

---

**Bebauungsplan:**

**"ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEREICH WIRTSGASSE"**

---

Fassung v.: 24.04.2009

Reg.-Nr.:

Fertigung

---

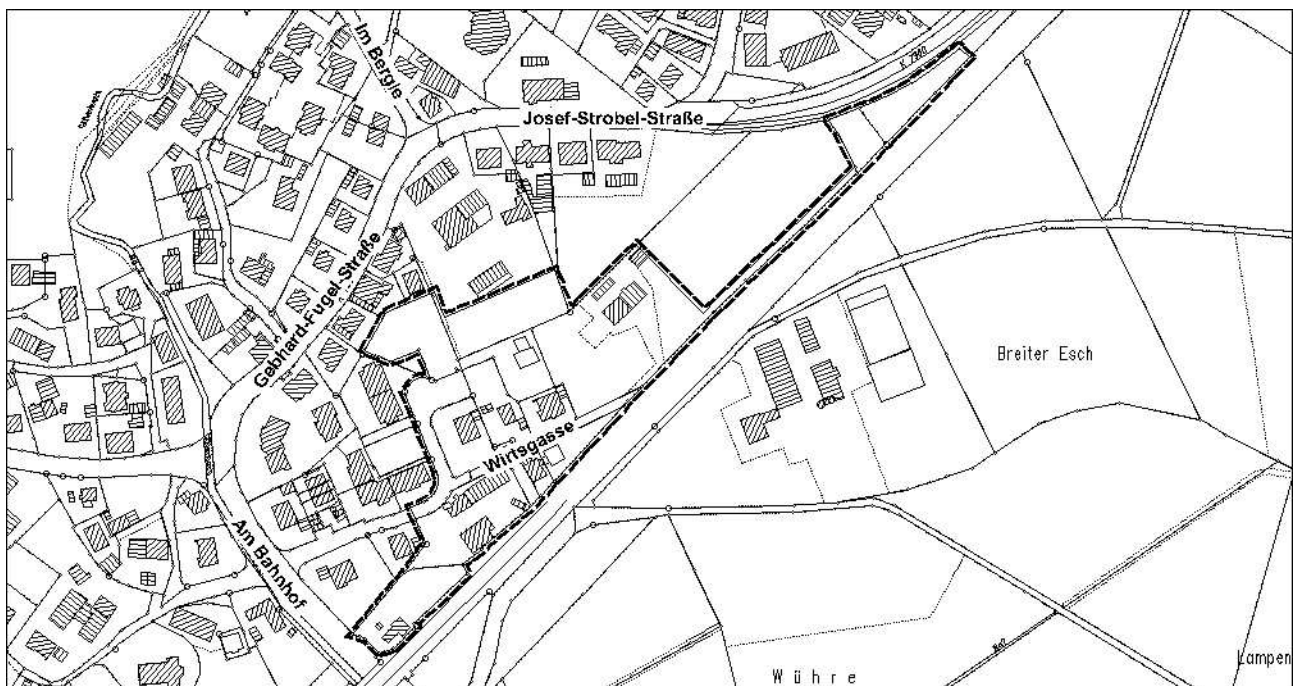
**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

**- Auslegungsbeschluss -**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |     |            |
|---|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss  | am  | 28.01.2009 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB  | am  | 31.01.2009 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung  | am  | 31.01.2009 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung   | vom | 09.02.2009 |
|   | bis | 24.02.2009 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschlusses durch den Technischen Ausschuss           | am  | __-__-__   |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  | am  | __-__-__   |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom __-__-__ gem. § 3 (2) BauGB | vom | __-__-__   |
|   | bis | __-__-__   |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB  | am  |            |

Ravensburg, \_\_-\_\_-\_\_

gez.  
(BÜRGERMEISTERIN)

## AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom \_\_-\_\_-\_\_ überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, \_\_-\_\_-\_\_

gez.  
(OBERBÜRGERMEISTER)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den \_\_-\_\_-\_\_

gez.  
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, \_\_-\_\_-\_\_

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

## TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**  
i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S 466).
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)**  
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
4. **Landesbauordnung (LBO)**  
i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895).
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**  
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354)

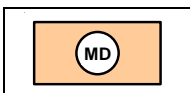
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### B. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

- |    |                                  |                  |              |
|----|----------------------------------|------------------|--------------|
| 1. | <b>Art der baulichen Nutzung</b> | <b>§ 9 (1) 1</b> | <b>BauGB</b> |
|----|----------------------------------|------------------|--------------|



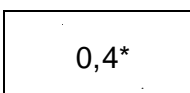
- |      |                         |  |  |
|------|-------------------------|--|--|
| 1.1. | Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) |  |  |
|------|-------------------------|--|--|

Nicht zulässig sind im Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD 1 bis MD 5 gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO:

- Tankstellen

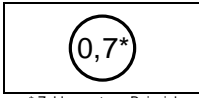
Im Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD 1 bis MD 5 ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- |    |                                  |                  |              |
|----|----------------------------------|------------------|--------------|
| 2. | <b>Maß der baulichen Nutzung</b> | <b>§ 9 (1) 1</b> | <b>BauGB</b> |
|----|----------------------------------|------------------|--------------|



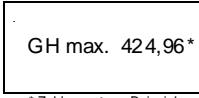
- |      |                            |  |  |
|------|----------------------------|--|--|
| 2.1. | Zulässige Grundflächenzahl |  |  |
|------|----------------------------|--|--|

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grund- und Geschossflächenzahl, die zulässige Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse.



\* Zahlenwert nur Beispiel

## 2.2. Zulässige Geschossflächenzahl



\* Zahlenwert nur Beispiel

## 2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.), festgesetzt in m über N.N.



## 2.4. Zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

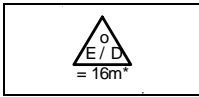
1	2
3	4
-	6
7	

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Anzahl der Vollgeschosse
- 3 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 4 maximal zulässige Geschossflächenzahl
- 6 Bauweise (o = offene Bauweise), Hausformen und maximal zulässige Gebäudelänge
- 7 Dachform /Dachneigung  
SD = Satteldach

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) 2 BauGB



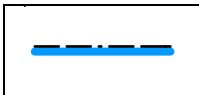
\* Zahlenwert nur Beispiel

### 3.1. Bauweise und Hausformen

Im Dorfgebiet (MD 1 bis MD 5) ist offene Bauweise (o) festgesetzt.

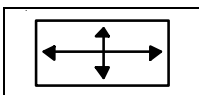
Es sind gemäß Planeinschrieb Einzelhäuser (E) und / oder Doppelhäuser (D) zulässig.

Die maximal zulässige Gebäudelänge ergibt sich aus dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone



### 3.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.



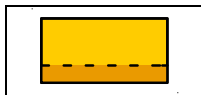
### 3.3. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu einer der Baugrenzen gem. Eintragung im Lageplan.

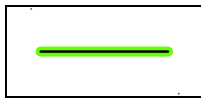
#### 4. Verkehrsflächen

(Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich)

§ 9 (1) 11 BauGB



4.1. Strassenverkehrsfläche mit Gehweg



4.2. Strassenbegrenzungslinie



4.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



4.4. Öffentliche Parkierungsfläche



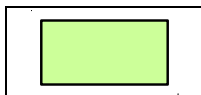
4.5. Standort für Abfallbehälter

#### 5. Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB



5.1. Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Gehölzgruppe



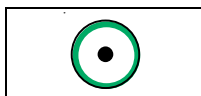
5.2. Private Grünfläche

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

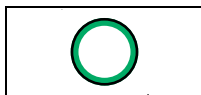
§ 9 (1) 14 BauGB

§ 9 (1) 20

§ 9 (1) 25



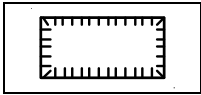
6.1. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)



6.2. Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort  
(Pflanzgebot)

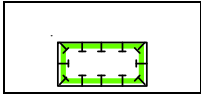
Auf den Grundstücksflächen ist die festgesetzte Anzahl einheimischer Laubbäume (StU 18 – 20 cm) zu pflanzen.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.



- 6.3. Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist als Entwässerungsmulde zur Sammlung des nicht schädlich belasteten Oberflächenwassers mit Notüberlauf in den Mischwasserkanal herzustellen.



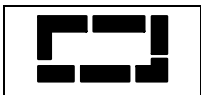
- 6.4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der mit M 1 bezeichneten Fläche sind Kirschbäume (StU 18 – 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

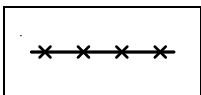
- 6.5. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu Wohn- /Verkehrsflächen

Nutzung	Kategorie I	Kategorie II	Maßnahme	Fläche
Wohnbaufläche	0,27 ha x 0,3 = 0,081 ha	0,19 ha x 0,8 = 0,152 ha	K1 Uferabflachung an der Schussen bei Gutenfurt	0,23 ha
Straßenflächen	0,07 ha x 0,3 = 0,021 ha	0,08 ha x 0,8 = 0,064 ha	K1 Uferabflachung an der Schussen bei Gutenfurt	0,09 ha
gesamt	0,10 ha	0,22 ha		0,32 ha

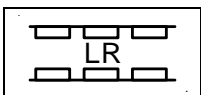
## 7. Sonstige Planzeichen



- 7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB



- 7.2. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 16 (5) BauNVO



- 7.3. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB



- 7.4. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrten § 9 (1) 4 BauGB

- 7.5. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Bauliche Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Stellplätzen, müssen von der Straßenverkehrsfläche mindestens 1 m Abstand einhalten.

## 7.6. Schutz vor Luftverunreinigungen

§ 9 (1) 23 BauGB

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in zertifizierten Feurstätten mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80 % verbrannt werden.



## 7.7. Schallschutzvorkehrungen

§ 9 (1) 24 BauGB

Entlang den festgesetzten Linien ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

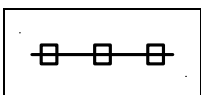
im MD 1 – Schallpegelbereich III:

- a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: erf.  $R'_{W, res}$  40 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)
- b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.: erf.  $R'_{W, res}$  35 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse III nach DIN 2719)
- c) Büroräume u. ä.: erf.  $R'_{W, res}$  30 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse II nach DIN 2719)

im MD 2, 3 und 6 – Schallpegelbereich V:

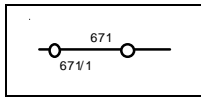
- d) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: erf.  $R'_{W, res}$  50 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse VI nach DIN 2719)
- e) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.: erf.  $R'_{W, res}$  45 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)
- f) Büroräume u. ä.: erf.  $R'_{W, res}$  40 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)

## 8. Nachrichtliche Übernahmen

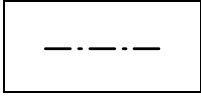


### 8.1. Umgrenzung eines geschützten Biotops nach § 32 NatSchG (Hecke)

## 9. Hinweise (keine Festsetzungen)



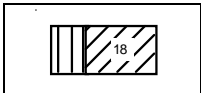
- 9.1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



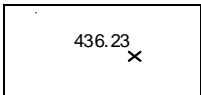
- 9.2. Geplante Grundstücksgrenze



- 9.3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N.



- 9.4. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



- 9.5. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.

### 9.6. Gewässerschutz

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollen 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.



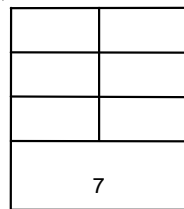
## C. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

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

#### 1.1. Dach / Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dacheindeckung

Das Dach der Hauptbaukörper ist als symmetrisches Dach mit beidseitig gleicher Dachneigung entsprechend des Planeintrags in der Nutzungsschablone herzustellen. Nebengebäude sind nur mit Satteldach oder extensiv begrüntem Flachdach zulässig.



Füllschema der Nutzungsschablone  
7 Dachform / Dachneigung  
SD Satteldach

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Mit den Außenkanten ist von Ortgang, Grat oder Kehle ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Vom First ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Je Dachseite ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig.

Als Material für die Dachdeckung sind nur unglasierte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergienutzung sind andere Arten der Dacheindeckung zulässig.

Flachdächer aller baulichen Anlagen sind extensiv zu begrünen (mindestens 8 cm Substratschicht). Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und technische Dachaufbauten. Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit mindestens 30cm Erdüberdeckung herzustellen und zu begrünen.

#### 1.2. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

### 2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

#### 2.1. Unbebaute Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## 2.2. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig und müssen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 50 cm Abstand einhalten. Einfriedigungsmauern sind nicht zulässig.

## 3. Höhenlage der Grundstücke

§ 74 (3) 1 LBO

Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten und eine Veränderung ist nur bis zu 50 cm zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

Aufgestellt:  
Ravensburg, 24.04.2009  
Stadtplanungsamt/Storch

gez.  
Dunkelberg

### INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. ERFORDERNIS DER PLANUNG
6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
8. IMMISSIONSSCHUTZ
9. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG
10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB UND  
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) BAUGB
12. FLÄCHENBILANZ
13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

## **1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 1,95 ha umfassenden Bebauungsplanes "Änderung und Erweiterung Bereich Wirtsgasse" in Oberzell ist gemäß Plan eintrag und der schwarzgestrichelten Bandierung begrenzt. Die östliche Begrenzung des Plangebietes bildet die Grundstücksgrenze der Eisenbahntrasse Ulm – Friedrichshafen. Im Nordosten und Südwesten wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K 7980, im Westen durch die bestehende Straße "Wirtsgasse" begrenzt. Nördlich und nordöstlich der Wendeanlage an der Wirtsgasse werden vollständige Flurstücke und Teile von Flurstücken in das Plangebiet einbezogen. Ebenso ist ein schmaler Streifen nordwestlich der Eisenbahntrasse Teil des Plangebiets. Im Einzelnen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs die vollständigen Flurstücke Nr. 2305/3, 2305/5, 2305/7, 2309, 2309/1, 2310, 2310/3, 2394/13, 2394/14, 2394/15, 2394/17, 2395/21, und 2445/3 sowie Teile der Flurstücke Nr. 2303, 2310/24, 2311, 2394/3 und 2394/9.

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

Das Plangebiet ist Teil des nicht deutlich erkennbaren Ortskerns der Ortschaft Oberzell und wird von der Ortsdurchfahrt (Kreisstraße K 7980) durch die vorhandene Stichstraße "Wirtsgasse" erschlossen. Das Plangebiet ist lückenhaft überwiegend mit kleinteiligen Wohngebäuden bebaut. Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs befinden sich Mehrfamilienwohnhäuser. Im äußersten Süden des Plangebiets befindet sich das ehemalige Bahnhofsgebäude, das mit einer Baumgruppe auf dem eigenen Grundstück ortsbildprägenden Charakter hat. Vorhandene und ehemalige landwirtschaftliche Betriebe prägen mit z. T. nicht mehr benötigten Freiflächen insbesondere den nördlichen Teil des Plangebiets. Direkt östlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahntrasse Ulm – Friedrichshafen, welche gleichsam die Grenze der Siedlungsentwicklung für Oberzell bildet. Jenseits der Eisenbahntrasse befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, dessen Milchviehhaltung aber aufgegeben wurde. Das Plangebiet ist von der Wendeanlage der Wirtsgasse über einen Fußweg (Wanderweg) nach Norden an die Gebhard-Fugel-Straße (Kreisstraße K 7980) angebunden.

## **3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Für einen Teil des Plangebiets besteht der Bebauungsplan "Wirtsgasse", rechtsverbindlich seit 19.06.1984, der in seinem östlichen Bereich durch die vorliegende Planung geändert wird. Der überwiegende Teil der Flurstücke im Plangebiet befindet sich im Besitz privater Grundstückseigentümer. Die Stadt Ravensburg ist, neben den

vorhandenen Straßenverkehrsflächen, Grundbesitzer eines Baugrundstücks im Plangebiet. Die Grünfläche im äußersten Nordosten des Plangebiets ist als Teil der Kreisstraße K 7980 im Besitz des Landkreises Ravensburg.

#### **4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist für den Planbereich teils bestehende und teils geplante Mischbaufläche und Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

In der Grobanalyse mit städtebaulichem Rahmenplan zur Ortsentwicklung aus dem Jahre 2000 wurden unterschiedliche Bebauungsvorschläge erarbeitet, die für das Plangebiet eine Bebauung mit freistehenden Gebäudetypologien sowie mit Sicht- und Freiraumverbindungen in die östlich angrenzende Kulturlandschaft darstellen.

#### **5. ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Der Technische Ausschuss hat am 14.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans "Bereich zwischen Josef-Strobel-Straße und Bahnlinie" beschlossen, dessen südwestliche und östliche Begrenzung der vorliegenden Planung entsprechen. Der Geltungsbereich umfasste weitere Flurstücke bis zur Josef-Strobel-Straße. Die damaligen Planungsabsichten zur Schaffung einer Ortsmitte mit öffentlichen Einrichtungen und Nahversorgungsmöglichkeiten sind im damals geplanten Umfang nicht umsetzbar und machen eine Änderung des Geltungsbereichs erforderlich.

Nach mehrjährigen Verhandlungen der Ortschaftsverwaltung mit einem Grundstückseigentümer konnte dessen Zustimmung zu der im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Geh- und Radwegeverbindung von der Wirtsgasse zum bestehenden Geh- und Radweg an der Kreisstraße K 7980 erreicht werden. Um die Verbindung vom nördlichen Ortseingang entlang der Bahnlinie bis zur Schule, zur Schussenhalle und zum Weiler Klöcken umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Für ein Grundstück im Plangebiet liegt außerdem ein Baugesuch vor, das ohne qualifizierte Planung nicht genehmigungsfähig ist.

#### **6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Schaffung einer Rechtsgrundlage im bisher unbepannten Bereich zum Bau von Wohnungen, Erschließungsanlagen und Grünflächen in der Gebietskategorie

- Dorfgebiet (MD)
- Sicherung der Ergänzung des Geh- und Radweges von Ravensburg entlang der Bahnlinie zur Wirtsgasse
  - Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen unter Berücksichtigung erhaltenswerter Baumbestände
  - Erhaltung ortsbildprägender Gebäude und Freiraumstrukturen

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Auswirkungen auf die Umwelt werden im Folgenden kurz dargestellt:

### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet ist insbesondere durch die Bahnlinie vorbelastet. Für die bereits bebauten Grundstücke entlang der Bahnlinie und ein künftiges Bauquartier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" überschritten. Die einwirkenden Immisionen können durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden.

### **Schutzgut Pflanzen, Biotope, Tiere und biologische Vielfalt**

Durch die geplante Überbauung und Versiegelung gehen Grünlandflächen, Säume, Intensivobst- und Gartenflächen, Lagerfläche und Gehölze als Lebensraum für Tiere verloren. Zahlreiche alte Bäume sowie ein Teil der Hecken entlang der Bahnlinie bleiben erhalten bzw. werden durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert. Ein Großteil der übrigen markanten Bäume steht in privaten Gärten und wird von der Planung nicht tangiert. Die nach §32 NatSchG geschützte Hecke bleibt bestehen. Auf Grund der Vorbelastung des Plangebiets durch bestehende Bebauung, Straßen und Bahnlinie sowie störende Randeinflüsse werden die Auswirkungen auf die Artenvielfalt als unerheblich eingeschätzt. Beeinträchtigungen des Biotopverbundes sind durch die Durchgrünungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Durch die geplante Überbauung und Versiegelung gehen ca. 0,35 ha weitgehend unbelastete Böden mit allen Funktionen verloren.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebiets ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Grund-

wasserneubildung zu rechnen. Beeinträchtigungen der Grundwasserströme durch die Baukörper sind nicht zu erwarten, da die umliegenden Flächen bereits bebaut sind.

### **Schutzgut Luft / Klima**

Durch die Verkehrszunahme durch Bewohner- und Besucherverkehre werden erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität nicht erwartet, da das Plangebiet wie bisher durch Stichstraßen mit entsprechender verkehrsrechtlicher Kennzeichnung erschlossen wird und kein Durchgangs- oder Suchverkehr zu erwarten ist. Es gehen offene Kaltluftproduktions- und Sammelflächen sowie staub- und schadstofffilternde Gehölze durch die Überbauung und Versiegelung verloren. Die thermische Belastung steigt. Aufgrund der geringen Siedlungsrelevanz und der verbleibenden umgebenden Gehölz- und Grünlandflächen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima zu rechnen.

### **Schutzgut Landschaft**

Da die geplante Bebauung gut in den bestehenden Ort eingebunden wird sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Ortsbild wird nicht wesentlich verändert. Prägende Gehölze und Grünflächen werden erhalten und als private Grünflächen gesichert.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch die geplante Bebauung werden keine Auswirkungen auf die vorhandenen ortsbildprägenden Kulturgüter (alter Bahnhof, Wirtshaus "Gasthaus Adler", kleine Kapelle an der Wirtsgasse, Eichenreihe am bestehenden Wanderweg) erwartet.

### **Wechselwirkungen**

Bei Realisierung der Bebauung und Versiegelung führt der Verlust an Boden mit seinen vielfältigen Funktionen zu einer geringfügigen Verringerung der Versickerung von Regenwasser und somit der Grundwasserneubildung im Gebiet. Darüber hinaus führt der Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung zu einem Verlust an Offenlandbiotopen und zu einem Verlust von Kaltluftentstehungsflächen.

## **8. IMMISSIONSSCHUTZ**

Von der Gebhard-Fugel-Straße und der Bahnlinie wirken Immissionen auf das Plangebiet ein. Das Lärminformationssystem (LIS) der Stadt Ravensburg weist entlang der Bahnlinie einen Beurteilungspegel von über 70 dB(A) tags und über 65 dB(A) nachts aus. An der einzeln stehenden Hofstelle in der Mitte des Plangebiets ist durch die frei-

gestellte Lage des Gebäudes noch ein Beurteilungspegel von über 60 dB(A) tags und über 55 dB(A) nachts vorhanden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sind demnach überschritten.

Die Baugrundstücke sind bereits zum Teil bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze zur Bahnlinie bebaut, außerdem verläuft direkt neben der Bahntrasse ein Sammelkanal größeren Durchmessers, so dass nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich sind. In DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Schallpegelbereiche zugrunde gelegt, denen jeweils vorhandene oder zu erwartende "maßgebliche Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Die Gebäude an der Bahnlinie sind hiernach dem Schallpegelbereich V mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 71 - 75 dB(A), die Hofstelle ist noch dem Schallpegelbereich III mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 - 65 dB(A) zuzuordnen.

Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die gekennzeichneten Baugrundstücke das erforderliche Schalldämmmaß (erf.  $R'_{W, res}$ ) von Außenbauteilen und Fenstern nachzuweisen ist.

## **9. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG**

Das Plangebiet ist bereits teilerschlossen und entwässert im Mischsystem. Der Mischwasserkanal in der Wirtsgasse im Bereich der Wendeanlage ist nicht ausreichend leistungsfähig, um alle neuen Baugrundstücke entwässern zu können. Daher ist im Bereich der privaten Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 2394/3 der Bau eines neuen Kanals zum Anschluss an den bestehenden Sammelkanal entlang der Bahnlinie erforderlich. Da das Plangebiet sich am Rand des bebauten Ortskerns mit bereits vorhandener Infrastruktur befindet und die Bahnlinie eine erhebliche Barriere bildet, ist der Bau einer neuen Trennkanalisation unter vertretbarem Aufwand nicht möglich. Entlang der Bahnlinie, auf dem eisenbahneigenen Grundstück, verläuft ein Entwässerungsgraben, in den die Einleitung von zusätzlichem Oberflächenwasser aber nicht möglich ist. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der kleinen Grundstücke nicht möglich. Auch steht keine öffentliche Fläche in nächster Nähe zur Verfügung, die für eine Versickerung in Frage käme.

## **10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **Geltungsbereich und Art der Nutzung**

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans wurden für die Ortskernentwicklung



bis zur Josef-Strobel-Straße gesamtheitliche Bebauungsalternativen entwickelt. Da diese in ihrer Gesamtheit nicht umsetzbar sind, wird der Geltungsbereich auf diejenigen Bereiche beschränkt, die für eine angemessene Bebauungsergänzung erforderlich sind und keine vereinzelt Restflächen entstehen lassen.

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wirtsgasse" und der Charakteristik der Umgebung des Plangebiets mit noch vorhandenem landwirtschaftlichen Betrieb, wird als Art der Nutzung Dorfgebiet festgesetzt.

### **Maß der Nutzung**

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Wirtsgasse" wird eine geringfügig höhere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke festgesetzt, um innerhalb des Ortskerns angemessen nutzbare Grundstücke anbieten zu können.

### **Bauweise und Baugrenzen**

Die überbaubaren Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wirtsgasse" werden größtenteils berücksichtigt, um nicht unnötig in bestehende Rechtsansprüche eingreifen zu müssen. Sie werden aber vereinzelt an vorhandene Flurstücksgrenzen und sinnvolle künftige Grundstückszuschnitte angepasst. Das Bahnhofsgebäude wird als ortsbildprägendes Gebäude mit markanten Freiflächen und Baumgruppen im Bestand gesichert, erhält aber durch die Festsetzung eines Dorfgebietes im Bereich der bisher als private Grünfläche festgesetzten Flächen Entwicklungsmöglichkeiten für Nebengebäude. Nördlich der Wendeanlage der Wirtsgasse wird mit der Festsetzung von Doppelhäusern eine dichtere Bebauung ermöglicht, da unmittelbar westlich des Plangebiets Mehrfamilienwohngebäude vorhanden sind. Die kleinteilige Struktur mit Einzelhäusern im Zentrum des Plangebiets bleibt erhalten und wird durch die ausschliessliche Festsetzung von Einzelhäusern gesichert.

### **Verkehrsflächen**

Die Festsetzung von Verkehrsflächen unter Einbeziehung privater Grundstücksflächen ist zur Erschliessung der Baugrundstücke und zur sicheren Verkehrsführung erforderlich. Die festgesetzten Geh- und Radwege ermöglichen die Anbindung des Plangebiets an die vorhandenen Wege an der Kreisstraße auf kürzestem Wege und dienen der Verbesserung der umweltfreundlichen Erschliessbarkeit des gesamten Ortsteils.

### **Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Grünflächen**

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wirtsgasse"

werden die privaten Grünflächen entlang der Bahnlinie größtenteils im charakteristischen Bestand gesichert, um die freiräumliche Durchlässigkeit des Plangebiets zur südöstlich gelegenen Kulturlandschaft weiterhin zu ermöglichen. Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Pflanzbindungen und -geboten ist erforderlich um erhaltenswerte und geschützte Gehölzgruppen dauerhaft zu sichern und zu ergänzen. Im Norden des Plangebiets entwässert das Oberflächenwasser des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes bisher auf die eigene Grundstücksfläche. Wegen des leichten Höhenunterschieds wird eine private Grünfläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers zum Schutz der südlich angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt. Die privaten Grünflächen der Hofstelle im Gebiet MD 1 bleiben weitgehend erhalten, um den ländlichen Charakter und die weitere nebenerwerbliche Bewirtschaftung der Hofstelle zu sichern.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Regelungen in den Örtlichen Bauvorschriften sind erforderlich um die charakteristische Dachlandschaft des Ortsteils und das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums zu sichern.

## **11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) BAUGB**

### **11.1. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 09.02.2009 bis 24.02.2009 wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben.

### **11.2. Behördenbeteiligung**

Die Hinweise der städtischen Dienststellen zu Lärmschutz, Entwässerungssystematik und Abfallwirtschaft wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Hinweis der Energieagentur zur freien Wählbarkeit von Firstrichtung und Dachneigung wurde für die Baugrundstücke, wo es städtebaulich vertretbar ist, berücksichtigt.

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

- Die DB Services und Immobilien GmbH weist darauf hin, dass Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn, insbesondere Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen entschädigungslos zu dulden sind.
- Das Eisenbahn-Bundesamt weist darauf hin, dass mit dem Flurstück Nr. 2445/3 die Fläche einer Eisenbahn des Bundes überplant werde und diese der kommunalen

Planungshoheit entzogen sei, solange sie nicht gem. § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist.

- Das Landratsamt – Sachbereich Kommunales Abwasser – weist darauf hin, dass die Erschließung des Plangebiets im modifizierten System erfolgen müsse. Außerdem werden Hinweise zur Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser gegeben.
- Das Landratsamt – Sachbereich Naturschutz und Gewässer – weist darauf hin, dass ein Umweltbericht und die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu beachten sind.
- Die ENBW Regional AG weist auf vorhandene Leitungen im Plangebiet hin, die von der TWS betrieben werden.

#### Wertung

Das Flurstück Nr. 2445/3 (alter Bahnhof) wurde im Jahre 2004 von der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen) an private Eigentümer verkauft. Anfang 2009 hatte die DB Services und Immobilien GmbH keine Einwendungen gegen eine beantragte Nutzungsänderung des Gebäudes. Es ist daher davon auszugehen, dass das Flurstück nicht mehr für Eisenbahnbetriebszwecke erforderlich und eine Überplanung durch die Gemeinde möglich ist.

In der Nähe des Plangebiets ist kein Vorfluter vorhanden, die Einleitung in den Entwässerungsgraben entlang der Bahnlinie ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Der Hinweis zur Reduzierung der Regenwasserbelastung wird berücksichtigt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte werden übernommen und ergänzt.

## 12. FLÄCHENBILANZ

Dorfgebiet MD	ca.	1,155 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,300 ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,150 ha
Private Grünfläche	ca.	0,345 ha
Plangebiet gesamt	ca.	1,950 ha

## 13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen Kosten für die Erstellung der Erschließungsanlagen und die Durchführung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen:

Straßen, Rad- und Gehwege	ca. 225.000 €
Kanalisation	ca. 94.000 €
Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen	ca. 10.000 €

Aufgestellt:  
Ravensburg, den 24.04.2009  
Stadtplanungsamt/Storch

Dunkelberg