
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

" KARMELITERHOF "

Fassung v.: 20.02.2009 / 04.05.2009

Reg.-Nr.:

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfs
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Auslegungsbeschluss
durch den Technischen Ausschuss** am 04.03.2009
2. **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB
und der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB** am 07.03.2009
3. **Öffentliche Auslegung des Entwurfs
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
mit Begründung, Fassung vom 20.02.2009** von 16.03.2009 bis 17.04.2009
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 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
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. 24.07.2000 (Gbl. S. 698), 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 vom 20.02.2009 / 04.05.2009
- vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Karmeliterhof‘ in der Fassung vom 20.02.2009 / 04.05.2009 mit
 - Lageplan im Maßstab 1:500 und Textliche Festsetzungen
 - Begründung in der Fassung vom 20.02.2009 / 04.05.2009

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 Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO (Betriebe d. Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen f. Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Grundfläche § 16 BauNVO

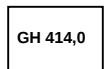


Zulässige Grundfläche (GR) gemäß Eintragungen im Lageplan.

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. Der obere

Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches, als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut.

* - Zahlenwert nur Beispiel, siehe Einschrieb im Lageplan

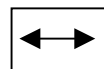
2. Bauweise

§9(1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO



Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



Hauptfstrichtung 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, offene Garagen (Carports), Stellplätze §9(1) 4 BauGB



4.1 Garagen, offene Garagen (Carports), Stellplätze sowie 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,

oGa - offene Garagen (Carports)

St - Stellplätze

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

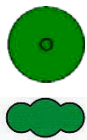


6.1 private Grünfläche



6.2 private Grünfläche ohne Einfriedung

Einfriedungen sind im Bereich der mit Punktraster gekennzeichneten privaten Grünflächen nicht zulässig (siehe auch örtliche Bauvorschriften Ziff. 2).



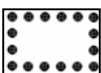
6.3 Gemäß Eintragungen im Lageplan sind großkronige, heimische **Laubbäume bzw. Sträucher** zu pflanzen. Abweichungen vom Standort sind bis zu 5,0 m zulässig, wenn die Gehölzanzahl beibehalten wird. Die Gehölze sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

6.4 Je angefangene 400 qm Grundstücksflächen ist auf dem Grundstück ein großkroniger Laubbaum (StU 18-20) zu pflanzen.



6.5 Die mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.



6.6 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 Grünkonzept.

6.7 Stellplätze sind mit **wasserdurchlässigen Belägen** herzustellen.

7. Passiver Schallschutz § 9 (1) 24 BauGB

Im WA1 sind entsprechend der DIN 4109 für den Schallpegelbereich II das erforderliche bewertete Schalldämmmaß (R'_w, res) der Außenbauteile an der Nord-, West- und Ostfassade nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten

- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtsräume in Berherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä. sowie Büroräume u. ä. erf. R'_w, res 30 dB.

Hinweis: Dies entspricht Schallschutzfenstern der Klasse II gem. VDI 2719.

Kann eine von der Schmalegger Straße lärmabgewandte Orientierung der störempfindlichen Räume nicht realisiert werden, werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, die eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenenm Fenster sicherstellen.

8. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 (3) BauGB

EFH 500,0*

Die **Erdgeschoßfußbodenhöhe** (EFH - Rohfußboden) ist im Lageplan festgesetzt. Die angegebenen Werte (in m ü.NN) können bis max. 20 cm über- bzw. unterschritten werden.

* - Zahlenwert nur Beispiel, siehe Einschrieb im Lageplan

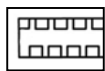
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

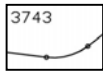


Die mit Gehrechten (GR), Fahrrechten (FR) und/oder Leitungsrechten (LR) zu belastenden Flächen sind im Lageplan festgesetzt und durch entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde bzw. sonstiger Begünstigter (Hinterlieger, Leitungsträger etc.) zu sichern.

Füllschema der Nutzungsschablone mit Zuordnungszahl

1	2
3	4
5	6
7	8

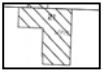
- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 max. Zahl der Vollgeschosse
- 3 max. Grundfläche GR [qm]
- 4 max. Geschossfläche GF [qm]
- 5 max. Zahl der Wohneinheiten WE in Wohngebäuden
- 6 Bauweise
o = offene Bauweise E = nur Einzelhäuser zulässig
- 7 Dachform / Dachneigung [in Grad] (Örtliche Bauvorschriften)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



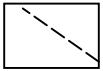
Bestehende Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummer



Vorhandenes natürliches Gelände / Höhenlage



Gebäude, Bestand mit Eintragungen EFH und Firsthöhe



Grundstücksgrenze, Planungsvorschlag

Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden ist das Regierungspräsidium Tübingen, 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.

Werden bei Eingriffen in den Untergrund Bodenverunreinigungen festgestellt, ist die zuständige Wasser- und Bodenschutzbehörde zu verständigen.

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 erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativen sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe. Kommen Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall zur Ausführung, wird ein Erlaubnisverfahren notwendig. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein verunreinigtes Abwasser anfallen.

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)

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 begrünt, zulässig nur im WA 3 bei Garagen, offenen Garagen / Carports

Zulässige Dachneigungen siehe Planeinschrieb.

Untergeordnete Gebäudeteile bis 10 qm Dachfläche sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können davon abweichende Dachformen und Dachneigungen erhalten.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur im WA 2 zulässig.

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Nebengiebel (Zwerchhaus / Widerkehr) darf max. 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachseite betragen.

Pro Dachseite ist nur eine Gaupenform zulässig.

Zwischen den Außenkanten von Gaupen und dem Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

1.4 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. Substratstärke mind. 10 cm.

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

Einfriedungen sind nur als Laubhecke bzw. begrünter Zaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Entlang der Schmalegger Straße ist eine Einfriedung nur als Hecke bis max. 1,2 m Höhe und um 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückversetzt zulässig.

Eine Einfriedung der als ‚private Grünfläche ohne Einfriedung‘ im Lageplan durch Punktraster gekennzeichneten Fläche ist lediglich an ihrer Westseite zulässig durch hinterpflanzten Zaun 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. Geländeänderungen mit einem Abstand von weniger als 1 m zur Grundstücksgrenze sind nur mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

Stützmauern sind zulässig bis max. 1 m Höhe.

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

Aufgestellt
Friedrichshafen, den 20.02.09 / 04.05.2009

Koordination Stadtplanungsamt
Ravensburg, den 20.02.09 / 04.05.2009

.....
Kienzle Vögele Blasberg GmbH

.....
Dunkelberg

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Karmeliterhof‘, Stadt Ravensburg

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

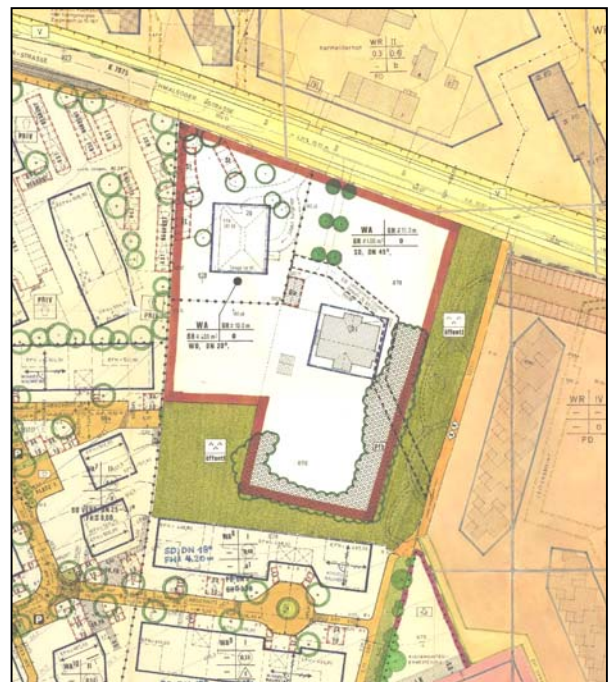
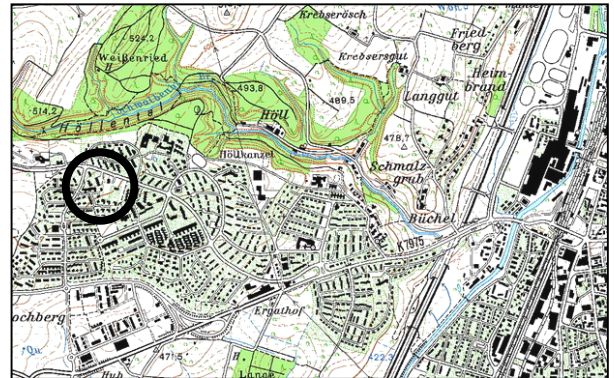
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flst.Nr. 878 und 878/1 sowie die Teilflurstücke (s. Lageplan) Flst.Nr. 3313/1 und 3723 (Weg). Das Plangebiet wird im Norden von der Schmalegger Straße begrenzt und umfasst ca. 1,3 ha.

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 Kinderspielflächen 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 / Vorhabensbeschreibung

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 ist der Begründung beigelegt.

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 Verwaltungsgebäude 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 Verwal-

tungsgebäude und das bestehende Wohnhaus festgesetzt. Für Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten werden gesonderte Flächen 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 Orts- und Landschaftsbild und die bereits bestehende Wohnbebauung und gewährt andererseits einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Bauherren.

<u>Flächenstatistik der Planung neues Plangebiet/Verkehrsflächen ...</u>		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,98 ha	75 %
private Grünfläche	0,29 ha	22 %
<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. Der Planung liegt ein Parkierungskonzept zugrunde. Die vorgesehene Stellplatzanordnung ist im beigefügten Grünkonzept dargestellt. Die festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze lehnen sich an dieses Konzept an und ermöglichen eine flexible Ausformung im Rahmen der Bauausführung.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die Versorgung der baulichen Anlagen sowie die Entsorgung des Abwassers ist über das vorhandene Netz möglich. Die Löschwasserversorgung ist ausreichend sichergestellt. Die Gebäude werden an die bestehenden Mischwassersammler angeschlossen. Eine Versickerung ist nach der Versickerungspotentialkarte nicht möglich. Versickerungs- bzw. Retentionsanlagen kommen nicht zur Ausführung.

2.4 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter werden folgendermaßen eingeschätzt. Eventuelle Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wären nach § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Tiere und Pflanzen

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH- Gebiete und keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope. Die durchgewachsene Haselnusshecke bleibt zu großen Teilen erhalten und wird durch weitere Gehölzpflanzungen nach Norden hin ergänzt. Weitere Baumpflanzungen mit heimischen Laubbäumen ergänzen den Baumbestand, ein erhebliches Defizit verbleibt nicht.

Boden

Durch die in der Planung vorgesehenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden Bodenflächen versiegelt. Stellplätze werden mit offenen Belägen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit ausgeführt. Durch die vorgesehenen Neupflanzungen von Laubbäumen werden Bodenflächen verbessert und die Bodenfunktionen gefördert.

Wasser

Niederschlagswasser wird über offenporige Beläge teilweise versickert. Das über die Dächer anfallende Wasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt.

Klima und Luft

Frischluftschneisen werden durch das Planvorhaben nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.

Landschafts- bzw. Ortsbild

Die geplante Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in die umgebende Bebauung ein und ergänzt diese. Störungen des Siedlungsgefüges und des Ortsbildes sind nach den Festsetzungen in der Planung nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die Anlage der Grünflächen und die Baumpflanzungen wird die Strahlungsbilanz verbessert und der Oberflächenwasserabfluss bei Niederschlägen gemindert. Negative Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, welche durch die Planung ausgelöst werden, ergeben sich nicht.

Fazit

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eingriffe in die vorhandene Gehölze werden soweit wie möglich vermieden. Die erwarteten Umweltauswirkungen können durch die festgesetzten Pflanzgebote kompensiert werden.

4. **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Planänderungen**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB von 16.03.-17.04.2009 wurden von Bürgern Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Sachverhalte bezogen:

- Der Abstand zwischen den geplanten Winkelhäusern im Südwesten des Gebietes zur südlich gelegenen Bestandsbebauung sei zu gering.
Der Abstand zwischen der Neubebauung und dem Bestand wird auf ca. 7,5 m vergrößert.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB von 16.03.-17.04.2009 wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Sachverhalte bezogen:

- Die Hinweise der städtischen Dienststellen und der Behörden im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB zur Entwässerungssystematik, zu Baumpflanzungen und zu den Auswirkungen der Planung wurden im Bebauungsplan bzw. der Begründung berücksichtigt.
- Im nördlichen Grundstücksbereich der Flurstücke 878/1 sowie 878 verlaufen eine Gashochdruckleitung, eine Gasversorgungsleitung sowie eine Wasserleitung verlaufen. Das geplante Baufeld muss einen Mindestabstand von 2,4 m zur Gashochdruckleitung einhalten. Baumpflanzungen im Bereich des Leitungsrechtes sind nicht zulässig.
Die geforderten Mindestabstände werden berücksichtigt. Dazu wird das Baufeld verändert.

Aufgestellt
Friedrichshafen, den 20.02.2009 / 04.05.2009

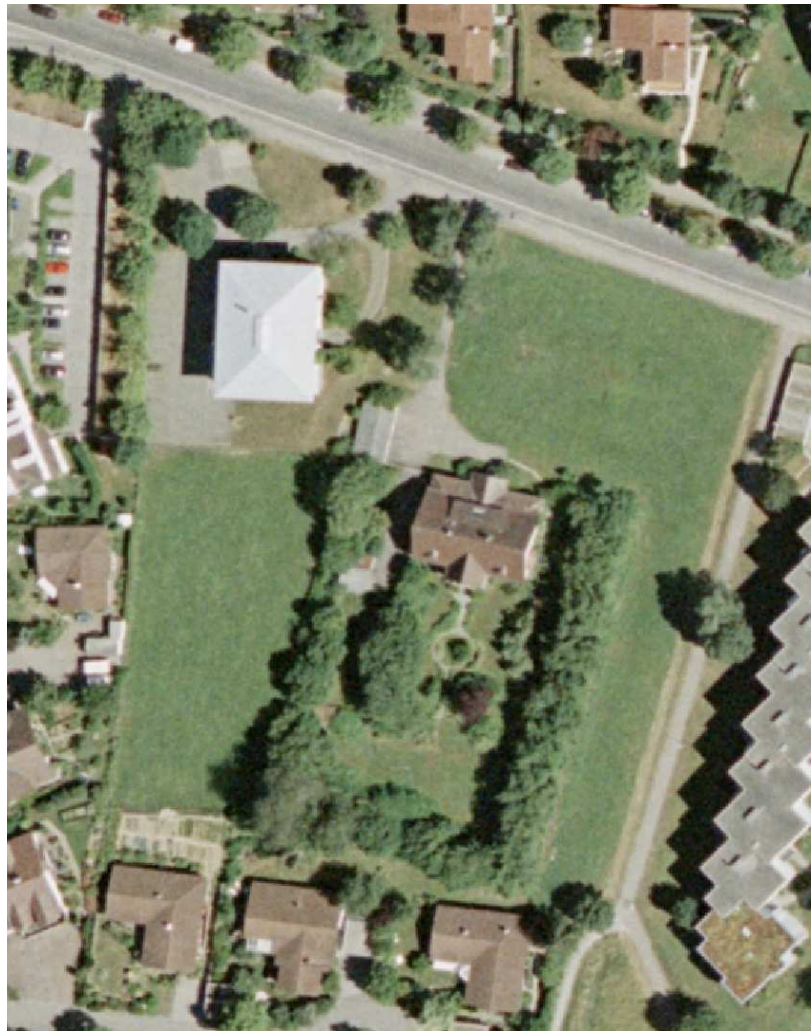
Koordination Stadtplanungsamt
Ravensburg, den 20.02.2009 / 04.05.2009

.....
Kienzle Vögele Blasberg GmbH

.....
Dunkelberg

**Vorhaben- und Erschließungsplan
„Karmeliterhof“
Ravensburg**

Stand: 04. Mai 2009



Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange sind diese im Folgenden nach Schutzgütern getrennt beschrieben.

Tiere und Pflanzen

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH- Gebiete und keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope. Die durchgewachsene Haselnusshecke bleibt zu großen Teilen erhalten und wird durch weitere Gehölzpflanzungen nach Norden hin ergänzt. Weitere Baumpflanzungen mit heimischen Laubbäumen ergänzen den Baumbestand, ein erhebliches Defizit verbleibt nicht.

Boden

Durch die in der Planung vorgesehenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden Bodenflächen versiegelt. Stellplätze werden mit offenen Belägen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit ausgeführt. Durch die vorgesehenen Neupflanzungen von Laubbäumen werden Bodenflächen verbessert und die Bodenfunktionen gefördert.

Wasser

Niederschlagswasser wird über offenporige Beläge teilweise versickert. Das über die Dächer anfallende Wasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt.

Klima und Luft

Frischluftschneisen werden durch das Planvorhaben nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.

Landschafts- bzw. Ortsbild

Die geplante Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in die umgebende Bebauung ein und ergänzt diese. Störungen des Siedlungsgefüges und des Ortsbildes sind nach den Festsetzungen in der Planung nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die Anlage der Grünflächen und die Baumpflanzungen wird die Strahlungsbilanz verbessert und der Oberflächenwasserabfluss bei Niederschlägen gemindert. Negative Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, welche durch die Planung ausgelöst werden, ergeben sich nicht.