

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**" KARMELITERHOF "**

---

Fassung v.: 20.02.2009 / 201

Reg.-Nr.:

---

**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

- Entwurf zum
- **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss** -



## VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfs  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Auslegungsbeschluss  
durch den Technischen Ausschuss** am
  
2. **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB  
und der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB** am
  
3. **Öffentliche Auslegung des Entwurfs  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
mit Begründung , Fassung vom** 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  
Bebauungsplanes 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 dem Original überein.

Ravensburg, den

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

## TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. v. 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 25.04.2007 (Gbl. S. 252)
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. v. 14.02.2006 (Gbl. S. 20), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (Gbl.S. 343, 354)

Hinweis:

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Karmeliterhof‘ hat folgende Bestandteile:

- Vorhaben- und Erschließungsplan mit folgenden Planunterlagen:
  - Lageplan im Maßstab 1:250
- vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Karmeliterhof‘ in der Fassung vom 20.02.2009 mit
  - Lageplan im Maßstab 1:500 und
  - Textliche Festsetzungen
  - Begründung in der Fassung vom 20.02.2009

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1–23 BauNVO)

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO



Im **WA 1** und **WA 2** sind zulässig Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1(6) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig.

Nicht zulässig gem. § 1(5) BauNVO sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Gemäß § 1(6) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Im **WA 3** sind zulässig Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gem. § 1(5) BauNVO sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Gemäß § 1(6) BauNVO sind die in § 4(3) BauGB genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Grundfläche § 16 BauNVO



Zulässige Grundfläche (GR) gemäß Eintragungen im Lageplan. Die angegebenen Werte (qm) sind Obergrenzen.

\* - Zahlenwert nur Beispiel, siehe Einschrieb im Lageplan

#### 1.3 Gebäudehöhe, Außenwandhöhe § 16 + § 18 BauNVO



Zulässige Gebäudehöhe (GH) bzw. Wandhöhe (WH) gemäß Eintragung im Lageplan. Die Werte (Angaben in m ü.NN) sind Obergrenzen.

\* - Zahlenwert nur Beispiel, siehe Einschrieb im Lageplan

### 2. Bauweise §9(1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO



Es ist gemäß § 22 (4) BauNVO die offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan

### 3. Überbaubare / Nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) 2+10 BauGB



Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan (§ 19 (4) BauNVO).

### 4. Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze §9(1) 4 BauGB



4.1 Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sind gemäß Lageplan nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen festgesetzten Bereiche zulässig.

Zulässig sind gemäß Eintrag im Lageplan:

Ga - Garagen und deren Zufahrten,

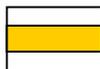
St - Stellplätze und deren Zufahrten

Z Tg – Zufahrt Tiefgarage

Z St - Zufahrt Stellplätze (keine sonstigen baulichen Anlagen oder Stellplätze)

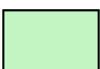
4.2 Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis 35 qm sowie Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen gem. § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten privaten Grünflächen. Einfriedungen sind im Bereich der gekennzeichneten privaten Grünflächen (Punktraster) nicht zulässig (siehe auch örtliche Bauvorschriften Ziff. 2).

## 5. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

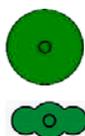


### 5.1 Geh und Radweg

## 6. Grünflächen, Pflanzgebote sowie Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 (1) 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 u.25 BauGB



### 6.1 private Grünfläche



6.2 Gemäß Eintragungen im Lageplan sind großkronige, heimische **Laubbäume bzw. Sträucher** zu pflanzen (§9 (1) 25a BauGB). Abweichungen vom Standort sind zulässig, wenn die Gehölzanzahl beibehalten wird. Die Gehölze sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

Je angefangene 400 qm Grundstücksflächen ist auf dem Grundstück ein großkroniger Laubbaum (StU 16-20) zu pflanzen.

Bestandteil des Durchführungsvertrages ist ein Freiflächengestaltungsplan.



Die mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.



6.3 Auf den im Lageplan bezeichneten **Flächen mit Pflanzbindungen** (§9 (1) 25b BauGB) sind die naturnahen Heckenstrukturen unter Erhalt der vorhandenen Bäume durch extensive Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Zu pflanzende Gehölzarten siehe landschaftsplanerischer Fachbeitrag bzw. Freiflächengestaltungsplan.

6.4 Stellplätze sind mit **wasserdurchlässigen Belägen** herzustellen (Rasenpflaster, Kies ö.ä.).

6.5 Die nicht schädlich belasteten **Niederschlagswasser** von Dach- und Hofflächen sind in Retentionsanlagen einzuleiten bzw. zu versickern.

## 7. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB

EFH 500,0\* Die **Erdgeschoßfußbodenhöhe** (EFH - Rohfußboden) ist im Lageplan festgesetzt. Die angegebenen Werte können bis max. 20 cm über bzw. unterschritten werden..

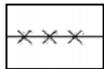
\* - Zahlenwert nur Beispiel, siehe Einschrieb im Lageplan

## Sonstige Planzeichen

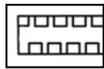
---



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Die mit Gehrechten (GR), Fahrrechten (FR) und/oder Leitungsrechten (LR) zu belastenden Flächen sind im Lageplan festgesetzt und durch entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde bzw. sonstiger Begünstigter (Hinterlieger, Leitungsträger etc.) zu sichern.

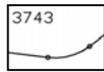
## Füllschema der Nutzungsschablone mit Zuordnungszahl

1	2
3	4
5	6
7	8

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

## Hinweise (keine Festsetzungen)

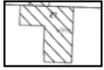
---



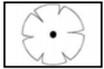
Bestehende Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummer



Vorhandenes natürliches Gelände / Höhenlage



Gebäude, Bestand mit Eintragungen EFH und Firsthöhe



Vorhandener Baum



Grundstücksgrenze, Planungsvorschlag



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Die im Lageplan eingetragenen geplanten Gebäude, Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc. sind keine Festsetzungen.

### Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25, Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden ist dringend zu berücksichtigen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

### Gewässerschutz

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

### Baugrund

zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird empfohlen, ein geotechnisches Gutachten mit Beschreibung der Baugrundsichtung, der Bodenkennwerte, Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit und Versickerungsmöglichkeiten erstellen zu lassen.

### Versorgungsleitungen

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

## C. Örtliche Bauvorschriften

### (§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

Hinweis: Neben den hier aufgeführten textlichen Festsetzungen enthält der Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Karmeliterhof‘ als solche gekennzeichnete Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen auf Grund von § 74 Abs. 1 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zur Gestaltung unbebauter Flächen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

##### 1.1 Fassade

Grelle oder glänzende Fassadenmaterialien und Fassadenfarben dürfen nicht verwendet werden. Die Außenwände sind in hell gedeckten Farbtönen herzustellen.

##### 1.2 Dachform / Dachneigung

Zulässige Dachformen siehe Planeinschrieb  
WD = Walmdach / SD = Satteldach / FD - Flachdach

Zulässige Dachneigungen siehe Planeinschrieb.

Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können davon abweichende Dachformen und Dachneigungen erhalten.

##### 1.3 Dachdeckung

Die Dachdeckungen sind aus nicht reflektierenden Materialien herzustellen in rot, braun oder anthrazit. Abweichende Dachdeckungen zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sind zulässig.

Flachdächer aller baulicher Anlagen sind zu begrünen.

#### 2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen § 74(1) Nr. 3 LBO

Einfriedigungen sind nur als Laubhecke bzw. begrünter Zaun bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

Entlang der Schmalegger Straße ist eine Einfriedung nur als Hecke zulässig.

Eine Einfriedung der als ‚private Grünfläche ohne Einfriedung‘ durch Punktraster gekennzeichneten Fläche ist lediglich an ihrer Westseite zulässig durch hinterpflanzten Maschendraht- oder Holzstaketenzaun bis zu einer max. Höhe von 1,2 m bis zur nördlichen Begrenzung des WA 2.

Veränderungen des Geländeneiveaus sind nur als weiche Modellierung mit Böschungsneigungen bis max. 1:3 zulässig.

Stützmauern sind zulässig bis max. 1 m Höhe.

Abgrabungen zur Belichtung des Untergeschosses sind nur bis max. 1,5 m tief (Bezugshöhe ist das Niveau des Bestandsgeländes) und bis zu einer max. Fläche von 30 qm pro Baugrundstück zulässig. Im WA 1 sind Abgrabungen zur Belichtung der Untergeschosse nicht zulässig.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Wege, soweit sie nicht Zufahrten sind, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Aufgestellt  
Friedrichshafen, den 20.02.2009

Koordination Stadtplanungsamt  
Ravensburg, den

.....  
Kienzle Vögele Blasberg GmbH

.....  
Dunkelberg

## TEIL II: BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Karmeliterhof‘, Stadt Ravensburg

#### 1. Plangebiet

##### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

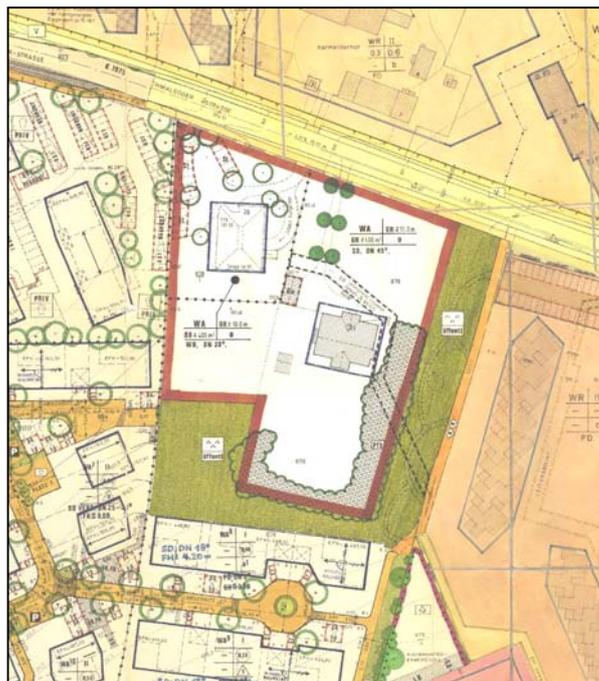
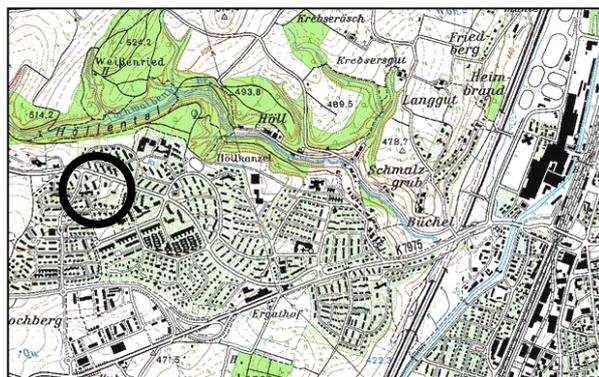
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flst.Nr. 878 und 878/1 sowie die Teilflurstücke (s. Lageplan) Flst.Nr. 3313/1 und 3723 (Weg). Das Plangebiet wird im Norden von der Schmalegger Straße begrenzt und umfasst ca. 1,3 ha.

##### Räumliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Ravensburger Weststadt. Als vorhandene Bebauung befinden sich auf dem Flst.Nr. 878/1 ein 3-geschossiges Bürogebäude und auf dem Flst.Nr. 878 ein zweigeschossiges Wohnhaus. Das ehemalige landwirtschaftlich genutzte Anwesen ist durch einen hohen Anteil an Grünflächen und eine Haselnusshecke geprägt. Auf dem westlich benachbarten Grundstück befindet sich eine 2-3-geschossige Wohnbebauung. Nördlich der Schmalegger Straße schließt eine 1-3-geschossige Wohnbebauung an. Östlich grenzt eine 4-geschossige Kettenhaus-südlich eine 1-geschossige Einzelhausbebauung an. Südöstlich befindet sich ein Kindergarten. Die vorhandene Dachlandschaft ist ebenso vielgestaltig wie die vorhandenen Gebäudetypen. Flach- und Pultdächer sind ebenso vorhanden wie Walmdächer und flachgeneigte Satteldächer.

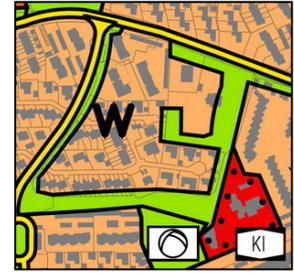
##### 1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geltenden Bebauungsplans ‚Weststadt Huberesch II–Karmeliterhof‘ (rechtswirksam seit dem 08.01.1994). Dieser ist zu ändern. Der bisherige Bebauungsplan setzte im Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet mit Bauquartieren um die bestehende Gebäude fest. Die zulässige Grundfläche war im Bestand jeweils auf 400 qm, die Gebäudehöhe auf 10 bzw. 11 m begrenzt und es bestand eine Örtliche Bauvorschrift für ein Satteldach mit 45° Neigung für das bestehende Wohnhaus und ein Walmdach mit 20° für das Bürogebäude. Am östlichen und südlichen Grundstücksrand ist eine öffentliche Grünfläche und Pflanzbindungen festgesetzt. Nördlich und östlich angrenzend sind Reine Wohngebiete festgesetzt, südlich und westlich Allgemeine Wohngebiete. An der südöstlichen Ecke schließt ein Kindergarten und eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielbereichen an. An der östlichen Plangeietsgrenze befindet sich ein öffentlicher Geh- und Radweg.



### 1.3 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. in Teilbereichen als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



### 1.4 Planerfordernis

Die Erfordernis der Planänderung ergibt sich aus konkreten Vorhaben, die im Norden des Grundstückes an der Schmalegger Straße ein 3-geschossiges Bürogebäude mit Stellplätzen und die Erhaltung des vorhandenen Karmeliterhofes vorsieht. Im südlichen Teil des Grundstückes sind 3 1-geschossige Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung geplant. Diese Gebäude stellen den Übergang zu der Wohnbebauung im Südwesten her. Diese Bebauung wird über die bestehende Wohnstraße Franz-Joachim-Beich-Straße erschlossen. Das bestehende Wohnhaus soll erhalten bleiben.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Nachverdichtung innerhalb des Siedlungskörpers, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile bzw. Umnutzung von Flächen) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ein entsprechender landschaftsplanerischer Fachbeitrag einschließlich Freiflächengestaltungsplan wird erarbeitet.

## 2. Planinhalt und Begründung der wesentlichen Festsetzungen

### 2.1 Städtebauliches Konzept und Planungsziele

Ziel der Planung ist es, eine Nachverdichtung entsprechend dem vorliegenden Antrag zur Neuordnung des Grundstückes planungsrechtlich abzusichern und eine geordnete bauliche Entwicklung unter Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu gewährleisten.

Bei der Planung werden folgende Vorgaben berücksichtigt:

- Erhalt der bestehenden Gebäude, die Festsetzungen aus dem alten Bebauungsplan werden weitestgehend übernommen;
- geeignete Festsetzungen zur Erhaltung des Gebietscharakters als Allgemeines Wohngebiet in ein- bis dreigeschossiger Bauweise und abgestaffelte Höhenentwicklung im Übergangsbereich zur südlich gelegenen Wohnbebauung;
- Ergänzung eines Baufeldes für ein zweites Bürogebäude entlang der Schmalegger Str. mit Ausweisung der erforderlichen Stellplätze und Sicherung der Zufahrt für das zu erhaltende Wohngebäude im hinteren Grundstücksbereich (Karmeliterhof);
- Sicherung prägender Freiraumelemente, insbesondere der Grünfläche und der Haselnußhecke an der Ost- und Südgrenze des Plangebiets. Erarbeitung einer grünordnerischen Konzeption und Berücksichtigung im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan;
- planungsrechtliche Sicherung angemessener baulicher Verdichtung zur Senkung der Flächeninanspruchnahme außerhalb des Siedlungsgefüges;
- Sicherung der Erschließung und Berücksichtigung vorhandener Leitungsrechte

### 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der konkreten Nutzungsanforderungen werden im Rahmen des Nutzungstyps Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Flächen vorwiegend zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnflächen und im Rahmen der Verträglichkeit mit dem benachbarten Wohnen ergänzenden, das Wohnen nicht störende Nutzungen ausgewiesen. Die festgesetzten Nutzungen entsprechen den Vorhaben, die im Durchführungsvertrag konkretisiert werden.

Die Festsetzungen von Einzelhäusern und zum Maß der Nutzung orientieren sich an der Struktur des Gebietes und lassen eine der Lage angemessene Ausnutzung zu. Gemäß dem Gebot zum sparsamen und

schonenden Umgang mit Grund und Boden und entsprechend den Festsetzungen in den umgebenden Baugebieten werden Grundflächen von 200 qm für Einfamilienhäuser bzw. 380 und 480 qm für die Bürogebäude und das bestehende Wohnhaus festgesetzt. Für Garagen, Stellplätze und Zufahrten werden gesonderte Bauflächen festgesetzt. Der Anteil überbaubarer Flächen ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass ein Großteil der unbebauten Flächen auf dem Grundstück als private Grünfläche ausgewiesen wird und damit die bestehende Haselnußhecke weitgehend erhalten werden kann.

Zum Schutz der Nachbarbebauung werden max. Gebäudehöhen bzw. max. Außenwandhöhen in Kombination mit zulässigen Dachneigungen festgesetzt.

### Örtliche Bauvorschriften

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und zur Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedungen sind erforderlich zur Einfügung der geplanten Bebauung in das dörflich geprägte Orts- und Landschaftsbild und die bereits bestehende Wohnbebauung und gewährt andererseits einen ausreichenden Gestaltungsspielraum.

### Flächenstatistik der Planung neues Plangebiet/Verkehrsflächen ...

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,27 ha	97 %
davon private Grünfläche	0,29 ha	
<u>vorh. öffentlicher Geh- und Radweg</u>	<u>0,04 ha</u>	<u>3 %</u>
Gesamtfläche	1,31 ha	100 %

### 2.3 Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt im Norden über die Schmalegger Straße (K 7975) und im Westen über die Franz-Joachim-Beich-Straße. Die innere Erschließung wird über Privatstraßen und -wege hergestellt. Der aufgrund der Nutzung gegebene Stellplatzbedarf wird durch oberirdische Stellplatzanlagen gedeckt.

#### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die Löschwasserversorgung ist ausreichend sichergestellt. Die Versorgung der baulichen Anlagen sowie die Entsorgung des Abwassers ist über das vorhandene Netz möglich. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von den Dachflächen wird in Retentionsanlagen bzw. Versickerungsanlagen eingeleitet mit Notüberlauf in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Schmalegger Straße bzw. der Franz-Joachim Beich-Straße.

### 2.4 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

## 3. Auswirkungen des Bebauungsplans

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eingriffe in die vorhandene Gehölze werden soweit wie möglich vermieden. Die bestehende Haselnußhecke (Altersstadium) bleibt weitgehend erhalten und wird durch zusätzliche Gehölzpflanzungen im Plangebiet ergänzt. Ausgewiesene Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die erwarteten Umweltauswirkungen können durch die festgesetzten Grünanpflanzungen kompensiert werden.

#### 4. Maßnahmen

##### 4.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Planänderungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (**Datum**) wurden von Bürgern Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Sachverhalte bezogen:

-

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (**Datum**) wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Sachverhalte bezogen:

Nach der Bürgeranhörung und der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Träger Öffentlicher Belange wurde der Vorentwurf in folgenden Punkten geändert. Die Änderungen waren Gegenstand des Entwurfsbeschlusses:

- ..

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (**Datum**) wurden von Bürgern Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Sachverhalte bezogen:

- ..

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (**Datum**) wurden von Behörden Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Sachverhalte bezogen:

- ..

Nach der Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange wurde der Entwurf in folgenden Punkten geändert. Die Änderungen waren Gegenstand des Beschlusses zur erneuten Offenlage:

- ..

Nach der erneuten Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange wurde der Entwurf in folgenden Punkten geändert. Die Änderungen waren Gegenstand des Satzungsbeschlusses:

- ..

Aufgestellt  
Friedrichshafen, den 20.02.2009

Koordination Stadtplanungsamt  
Ravensburg, den

.....  
Kienzle Vögele Blasberg GmbH

.....  
Dunkelberg