA 5 und WA 6 entfällt die Erhaltungsbindung für die im Plan mit den Ziffern 1, 2 und 3 gekennzeichneten Bäume. Es gilt dann das Gebot der Ersatzpflanzung gemäß 7.2.1.

7.1.2 Baumschutz

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920, RAS-LP 4 sowie den ZTV Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu schützen. Der Rückschnitt von Ästen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch geeignete Fachfirmen auszuführen.

Bei Errichtung der Lärmschutzwand sind Beeinträchtigungen des zu erhaltenden Baumes durch geeignete bauliche Konstruktion (Punktfundamente, Überbrückung von Starkwurzeln) und Schutzmaßnahmen auf ein Minimum zu beschränken.

7.1.3 Wurzelschutzbereich

Innerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) sind bauliche Nebenanlagen nach §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach LBO (z.B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassen) sowie sonstige Bodenverdichtungen oder Ablagerungen unzulässig.



7.2 Baumpflanzungen

7.2.1 Für alle anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte Laubbäume folgender Qualitäten zu verwenden:

Wuchsklasse I : Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mindestens 18/20 cm Stammumfang, 300 - 400 cm Höhe

Wuchsklasse II : Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, 18/20 cm Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe

Obstbäume: Hochstamm, 12/14 cm Stammumfang

Qualitäten gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL sowie DIN 18916.

- 7.2.2 **Ausbildung der Baumquartiere**
 Es gelten die Festlegungen der DIN 18916 sowie die Empfehlungen für Baumpflanzungen der FLL.
- Für Baumpflanzungen über Tiefgaragen ist eine Mindestsubstratdeckung von 120 cm vorzusehen.
- Baumscheiben im Bereich von befestigten Flächen sind mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12,00 qm aufweisen. Davon sind mindestens 6,00 qm vollständig von Versiegelung freizuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.
- 7.2.3 **Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort**
 Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Gehölze der Wuchsklassen I und II gemäß Angabe im VEP anzupflanzen (siehe Empfehlungsliste unter C Hinweise, 1.9). Für einen Anteil von mindestens 50 % der Anpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Abweichungen um bis zu 10,0 m von dem im Plan festgesetzten Standort sind zulässig. Die anzupflanzenden Bäume sind, gemäß ZTV Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu schützen und in guter Vitalität zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 7.2.4 **Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort**
 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechtes Gehölz anzupflanzen (siehe Empfehlungsliste unter C Hinweise, 1.8). Für einen Anteil von mindestens 50 % der Anpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität und Pflanzgebote nach zeichnerischer Festsetzung gemäß 7.2.3 sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.
- 7.2.5 **Begrünung privater KFZ-Stellplätze**
 Oberirdische KFZ-Stellplätze sind pro angefangene vier Stellplätze mit je einem standortgerechten Laubbaum zu bepflanzen.
- 7.3 **Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten**
 Die Versiegelung von Wegen und Stellplätzen ist auf das funktional erforderliche Maß zu beschränken. Nicht zum dauerhaften Begehen vorgesehene Flächen, wie z.B. Flächen für die Feuerwehr, öffentliche und private KFZ-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden, insbesondere durch Verwendung von Rasenpflaster, Rasenwaben, Schotter / Kies.
- 7.4 **Bodenschutz**
 Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i. V. m BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden. Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig.
- 7.5 **Dachbegrünung**
 Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von weniger als 12° sind zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 12 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht als artenreiche Gras-Stauden-Begrünung herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.
- 7.6 **Verwendung insektenschonender Außen- und Straßenbeleuchtung**

Es sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig.

- 7.7 Verwendung nicht spiegelnder Materialien für die Außenfassaden zum Schutz vor Vogelanprall
Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zu verwenden.
- 7.8 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht (3% je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.
- 7.9 Rodung und Abriss von Gebäuden
Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, sind Rodungen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen, sowie Gebäude in der Zeit vom 15.10. bis 15.03. abzureißen. Die Gebäude sind unmittelbar vor dem Abriss auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen. Baumhöhlen sind unmittelbar vor Baumfällungen auf höhlenbewohnende Tierarten zu untersuchen.
- 7.10 Vorgezogene CEF-Maßnahmen / Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz
Zur Schaffung von Ausweichquartieren für die vorhandene Fledermauspopulation sind Fledermauskästen an den Gebäuden anzubringen:

WA 2: 3 Stk. Schwegler Fledermaus-Wandschale 2FE (Süd- oder Ostfassade)
WA 5: 3 Stk. Schwegler Fledermaus-Wandschale 2FE (Süd- oder Ostfassade)
WA 6: 3 Stk. Schwegler Fledermaus-Wandschale 2FE (Süd- oder Ostfassade)
- Die Kästen sind vor Beginn der Abrissmaßnahmen zu montieren. Die Quartiere müssen dauerhaft anfliegbar sein und sind dauerhaft zu erhalten.

8. IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



* beispielhaft

- 8.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$) des jeweiligen Außenbauteils nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen und nachzuweisen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm):

Raumart	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils			
	LPB III	LPB IV	LPB V	LPB VI
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB	50 dB
Büroräume und ähnliches 1)	30 dB	35 dB	40 dB	45 dB

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Planes 1738-09 der schalltechnischen Untersuchung des Büros ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz vom April 2017 mit Ergänzung vom Mai 2017.

Bei Wohnräumen, insbesondere bei Schlaf- und Kinderzimmern ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der in den Plänen gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.



- 8.2 Lärmschutzwand
Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist eine Lärmschutzwand von mindestens 2,5 m Höhe zu errichten.

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

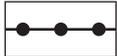
- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



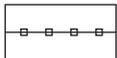
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBB)



Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)



- 9.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)



- 9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen / Dachformen

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

FD
0 - 3°*
* beispielhaft

- 1.1 Dachform von Hauptbaukörpern § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß der Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt. Die Dachformen sind symmetrisch auszuführen.

SD
40°*
* beispielhaft

- 1.2 Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplan festgesetzt. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern symmetrisch auszuführen.

- 1.3 Dachaufbauten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel usw.) sind nur zulässig bei einer Dachneigung von mind. 25° und unter folgender Voraussetzungen:
- ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) oder
 - mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand); eine Gesamtlänge von 60% der der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 1,60 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) eingehalten wird und
 - je Dachfläche nur eine Form der Dachaufbauten;
 - Mindestabstand zum First 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen)
 - Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum niedrigsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
 - Mindestabstand zum Ortgang 1,00 m (Außenkante Außenwand)
 - Mindestabstand zu Kehlen 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus);
 - Mindestabstand zu Graten 1,00 m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus);
 - Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten 1,00 m (Außenkanten)
 - Die traufseitige Wandhöhe (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) von Dachgaupen darf maximal 1,70 m betragen.

- 1.4 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

2. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.1 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Bauweise
- 3 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GFZ)
- 5 Höhe baulicher Anlagen (HbA)

1.2 Füllschema Nutzungsschablone örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften
1

- 1 Dachform (FD = Flachdach; SD = Satteldach)
Dachneigung in Grad

1.3 Energieeinsparung und Energieberatung

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

1.4 Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

1.5 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. (§20 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

1.6 Duldung von Anlagen für die Straßenbeleuchtung

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

1.7 Ordnungswidrigkeiten

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

1.8 Altlasten

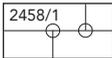
Es wird darauf hingewiesen, dass Flurstück 992/5, Absenreuter Weg 16 im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort ‚Malerwerkstatt, Absenreuter Weg 16‘ (Flächennummer 4577) erfasst ist. Der Altstandort (ehemalige Malerwerkstatt mit Lackierbetrieb von 1986 bis 2008) ist eingestuft in ‚B - Entsorgungsrelevanz‘. Das heißt, der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Aufgrund der Nutzungshistorie, kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Zukünftige Tiefbauarbeiten sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

1.9 Empfehlungslisten für Gehölzpflanzungen
(empfohlen werden jeweils die genannten Arten sowie deren Sorten)

Liste A	Großkronige Bäume	Liste C	Gehölze
Acer platanoides	Spitzahorn	Amelanchier arborea	Baum-Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Aesculus carnea	Roskastanie	Cornus mas	Kornelkirsche
Betula pendula	Hänge-Birke	Corylus avellana	Wald-Haselnuss
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Juglans regia	Walnuss	Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Ligustrum vulgare	Liguster
Quercus robur	Stieleiche	Prunus cerasifera	Pflaumenkirsche
Sophora japonica	Schnurbaum	Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus spinosa	Schlehdorn
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Rosa canina	Hundsrose
Ulmus glabra	Bergulme	Rosa rubiginosa	Weinrose
		Rosa spinonissima	Bibernellrose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Salix cinerea	Grauweide
		Salix daphnoides	Reifweide
		Salix purpurea	Purpurweide
		Salix viminalis	Korbweide
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
		Liste D	Kletterpflanzen
		Aristolochia	Pfeifenwinde
		macrophylla	
		Celastrus orbiculatus	Baumwürger
		Clematis montana	Bergwaldrebe
		Hedera helix	Efeu
		Humulus lupulus	Hopfen
		Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
		Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
		Parthenocissus	Wilder Wein
		quinquefolia	
		Polygonum aubertii	Schlingknöterich
		Vitis vinifera	Weinrebe
		Wisteria floribunda	Blauregen

Liste B	Mittel- und Kleinkronige Bäume
Acer campestre	Feldahorn
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Malus floribunda	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Malus domestica	Apfel
Prunus domestica	Kirsche, Pflaume
Pyrus domestica	Birne

D PLANUNTERLAGE

- | | |
|---|---|
|  | 1. Bäume, Bestand |
|  | 2. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer |
|  | 3. Haupt- und Nebengebäude, Bestand |
|  | 4. Geländehöhe in m ü. N. N., Bestand |
- * beispielhaft

TEIL II: BEGRÜNDUNG

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2.	EINORDNUNG IN DIE STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER STADT	1
2.1	Flächennutzungsplan	1
2.2	Ortsbauplan	1
2.3	Rahmenplan	1
3.	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	2
4.	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	2
4.1	Lage und Topografie des Plangebiets	2
4.2	Heutige Nutzung des Plangebiets	2
4.3	Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs	2
4.4	Erschließungssituation	2
5.	PLANUNGSERFORDERNIS UND STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	3
6.	VERFAHREN	4
7.	ERSCHLIESSUNG	4
7.1	Verkehrliche Erschließung	4
7.2	Technische und soziale Infrastruktur	4
8.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	5
8.1	Art der baulichen Nutzung	5
8.2	Maß der baulichen Nutzung	5
8.3	Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche	7
8.4	Garagen, Carports, Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen	7
8.5	Verkehrsflächen	8
8.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
8.7	Entwässerung	9
8.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen	9
8.9	Immissionsschutzmaßnahmen	10
9.	BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	11
10.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
10.1	Allgemeine Auswirkungen	11
10.2	Auswirkungen auf die Umwelt und artenschutzrechtliche Belange	11
11.	FLÄCHENBILANZ	15
12.	KOSTEN	15
13.	ZUGRUNDELIEGENDE GUTACHTEN	15

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,77 ha südlich der Meersburger Straße im Wohngebiet Galgenhalde der Stadt Ravensburg.

Das Planungsgebiet wird im Osten durch den Rahlenweg und im Westen durch den Huberöschweg abgegrenzt. Im Norden reicht der Geltungsbereich bis zur nördlichen Grenze der Meersburger Straße, im Süden bis zur südlichen Grenze des Absenreuterweg. Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die Darstellung in der Planzeichnung.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebiets vollständig die Flurstücke 992/1, 992/4, 992/5, 992/6, 992/7, 992/9, 993/1, 993/5, 994/1, 994/2, 994/3, sowie Teile der Flurstücke 992, 992/2, 992/3, 938/4 und 938/8.

Der Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt innerhalb dieses Geltungsbereiches, umfasst diesen jedoch nicht vollständig (siehe Planzeichnung).

2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen der Regional- und Landesplanung.

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Ortsbauplan

Es existiert ein Ortsbauplan der Galgenhalde von 1956, sowie ein Aufbauplan von 1957. Die bestehenden Festsetzungen werden im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans Meersburger Straße | Absenreuterweg durch dessen Festsetzungen ersetzt.

2.3 Rahmenplan

2014 wurde von KRISCHPARTNER Architekten im Auftrag der Stadt Ravensburg ein Rahmenplan für das Wohnquartier Galgenhalde erarbeitet, der wesentliche Entwicklungspotentiale aufzeigt und als Leitfaden für zukünftige Entwicklungen dienen soll. „Ziel der Quartiersentwicklung Galgenhalde ist, den aktuellen sozialen und städtebaulichen Wandel aktiv zu begleiten und dadurch die Galgenhalde „fit für die Zukunft“ zu machen. Gleichzeitig sollen Flächenpotenziale für Neues Wohnen in Ravensburg aktiviert werden. (...) Für die Stadtentwicklung in Ravensburg ist die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum in Bestandsquartieren wie der Galgenhalde dringend erforderlich, um dem enormen Druck auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen.“ (vgl. Rahmenplan, KRISCHPARTNER, Mai 2014).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich zu großen Teilen im Eigentum der Bau- und Sparverein eG Ravensburg. Die Straßenräume liegen im Eigentum der Stadt. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird die Bau- und Sparverein eG alle für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Flächen in ihr Eigentum bringen.

4. Räumliche und strukturelle Situation

4.1 Lage und Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Ravensburger Weststadt, ca. 2 km von Altstadt und Bahnhof entfernt. Es ist von der Innenstadt durch einen Grünzug, die B 30, die Schussen sowie Bahnanlagen getrennt. Das Areal ist weitgehend eben. Es liegt ca. 30 - 50 Höhenmeter über der Stadt bzw. Schussen und fällt nach Südwesten leicht ab.

4.2 Heutige Nutzung des Plangebiets

Im Plangebiet sind überwiegend Wohnnutzungen vorhanden. Besondere Nutzungen sind der so genannte Rahlentreff (Nachbarschaftstreff) und die Sozialstation St. Anna. Nördlich des Absenreuterwegs sind fünf parallele und in Nord-Süd-Richtung verlaufende, 3-geschossige Wohnzeilen mit Satteldach verortet. Das Gebiet ist weitestgehend von seiner ursprünglichen Bebauungsstruktur geprägt. Nachverdichtungen fanden bislang nur in sehr geringem Umfang statt.

Die fünf Zeilenbauten nördlich des Absenreuterwegs unterscheiden sich hinsichtlich ihres Sanierungsstands. Die westlich gelegene Zeile wurde vollständig saniert und zu seniorengerechten Wohnungen umgebaut, die beiden östlichen Zeilen befinden sich in teilsaniertem Zustand. Die übrigen beiden Zeilen in der Mitte des Plangebiets sind unsaniert und sollen durch Neubauten ersetzt werden. Entlang der Meersburger Straße befinden sich mehrere einfache Garagenzeilen. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich im Bereich der Kreuzung Meersburger Straße/ Rahlenweg ein L-förmiges Gebäude, das sich aus einem 3-geschossigen Wohnbau mit Satteldach und einem 1-geschossigen Flachbau zusammensetzt.

Das Plangebiet ist im Bereich der Straßen und der Garagen versiegelt. Das Umfeld der Wohnzeilen ist begrünt.

4.3 Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist Teil des Wohngebiets Galgenhalde. Die Galgenhalde ist ein durchgrüntes Wohngebiet, das durch 2- und 3-geschossige Reihen-, Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit Satteldach geprägt ist. Die Wohnbauten stammen überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren. Im Westen, Süden und Osten ist die Galgenhalde von Grünräumen umgeben.

Nördlich der Meersburger Straße befindet sich das Versorgungszentrum der Weststadt am Mittelöschplatz mit einigen gewerblich genutzten Bauten. Westlich des Plangebiets sind Spielflächen und ein Bolzplatz vorhanden. Südlich des Plangebiets schließt eine von Osten nach Westen verlaufende Wohnzeile an.

4.4 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über die vorhandene Erschließungsstruktur angebunden. Es schließt im Norden an die Meersburger Straße, im Westen an den Rahlenweg, im Süden an den Absenreuterweg, sowie im Osten an den Huberöschweg an. Die übergeordneten Bundesstraßen B 30, B 32 sowie B 33 sind ca. 1 bis 2 km entfernt. Der Bahnhof der Stadt Ravensburg ist in ca. 25 Gehminuten erreichbar.

Im Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle an der Meersburger Straße.

5. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Neuordnung. Ziel der Planung ist gem. §1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die ökologische, soziale und wirtschaftliche Belange berücksichtigt. Im Sinne des Leitsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ soll neuer Wohnraum in einer bereits gut erschlossenen Lage geschaffen werden. Die geplanten Maßnahmen sollen zu einer verbesserten Vernetzung und einer erhöhten Aufenthaltsqualität beitragen. Dabei wird großer Wert darauf gelegt, dass sich die Maßnahmen städtebaulich und gestalterisch gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der stark befahrenen Meersburger Straße beeinträchtigt. Die hier vorhandenen Garagenzeilen können die Emissionen der Straße nicht abschirmen. In Verbindung mit dem Ersatz der beiden unsanierten Zeilenbauten und einer Neubebauung entlang der Meersburger Straße ergibt sich hier die Möglichkeit einer Nachverdichtung und Qualifizierung, von der das gesamte Quartier profitieren kann. Ein Ziel der Planung ist es, den Wohnungsbestand in der Galgenhalde zu diversifizieren bzw. nicht ausreichend vorhandene Angebote zu ergänzen (siehe auch 2.3).

Dem Bebauungsplan liegt ein konkretes Vorhaben der Bau- und Sparverein eG Ravensburg (Vorhabenträgerin) zugrunde. Dementsprechend wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

Im Sommer 2016 wurde zusammen mit der Stadt Ravensburg ein Planungswettbewerb durchgeführt, der die städtebauliche Entwicklung des Wohnquartiers Galgenhalde - einschließlich des nun vorliegenden Plangebiets - zum Thema hatte. Der Wettbewerbsbeitrag der Arge Teleinternetcafe & el:ch wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Nach dem Vorbild des Wettbewerbsentwurfs wurde der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Der städtebauliche Entwurf formuliert die Galgenhalde als ein zusammenhängendes Wohnquartier. Die Neubebauung knüpft an den Bestand an und entwickelt diesen in einer zeitgemäßen Formensprache weiter. Entlang der Meersburger Straße soll eine geschlossene, drei- bis viergeschossige Bebauung mit Flachdach realisiert werden. Diese reagiert auf den straßenbegleitenden Baumbestand und soll zugleich die dahinter liegenden Bereiche vor Verkehrslärm schützen. Südlich der neuen Lärmschutzbebauung sollen zwei unsanierte Zeilenbauten durch zwei Neubauten ersetzt werden. Über eine große Bandbreite von Wohnungsgrößen und -typen soll ein vielfältiges Raumangebot für künftige BewohnerInnen geschaffen werden. Mit dem Ziel, attraktiv gegliederte Raumabfolgen und gut nutzbare, wohnungsnaher Freiräume zu schaffen, werden die Neubauten mit großwinkligen „Faltungen“ versehen, die die Homogenität der Freiräume brechen. Um eine gute Integration in das bestehende Umfeld zu erreichen, orientiert sich die Neubebauung insgesamt in ihrer Höhenentwicklung und Ausformung an der bestehenden Nachbarschaft.

Prägend für den Entwurf, sind die beiden, orthogonal aufeinander treffenden Freiraumachsen. Die urbane Nord-Süd Achse dient der übergeordneten Wegeerschließung und Vernetzung mit dem Zentrum am Mittelöschplatz und somit dem gesamten weiteren Stadtteil. Sie führt durch einen Durchgang des Neubaus an der Meersburger Straße, an dem auch Raum für einen Quartierstreff und die Zufahrt zur geplanten Quartierstiefgarage entstehen soll. Entlang des Absenreuterwegs wird eine grüne Ost-West-Achse herausgearbeitet bzw. fortgeführt. Die vorhandene Durchgrünung

wird mit der Neuordnung des Straßenraumes im Planungsgebiet gestärkt und aufgewertet. Dadurch wird der erste Schritt in Richtung einer Freiraumvernetzung vom Panoramaweg zur Innenstadt Ravensburgs bis zur neu zu entwickelnden „Parklandschaft Rahlen“ gelegt. Am Treffpunkt beider Achsen entsteht die neue Mitte des gesamten Quartiers, gestalterisch unterstützt durch das Herausarbeiten eines „Angers“ als Grünraum und Verkehrsraum mit Aufenthaltsqualitäten. Unter den Neubauten ist eine Quartiersgarage vorgesehen, die einen Großteil der benötigten privaten Stellplätze aufnimmt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die geplanten Neubauten mit den angrenzenden Nebenanlagen und Freiflächen sowie einen Teil der Meersburger Straße und des Absenreuterwegs. Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist weiter gefasst als der Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Planzeichnung). Er umfasst Bestandsgebäude am Rahlenweg bzw. Rahlenweg Ecke Meersburger Straße und am Huberöschweg. Diese Gebäude/ Flächen sind nicht Teil des konkreten Vorhabens, jedoch der städtebaulich gemeinsam wirkenden Situation. Es soll die Möglichkeit einer zukünftigen Neuentwicklung im Geist des Wettbewerbsergebnisses mitgedacht und ermöglicht werden.

6. Verfahren

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, sind erfüllt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg. Es ist fast vollständig bebaut und erschlossen. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², daher ist eine Prüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor.

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird der Bereich über die umliegenden Straßen Meersburger Straße und Absenreuterweg. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage ist aus verkehrlichen Gründen an die Meersburger Straße gelegt, um die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch den Individualverkehr zu minimieren. Die derzeit vorgesehenen oberirdisch angeordneten Stellplätze werden vom Absenreuterweg aus angefahren. Am nördlichen Ende des Huberöschwegs befindet sich eine Wendemöglichkeit für den motorisierten Verkehr. Eine Verbindung zur Meersburger Straße ist an dieser Stelle lediglich für FußgängerInnen und RadfahrerInnen gegeben.

In Verlängerung des Mittelöschplatzes wird eine bedeutende, öffentlich nutzbare Durchwegung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen in Nord-Süd-Richtung geschaffen. Der Innenbereich ist für FußgängerInnen und RadfahrerInnen erschlossen. Auch Rettungsfahrzeuge können die zur Anfahrt und Aufstellung erforderlichen Wege befahren.

An der Meersburger Straße befindet sich eine Bushaltestelle innerhalb des Plangebiets. Die Haltestelle wird in diesem Bereich beibehalten (siehe auch 8.5 Verkehrsflächen).

7.2 Technische und soziale Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die erforderlichen technischen Medien sind im Gebiet vorhanden. Im Zuge des Vorhabens werden den Gasregler- und Trafostationen innerhalb des Gebiets entsprechende Geh- und Leitungsrechte eingeräumt. Manche Leitungen, die aktuell auf Privatgrund verortet sind, werden in den Bereich der öffentlichen Straßen verlegt.

8. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet mit sieben Ordnungsbereichen (WA 1-7) festgesetzt, da Wohnnutzung in diesem Gebiet charakteristisch ist und das Quartier zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Konflikte mit Betrieben nach Seveso III-Richtlinie (Störfallverordnung) bestehen nicht. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, da diese den jetzigen Gebietscharakter und das Wohnen nicht stören.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen, da in der Umgebung außerhalb des Plangebiets am Mittelöschplatz Versorgungsstrukturen vorhanden sind. Nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese sind vereinzelt gebietsverträglich.

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies wird festgesetzt, um diese störenden, flächenintensiven und mit einem erhöhten Erschließungsaufwand verbundenen Nutzungen und damit einhergehende Nutzungskonflikte auszuschließen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an der umgebenden Bestandsbebauung.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.

In den Ordnungsbereichen WA 1-6 dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die zulässige GRZ bis 0,6 überschreiten. Die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen dürfen die zulässige GRZ um 100%, jedoch höchstens bis 0,8 überschreiten.

Im Ordnungsbereich WA 7 dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen die zulässige GRZ um weitere 50%, jedoch höchstens bis 0,8 überschreiten (siehe auch Geschossflächenzahl).

Die Überschreitung ist notwendig, um eine zeitgemäße Nutzung der Freiräume zu ermöglichen. Dies bezieht sich zum einen auf funktionale Aspekte wie die Anordnung von Fahrradstellplätzen und Müllanlagen (siehe auch 8.3 Bauweise/ Überbaubare

Grundstücksfläche) sowie die teilweise erforderliche Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge. Zum anderen soll eine angemessene Versiegelung von Freiflächen ermöglicht werden, um eine qualitätvolle Freiraumgestaltung, eine gute fußläufige Wegeverbindung und hohe Aufenthaltsqualitäten gewährleisten zu können. Dies betrifft insbesondere den Bereich des neuen Quartiersplatzes an der Nord-Süd-gerichteten Freiraumachse, der eine übergeordnete Bedeutung für den Stadtteil hat.

Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis 0,8 zulässig. Die Überschreitung ist sinnvoll, damit ein Großteil der erforderlichen privaten Stellplätze unterirdisch verortet werden kann. Eine oberirdische Anordnung würde die Freiraumqualitäten im privaten und öffentlichen Raum erheblich einschränken. Eine ausreichende Überdeckung der Tiefgarage erlaubt eine Begrünung bzw. qualitätvolle Freiflächengestaltung der unterbauten Bereiche.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt, um eine angemessene, städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung und damit die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu erlauben.

Im Ordnungsbereich WA 7 wird die höchstzulässige Geschossflächenzahl aus städtebaulichen Gründen gemäß §17 Abs. 2 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung ist nötig, um eine geschlossene Bebauung an der lärmintensiven Meersburger Straße auf den sehr kleinen Bestandsgrundstücken zu ermöglichen und damit die Lärmeinwirkung auf den südlichen Bereich des Gebiets reduzieren zu können. Darüber hinaus ist die Überschreitung nötig, um einen städtebaulich sinnvollen Abschluss der Bebauung an der Ecksituation Meersburger Straße/ Rahlenweg erreichen zu können. Trotz der Überschreitung der GFZ können die bestehenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Höchstzulässige Wandhöhe

Die höchstzulässige Wandhöhe wird in Metern über Normalnull (m ü. N. N.) festgesetzt. Die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Bei Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika bzw. bei Dachterrassen die Oberkante des Geländers.

Bei geneigtem Dach ist eine Überschreitung der Wandhöhe durch Balkon- und Terrassengeländer sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO (entsprechend den örtlichen Bauvorschriften) zulässig.

Im Ordnungsbereichen WA 6 ist eine Wandhöhe von 472,75 m ü. N. N. (3 Geschosse) mit Satteldach/ Flachdach festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am aktuellen Gebäudebestand und der Umgebung östlich des Rahlenwegs.

Höchstzulässige Gebäudehöhe

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 5, WA 6 und WA 7 ist die höchstzulässige Gebäudehöhe/ Höhe baulicher Anlagen mit Satteldach im Lageplan in Metern über Normalnull (m ü. N. N.) festgesetzt. Als Messpunkt gilt der höchste Punkt des Firstes. Abweichungen um + 0,30 m sind zulässig. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen soll sichergestellt werden, dass sich die neuen Gebäude in die vorhandenen Gebäudestrukturen einpassen.

Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten

Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten sind mit einer Höhe von maximal 3 m auf Dachflächen zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit diesen ist zulässig, sie müssen aber mindestens 1,50 m von der Oberkante der Außenwand zurückspringen, damit das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m auf Dachflächen (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit diesen ist zulässig, da sie bei Einhaltung der vorgegebenen Maximalhöhe das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

8.3 Baugrenzen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen

Die Baugrenzen orientieren sich an der vorhandenen und geplanten Zeilenstruktur. Die Baufelder sind gegenüber der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Überbauung weiter gefasst, um gewisse Spielräume für die zukünftige Entwicklung im Bestand bzw. die detaillierte Lage der geplanten Baukörper zu bieten. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher auch die Möglichkeit geringer Verschiebungen der Baukörper innerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften eingeräumt, die hinsichtlich der Lage der Gebäude zu entsprechend geringen Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan führen können. Dadurch kann in der detaillierteren Ausgestaltung der Planung auf die zukünftig teilweise relativ beengten Platzverhältnisse, wie z.B. im Bereich entlang der Meersburger Straße, baulich reagiert werden. Zudem wird auf diese Weise ermöglicht, dass die Bestandsgebäude energetisch saniert, umgebaut oder gänzlich ersetzt werden können. Langfristig besteht somit auch die Möglichkeit, die bestehenden Zeilenbauten in den Ordnungsbereichen WA 2, WA 5 und WA 6 durch Neubauten zu ersetzen, die mit der städtebaulichen Ausformulierung des aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplans korrespondieren (Gebäudetiefen, Abwinkelung, etc.).

Bauweise

Im Ordnungsbereich WA 1 ist eine abweichende Bauweise (a) mit einseitiger Grenzbebauung (östliche Grundstücksgrenze) festgesetzt. In WA 1 ist innerhalb der Baugrenze geschlossen zu bauen, damit das Wohngebiet durch den Baukörper entlang der Meersburger Straße vor Verkehrslärm geschützt werden kann.

In den Ordnungsbereichen WA 4, WA 5 und WA 6 ist ebenfalls eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hier sind Zeilenbauten vorhanden. Aus städtebaulichen Gründen weisen diese Gebäude eine Länge von mehr als 50 m auf und können dementsprechend gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nicht als offene Bauweise festgesetzt werden. In den Ordnungsbereichen WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

In den Ordnungsbereichen WA 2 und WA 3 ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA 7 ist die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Somit besteht die Möglichkeit für eine zukünftige Neubebauung, die die Ecksituation an der Meersburger Straße städtebaulich betont und die südlich angrenzende Nachbarschaft vor dem Verkehrslärm der Meersburger Straße schützt.

Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)

Satteldächer sind im Bereich der Bestandsgebäude und entlang des Rahlenwegs zulässig, um für die vorhandenen Satteldächer die Möglichkeit zum Ausbau mit Dachaufbauten einzuräumen. Die Stellung der Hauptbaukörper ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung. Die festgesetzte Firstrichtung orientiert sich am Bestand.

8.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen

Die für die geplanten Wohnungen baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage verortet. Eine Tiefgarage ist im gesamten WA-Gebiet zulässig.

Es werden oberirdische Parkmöglichkeiten in Ergänzung zu den Tiefgaragenstellplätzen

angeboten. Im Zuge des Bauvorhabens wird somit die Möglichkeit genutzt, die erforderlichen Stellplätze für die Bestandswohnungen des Vorhabenträgers bereit zu stellen. Private Stellplätze sind entlang des Absenreuterwegs, entlang des Huberöschwegs und zwischen den beiden östlichen Wohnzeilen (zwischen den Ordnungsbereichen WA 5 und WA 6) vorgesehen. Öffentliche Stellplätze/ Besucherstellplätze sind im Bereich der Straßenverkehrsflächen, entlang des Absenreuterwegs, vorgesehen. Die beabsichtigte Anordnung der Stellplätze ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Private Stellplätze (oberirdisch) und Nebenanlagen, wie Fahrrad-Einhausungen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und darüber hinaus in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen gemäß Planzeichen 15.3 (PlanzV) zugelassen.

Die vorgegebenen Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind Teil eines abgestimmten Freiraumkonzepts und dienen zur Sicherung der Durchlässigkeit und der Durchgrünung des Gebiets.

Aus gestalterischen Gründen sind Garagen und Carports nicht zulässig. Die Standorte für Müllsammelbehälter und Fahrradüberdachungen sind durch sorgfältig gestaltete bauliche Anlagen in die Gestaltung der Außenanlagen zu integrieren.

8.5 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst öffentliche Verkehrsflächen.

Die Meersburger Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie dient zur Erschließung der anliegenden Wohngebäude sowie der geplanten Tiefgarage. Die Straßenkreuzung Meersburger Straße/ Schmalegger Straße wird zur Erschließung der vorgesehenen Tiefgarage um eine zusätzliche Linksabbiegespur auf der Meersburger Straße von Osten her ergänzt. Dazu ist der Umbau der vorhandenen Mittelinsel sowie die Einrichtung einer entsprechenden Ampelschaltung (induktionsgesteuert) erforderlich.

Der Absenreuterweg wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Absenreuterweg weist als „Quartiersstraße“ eine geringe Verkehrsbelastung auf. Querschnitt und Gestaltung des Absenreuterwegs sollen im Rahmen des Vorhabens angepasst werden, um insbesondere die Aufenthaltsqualitäten und die Durchlässigkeit für FußgängerInnen und RadfahrerInnen zu erhöhen.

Es werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um den geordneten Zu- und Abfluss des Verkehrs zu gewährleisten und den öffentlichen Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen.

8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet sind eine Gasreglerstation und eine Trafostation vorhanden, die im Zuge des Vorhabens verlegt werden sollen. Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die technische Erschließung zu gewährleisten.

Im Bereich des mittigen Durchgangs durch das geplante Gebäude an der Meersburger Straße soll im Rahmen des Vorhabens ein Quartiersplatz mit Quartierstreif und eine Freiraumachse in Nord-Süd-Richtung realisiert werden.

8.7 Entwässerung

Die detaillierte Entwässerung wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet nur bedingt versickerungsfähig ist.

8.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie

Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

Mit diesen Festsetzungen soll insbesondere eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden. Diese wirken sich sowohl im Hinblick auf die ökologischen Funktionen als auch hinsichtlich des Landschafts- bzw. Stadtbildes positiv aus.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen und Begrünung des Baugrundstücks: 9 Einzelbäume bzw. Baumgruppen außerhalb der Baufenster werden zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Dazu gehören die markante Platane an der Meersburger Straße, die Baumgruppe zwischen den Gebäuden Absenreuterweg 8 - 14 sowie Rahlenweg 6 - 12 sowie einzelne Obstgehölze, die für das Gebiet charakteristisch sind.

Die Gruppe von Platanen an der Meersburger Straße kann aufgrund der Errichtung einer lärmschutzwirksamen, geschlossenen Bebauung nicht erhalten werden. Am Standort ist jedoch die Pflanzung von drei Solitärbäumen der Wuchsklasse I festgesetzt, die einen markanten Auftakt zum Quartier formulieren sollen.

Aufgrund der baulichen Maßnahmen für Erschließung, Abriss sowie Errichtung der neuen Bebauung mit Tiefgarage wird die Fällung von 29 Einzelbäumen erforderlich. Um diese Fällungen auszugleichen und den durchgrünten Charakter des Gebietes langfristig zu sichern, ist eine Neupflanzung von je einem Gehölz pro 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu leisten.

Die Standorte dieser Pflanzungen sind aufgrund der beengten Verhältnisse und vielfältigen Anforderungen an die Freiflächen durch Planeintrag räumlich vorgegeben. Eine Abweichung bis zu 10 m von der Plandarstellung ist möglich.

Die Neupflanzungen dienen der stadträumlichen Durchgrünung sowie ökologischen Zwecken (klimatische Wirkung, Vernetzung von Lebensräumen). Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und dienen dem Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von Solitärbäumen.

Um eine dauerhafte Entwicklung der Neupflanzungen zu gewährleisten, werden Mindestqualitäten der Pflanzen sowie Ausbildung der Baumquartiere festgelegt.

Begrünung von Dächern und unterbauten Flächen, minimierte Versiegelung

Die Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragen dient der Durchgrünung und Gestaltung des Wohngebiets. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei.

Der Verlust von Bodenfunktionen durch Bebauung und Versiegelung wird minimiert. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Anfallendes Niederschlagswasser wird vom Grundstück direkt in die städtischen Entwässerungskanäle abgeleitet.

Ökologische Maßnahmen an Bauwerken und Einbauten

Zum Schutz von Insekten ist eine insektenschonende Straßenbeleuchtung und reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden.

Diese Maßnahmen minimieren den Eingriff in das Schutzgut Tiere. Die insektendicht eingekofferte Beleuchtung trägt zum Habitatserhalt für nachtaktive Tierarten bei und wirkt sich damit auch positiv auf den Lebensraum von Fledermäusen aus.

Die Festsetzung der Fassadengestaltung ohne glänzende und stark spiegelnde Materialien dient dem Schutz der Tiergruppe Vögel. Sie vermeidet somit anlagebedingte Eingriffe in das Schutzgut Tiere.

Die Festsetzung zu Rodung und Abriss von Gebäuden vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Sie ist zudem Voraussetzung für die Vermeidung artenschutzrechtlicher

Verbotstatbestände.

Um das Angebot an geeigneten Quartieren für spalten- und gebäudebewohnende Fledermausarten im räumlichen Zusammenhang auch nach der Umsetzung der Maßnahme kontinuierlich zu sichern, sind mindestens 9 Spaltenquartiere für Fledermäuse zu installieren.

8.9 Immissionsschutzmaßnahmen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom April 2017 wurde das Konfliktpotential durch die Lärmeinwirkung des Straßenverkehrs der Meersburger Straße ermittelt und die Anforderungen zum Schutz der Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ausgearbeitet. Anhand von Einzelpunktberechnungen und Gebäudelärmkarten wurde die Lärmsituation an den geplanten Gebäuden bestimmt und im Plan 1738-09 (siehe Anhang) dargestellt.

Daraus folgt, dass am Baukörper entlang der Meersburger Straße maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 76 dB(A) (LPB V und LPB VI) zu erwarten sind. Im verbleibenden Planungsgebiet liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel zwischen 56 und 70 dB(A): LPB II, III und IV.

Entsprechend der Bekanntmachung des Innenministeriums vom 06. November 1990 (Az.: 5-7115/342) muss der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm bei Wohnnutzung an LPB III erbracht werden. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109 zu führen, ist unabhängig von der Gebietsausweisung und ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden ist es zweckmäßig an der Meersburgerstraße einen geschlossenen Gebäuderiegel zu verorten.

9. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Für das Plangebiet gelten die örtlichen Bauvorschriften. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden. Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen.

Desweiteren sind Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke aufgenommen. Diese sollen einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebiets leisten.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Allgemeine Auswirkungen

Durch die Nachnutzung der innerörtlichen Flächen wird dem städtebaulichen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen. Der Bebauungsplan dient mit seinen Festsetzungen der Sicherung der Umsetzung des geplanten Vorhabens und der oben beschriebenen städtebaulichen Ziele. Die vorgesehene Wohnbebauung bedeutet eine Aufwertung für das Wohngebiet Galgenhalde, die insbesondere entlang der Meersburger Straße eine hohe Sichtbarkeit im Stadtgebiet erfährt. Durch die Sicherung des Wohnbauvorhabens werden in der Ravensburger Weststadt ca. 100 neue Wohneinheiten entstehen, die Raum für ca. 230 Personen bieten.

10.2 Auswirkungen auf die Umwelt und artenschutzrechtliche Belange

10.2.1 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Aktuell befinden sich entlang der Meersburger Straße Garagenanlagen und verschiedene Kleinarchitekturen. Gleichfalls ist eine markante Platanengruppe (gegenüber der Einmündung der Schmalegger Straße) vorhanden.

Innerhalb des Gebietes sind weitere Baumgruppen sowie ortstypische Obstgehölze vorhanden.

Obwohl die Errichtung der Lärmschutzbebauung die Fällung von mehreren ortsbildprägenden Gehölzgruppen zur Folge hat, ist die stadträumlich definierende Wirkung einer straßenparallelen Bebauung entlang der Meersburger Straße als positiv für das Orts- und Landschaftsbild einzuschätzen.

Im Zusammenspiel der vor- und rückspringenden Bauflucht mit der Neupflanzung einer Baumgruppe am ursprünglichen Standort der Platanen wird künftig eine Verbesserung des Stadtbildes durch Ausbildung eines klar erkennbaren Ortseingangsbereichs und Quartiersauftaktes erzielt.

10.2.2 Schutzgut Mensch

Das Gebiet liegt im Einflussbereich von Lärmemissionen ausgehend von der Meersburger Straße. Mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 26.000 Kfz/Tag werden aktuell tagsüber Spitzenwerte von 65,6 bzw. 58,5 dB in unmittelbarer Nähe zum Verkehrsweg erreicht.

Unter Berücksichtigung der Neuplanung werden künftig Lärmpegel von bis zu 76 dB als maßgebliche Außenlärmpegel an der straßenseitigen Fassade erwartet.

Mit städtebaulich verträglichen Abschirmungsmaßnahmen entlang der Meersburger Straße sind für die geplante mehrgeschossige Wohnbebauung keine relevanten Pegelreduzierungen zu erreichen. Der Schallimmissionsschutz ist daher durch bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 sicherzustellen.

Nördlich an den Huberöschweg anschließend erfolgt ein Lückenschluss zwischen der bestehenden Lärmschutzwand und dem Neubau durch Errichtung einer Lärmschutzwand von mindestens 2,5 m Höhe.

10.2.3 Schutzgut Tiere

Ältere Baumbestände, wie sie im Betrachtungsgebiet sowie in dessen unmittelbarer Nachbarschaft (Absenreuterweg) vorhanden sind, zählen zu den faunistisch wertvolleren Lebensraumtypen. Charakteristisch sind hier Vorkommen von Fledermäusen (z. B. Nutzung von Spaltenquartieren oder Höhlen an Bäumen), Spechten oder sonstigen Höhlen-/Halbhöhlenbrütern wie Gartenrotschwanz und Halsbandschnäpper. Im Hinblick auf diese Funktionen kommt dem Baumbestand innerhalb des Gebietes eine besondere Bedeutung zu.

Hohes Lebensraumpotenzial besteht aufgrund des Bestandsalters bzw. des Quartierangebotes für Fledermäuse und Höhlen-/Halbhöhlenbrütern unter den Vögeln.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Für den Geltungsbereich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch Wilfried Löderbusch (Avifauna) und Luis Ramos (Chiroptera) durchgeführt. Dazu liegt ein Bericht mit Stand vom 27.06.2017 vor.

Es wurden Ortsbegehungen am 29.03. sowie 30.04.2017 durchgeführt. Eine Erhebung des lokalen Fledermausvorkommens erfolgte durch vier Detektorbegehungen im Gelände (16.05., 10.06., 15.06. und 16.06.2017) sowie eine Untersuchung der Dachstühle am 19.06.2017.

Arten gem. Art. 1 der Europäischen Vogelschutzrichtlinie

Insgesamt wurden 13 Vogelarten angetroffen. Regelmäßig im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung anzutreffen waren ausnahmslos weit verbreitete, wenig gefährdete Arten.

Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie

Folgende Arten, die gemäß Artenschutzrichtlinie einem besonderen Schutz unterliegen, wurden im Untersuchungsgebiet nachgewiesen:

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) / Weißbrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii*)

Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*)

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Naturschutzrechtliche Verstöße gegen die Vorgaben von § 44 BNatSchG sind durch eine Terminierung der Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit und der Fledermaus-Aktivitätszeit, also in der ohnehin nach § 39 BNatSchG zulässigen Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar, auszuschließen.

Durch diese Vermeidungsmaßnahme werden Verstöße gegen das Tötungsverbot in §44 Abs. 1 Nr. 1, und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einzelner Individuen in § 44 Abs. 1 Nr. 3 für Vögel und Fledermäuse ausgeschlossen.

Als vorgezogene CEF-Maßnahme, die eine Kontinuität von Fledermausquartieren im Quartier sicherstellt, sind an den bestehenden Gebäuden noch vor Beginn der Abrisstätigkeit Fledermauskästen anzubringen. Insgesamt sind 9 Fledermauskästen vorgesehen.

10.2.4 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von Wohngebäuden sowie einer Tiefgarage vor. Die beanspruchten Flächen sind aktuell bereits im Siedlungszusammenhang befindlich und durch intensive Nutzungen geprägt.

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird hier durch die kompakte Unterbringung baurechtlich nachzuweisender Pkw-Stellflächen entsprochen, deren oberirdische Ausweisung somit vermieden werden kann. Die oberirdisch frei werdenden Bereiche bleiben durch eine Begrünung nutzbare Freifläche innerhalb der Wohnanlage.

10.2.5 Schutzgut Pflanzen

Bei Umsetzung des geplanten Bauvorhabens müssen 28 der 46 im Geltungsbereich vorhandenen Bäume entfernt werden, um Baufreiheit für Neubebauung und Erschließung zu schaffen. Dabei handelt es sich um Gehölzbestände im unmittelbaren Nahbereich der bestehenden Gebäude, innerhalb des künftigen Baufeldes gelegene Einzelbäume sowie Straßenbäume, die aufgrund des Umbaus der Meersburger Straße nicht erhalten werden können.

Die verbleibenden 18 Bäume befinden sich entweder im Bereich der Straßenräume oder auf den Grundstücksflächen der künftigen Neubebauung. 9 der Bestandsbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme normgerecht zu schützen. Der Rückschnitt von Ästen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschliesslich durch zertifizierte Fachfirmen auszuführen und zu dokumentieren. Aufgrund der räumlich beengten Verhältnisse können Beeinträchtigungen der zu erhaltenden Bestandsgehölze ggf. nicht vollständig vermieden werden. Bei Verlust von zu erhaltenden Bestandsgehölzen durch unvermeidliche Eingriffe ist in räumlicher Nähe artgleicher Ersatz zu schaffen. Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage in der Hoffläche zwischen den Gebäuden von WA 2

und WA 3 sowie WA 5 und WA 6 entfällt die Erhaltungsbindung für die im Plan mit den Ziffern 1, 2 und 3 gekennzeichneten Bäume. Es gilt dann das Gebot der Ersatzpflanzung (siehe 7.2.1, Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

Die Planung sieht die Neupflanzung von mindestens einem Gehölz je 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche vor. Es stehen ca. 5.200 qm Grundstücksfläche außerhalb der festgesetzten Baufenster zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des erhaltenen Baumbestandes wird demnach eine Neupflanzung von ca. 23 Gehölzen auf dem Baugrundstück bzw. durch die Maßnahme tangierten Nachbargrundstücken vorgesehen. Zur Sicherung dauerhaft funktionsfähiger Grünstrukturen sind zudem Standorte für 24 neu zu pflanzende Bäume der Wuchsklassen I und II durch Planzeichen vorgegeben und im VEP näher definiert.

10.2.6 Schutzgut Klima

Das Planungsgebiet kann aufgrund seiner ursprünglichen städtebaulichen Struktur mit maximal 3-geschossigen, freistehenden Einzelgebäuden und einem hohen Anteil an Grünflächen als Stadtrand-Klimatop bewertet werden. Aufgrund der westlich benachbarten offenen Landschaftsbereiche sowie der vorhandenen Durchgrünung auf dem zu überplanenden Grundstück kann das bestehende Mikroklima im Planungsgebiet überwiegend positiv bewertet werden.

Die aktuell im nördlichen Bereich des Grundstücks gelegenen Garagen mit ihren Erschließungsflächen üben einen geringfügig beeinträchtigenden Einfluss auf die genannten Faktoren aus – Aufheizung und nächtliche Hitzefreisetzung konterkarieren die positiven Effekte der Frischluftzufuhr von Westen.

Eine intensive Begrünung der künftig unterbauten Flächen ermöglicht es, den klimatischen Einfluss der Neubebauung im Vergleich zum bisherigen Zustand der Fläche neutral bis positiv zu gestalten.

10.2.7 Schutzgut Wasser und Boden (Hydrogeologie)

Ravensburg liegt geologisch gesehen im Alpenvorland. Mächtige, tertiäre Sedimente werden mehrere Meter bis 10er Meter mächtig von quartären Grundmoränensedimenten überdeckt.

Mit Ausnahme des Bereichs östlich des geplanten Hauses C (östlicher Gebäudeteil an der Meersburger Straße) sind im Quartier flächendeckend anthropogene Auffüllungen vorhanden. Diese bestehen aus sandigem, kiesigem Schluff mit wechselnden tonigen Anteilen. Bereichsweise werden Ziegel- und Backsteinreste von 0,5 % bis zu 10 % angetroffen.

Laut Baugrund- und Altlastengutachten der ArGe INGEO / MG Geotechnik vom 27.03.2017 ist der Untergrund im Betrachtungsgebiet in der Regel wie folgt aufgebaut:

Mutterboden	- 0,1 bis - 0,5 m
Auffüllungen	- 0,7 bis - 1,60 m
diluviale Bändertone	- 2,10 bis - 3,00 m
Grundmoräne	ab - 3,00 m

(feinsandige Schluffe mit Kies- und Toneinlagerungen)

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Der Grundwasserspiegel steht sehr tief an. Angetroffene Wasservorkommen in 4,20 m bis 5,90 m Tiefe sind als Schichtwasser zu beurteilen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die diluvialen Bändertone sind mit Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen $k_f = 5,0 \times 10^{-6}$ m/s - $5,0 \times 10^{-7}$ m/s als mäßig bis schwach durchlässig zu beurteilen. In der Grundmoräne sind die Schluffe mit k_f -Werten von $1,0 \times 10^{-6}$ bis $1,0 \times 10^{-7}$ m/s als schwach durchlässig

einzuschätzen, die Fein- bis Mittelsande mit kf-Werten von $1,0 \times 10^{-5}$ bis $1,0 \times 10^{-6}$ m/s als mäßig durchlässig.

Im Ergebnis der Baugrunduntersuchung weisen die anstehenden Böden überwiegend eine Durchlässigkeit von $k_f < 1 \times 10^{-6}$ m/s auf. Nach DIN 18130 ist der anstehende Boden damit als schwach durchlässig einzustufen. Gemäß dem ATV DVWK-Merkblatt A131 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser bei Durchlässigkeiten $< 1 \times 10^{-6}$ m/s nicht mehr möglich.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist daher nur bedingt umsetzbar und mit Retentions- und Drosselungsmaßnahmen zu kombinieren.

Versiegelung

Der natürliche Boden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist anthropogen überformt. Derzeit sind ca. 0,7 ha der Fläche versiegelt, zumeist durch Asphalt oder Bebauung. Bei einer Gesamtfläche von 1,2 ha entspricht das einem Versiegelungsgrad von ca. 58 %.

Im Ergebnis der vorgenommenen Laboruntersuchungen ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Böden den Zuordnungswert Z0 erreichen und somit als unbelastet von Schadstoffen einzustufen sind.

Die vorgesehenen Baumaßnahmen bedingen eine zusätzliche Versiegelung von Bodenflächen von bis zu ca. 2.060 qm.

Flächenbilanz Vorhaben- und Erschließungsplan:

Art der Freifläche	Voll versiegelt	Teilversiegelt	Unversiegelt	Gesamt
Aktuell	6.990 qm	472 qm	4.700 qm	12.162 qm
Planung	9.050 qm	1.142 qm	1.980 qm	12.162 qm

Um den Eingriff zu minimieren bzw. zu kompensieren, werden Flächen, die nicht zum regelmäßigen Befahren oder Begehen vorgesehen sind, wie z.B. Feuerwehraufstellflächen und Stellplätze, in offener, teilversiegelter Bauweise hergestellt. Dadurch soll eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers weiterhin ermöglicht werden.

10.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutzwürdige Kultur- oder Sachgüter liegen im Plangebiet nach derzeitigem Wissensstand nicht vor. Archäologische Funde werden im Rahmen der Bauarbeiten nicht erwartet. Sofern Bodenfunde auftreten, ist gemäß § 20 Landesdenkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, FB Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761 / 208 - 35 70) unverzüglich zu benachrichtigen.

10.2.9 Abwägung

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Vorhaben der Innenentwicklung und damit im beschleunigten Verfahren ohne Anwendung der Ausgleichsregelung zu erstellen. Die Belange des Umweltschutzes sind davon unbenommen gemäß § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Es sind Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund vermehrter Bodeninanspruchnahme sowie Fällung von wertvollen Gehölzen zu erwarten. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist aktuell auf ca. 6.990 qm der Fläche versiegelt, künftig werden es da. 9.050 qm sein. Als Beitrag zum Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) werden ca. 1.980 qm der Fläche mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück gesammelt und in die städtische Kanalisation abgeleitet.

Die erforderlichen Rodungsmaßnahmen werden durch Neupflanzungen auf dem Grundstück weitgehend ausgeglichen. Weitere Neupflanzungen sind auf benachbarten Flächen des übergeordneten Biotopverbundsystems vorgesehen. Es kann daher langfristig von einer nachhaltigen Sicherung der ökosystemaren Funktionen (Habitats, Klima) ausgegangen werden. Im Hinblick auf die sozialen und das Stadtbild betreffenden Funktionen des Gebiets ist mit einer deutlichen Aufwertung der aktuellen Situation zu rechnen.

11. Flächenbilanz

Allgemeine Wohnfläche	ca. 1,34 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,43 ha
Fläche Vorhaben- und Erschließungsplan	ca. 1,20 ha
Fläche Geltungsbereich Bebauungsplan gesamt	ca. 1,77 ha

12. Kosten

Die Planungskosten für den Vorhaben- und Erschließungsplan werden vom Vorhabenträger übernommen. Eine mögliche Kostenbeteiligung der Stadt Ravensburg bei der Straßenherstellung o.ä. wird im Durchführungsvertrag geregelt, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

13. Zugrunde liegende Gutachten

- Baugrund- und Altlastengutachten, ArGe INGEO / MG Geotechnik, 27.03.2017
- Lärmschutzgutachten, ISIS, April 2017 mit Ergänzung vom Mai 2017
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Wilfried Löderbusch (Avifauna) und Luis Ramos (Chiroptera), 27.06.2017

Aufgestellt:

Ravensburg, den 26.06.2017 / 13.11.2017 / 14.05.2018

Stadtplanungsamt / ARGE Teleinternetcafe & el:ch