Stadt Ravensburg

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan:

ANDERMANNSBERG

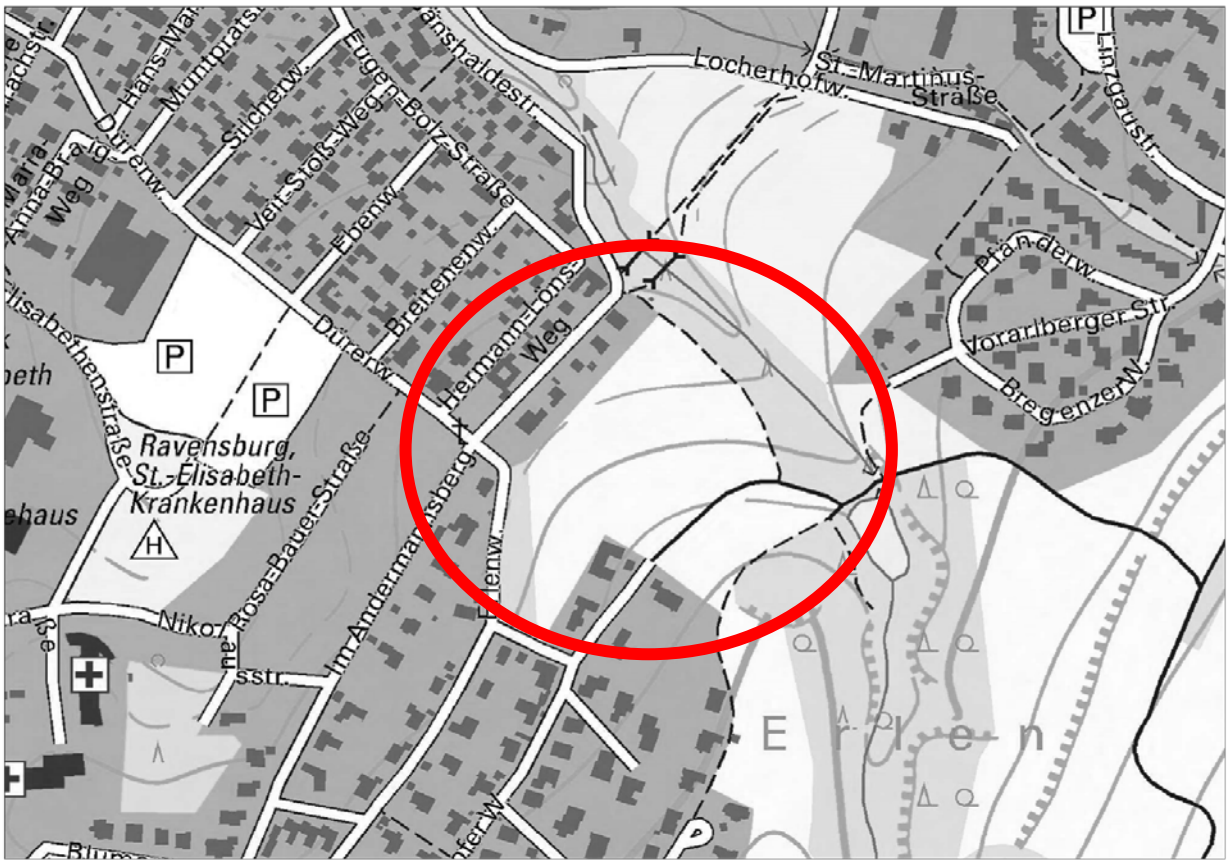
Fassung vom: 26.05.2021/06.10.2021

Reg.-Nr.: .....
.... . Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl.I S. 3634), zuletzt geändet durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

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

Die jeweils rechtsverbindlichen Werte zu den in der Legende als beispielhaft gekennzeichneten Werte ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichung bzw. aus den Eintragungen in die Typenschablonen auf der Planzeichnung.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Inhalte außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt bzw. vorgeschrieben:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 09.10.2019
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 12.10.2019
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 12.10.2019
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 21.10.2019 bis 08.11.2019
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 09.06.2021
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 17.06.2021
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 26.05.2021 mit Begründung vom 26.05.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 21.06.2021 bis 23.07.2021
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am …….
Ravensburg, den …….	…… (BÜRGERMEISTER)

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)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den ……. ……
(STADTPLANUNGSAMT)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA5) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die unter § 4 Abs.3 Nr. 1-5 BauNVO aufgeführten Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,35*

* beispielhaft

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA5) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

(1,2)*

* beispielhaft

2.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der Geschossfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA5) sind bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

WH

2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA5 ist die höchstzulässige Wandhöhe beim Satteldach bzw. Walmdach das traufseitig gemessene Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Beim Flachdach gilt als oberer Messpunkt der höchstzulässigen Wandhöhe die Oberkante der Attika bzw. bei Dachterrassen die Oberkante des Geländers.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 ist die höchstzulässige Wandhöhe beim Satteldach bzw. Walmdach das traufseitig gemessene Maß zwischen dem am tiefsten liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Beim Flachdach gilt als oberer Messpunkt der höchstzulässigen Wandhöhe die Oberkante der Attika bzw. bei Dachterrassen die Oberkante des Geländers.

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit Balkon- und Terrassengeländern sowie Dachaufbauten in Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA4 und WA5 gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend der örtlichen Bauvorschriften ist zulässig.

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer maximalen Höhe von 1,20m auf einem Flachdach und maximal 0,6m auf geneigten Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig.

GH

2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA5 ist die höchstzulässige Gebäudehöhe beim Satteldach bzw. Walmdach festgesetzt in m über der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 ist die höchstzulässige Gebäudehöhe beim Satteldach bzw. Walmdach festgesetzt in m über dem am tiefsten liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände.

2.5 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten mit Ausnahme von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 mit einer Höhe von maximal 1,50 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA3, WA4 und WA5 mit einer Höhe von maximal 3,00 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit diesen ist zulässig.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

a1*

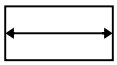
* beispielhaft

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

a1: Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird festgesetzt, dass die Gebäudelänge maximal 16,00m betragen darf.

a2: Für die Allgemeinen Wohngebiete WA3, WA4 und WA5 wird festgesetzt, dass die Gebäudelänge maximal 27,00m betragen darf.



3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Hauptfirstrichtung beim Walm- oder Satteldach und die Längsrichtung des Hauptbaukörpers beim Flachdach. Abweichungen um +/- 5° sind zulässig.

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Tiefgaragen, Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Bei Stellplätzen kann ein Abstand von mind. 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen angenommen werden.

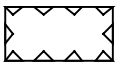
5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

max 10 WE*

* beispielhaft

Gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone ist eine entsprechende Anzahl Wohneinheiten (WE) je Gebäude festgesetzt.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Von Bebauung freizuhaltende Fläche innerhalb des Geltungsbereiches:
Für den fließenden Verkehr ist eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante sicherzustellen. Bäume mit einem Astansatz über 2,8 m über Fahrbahnoberkante sind zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweis: Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich und wird von der Stadt im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert.



7.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

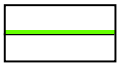
Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich



Fuß- und Radweg



7.2 Straßenbegrenzungslinie



7.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7.4 Maximale Zufahrtsbreite

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist sind je Grundstück Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von insgesamt 6,50 m zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3, WA4 und WA5 ist je Grundstück eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 6,50m zulässig. Sind abweichend zwei Zufahrten oder eine verbundene Zufahrt für Tiefgarage und oberirdische Stellplätze erforderlich, darf die Breite aller Zufahrten addiert 8,50m nicht übersteigen



7.5 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche

8. VERSORGUNGSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Elektrizität

9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

R — Retentions- und Filterfläche

F — Flutmulde zur Abwehr von Starkregen

10. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung

A — Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung mit Teilfunktion als Ausgleichsfläche

R — Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung mit Teilfunktion als Retentions- und Filterfläche

10.2 Private Grünfläche

11. Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR*
* beispielhaft

Gemäß Eintragung im Lageplan sind folgende Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte zu beachten:

GR/FR 1	Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Grundstücks Flstknr. 3026/1
LR 1	Leitungsrecht zu Gunsten des Klinikums St. Elisabeth - Flstknrn. 2147, 2147/28, 2147/27, 2147/23, 214/9

12. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Hinweise zur Umsetzung der Maßnahmen sind in der Umweltanalyse näher ausgeführt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25a und b sowie Abs. 2 Satz 2 BauGB)

12.1 Gehölzpflanzungen

Für alle anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte Laubbäume folgender Qualitäten (gem. den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen Teil 1 und 2 der FLL-Richtlinie sowie DIN 18916) zu verwenden:

- Wuchsklasse I: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mind. 18 - 20 cm Stammumfang, 3 - 4 m Höhe
- Wuchsklasse II: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang, 2,5 3,5 m Höhe
- Obstbäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, 7 - 8 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 1,25 - 1,5 m Höhe

Es sind die Vorgaben der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" in der aktuellsten Fassung zu beachten. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortgerecht und gleichartig zu ersetzen.



12.2 Wurzelschutzbereich

Gemäß Eintragung im Lageplan sind innerhalb des Wurzelschutzbereiches bauliche Nebenanlagen nach §14 und § 23 (5) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach LBO (z.B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassen) unzulässig. In öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind ausnahmsweise Arbeiten zur Anlage der Grünflächen sowie Tiefbauarbeiten für Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Der Rückschnitt von Ästen sowie unvermeidbare bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch nachweislich geeignete Fachfirmen auszuühren. Mit dem Eintritt des Umstandes, dass der zugehörige, zu erhaltende Baum abgängig ist, entfallen auch die mit dieser Festsetzung verbundenen Vorgaben bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben (§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



12.3 Erhalt und Sicherung von Einzelbäumen

Die bestehenden Solitärbäume sind durch fachgerechte Pfelge dauerhaft zu erhalten und sichern. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

12.4 Schutz des ans Plangebiet angrenzenden Gehölzbestands des Eckerschen Tobels

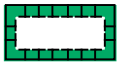
Der Gehölzbestand des Eckerschen Tobels entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist dauerhaft zu schützen. Bei Durchführungen von Baumaßnahmen im Umfeld sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflegein der jeweils aktuellen Fassung zu beachten

12.5 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Boden-/Substratschicht von mindestens 0,6 m, im Bereich von Planzungen kleinkroniger Bäume von mind. 0,8 m, bei mittelkronigen Bäumen von mind. 1,2 m sowie bei großkronigen Bäumen von mind. 1,5 m zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Zufahrten und Zuwegung, Garagen, Carports, Stellplätzen sowie Flächen für technische Aufbauten.

12.6 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

Für Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Verglaste Balkone, Wind- und Sichtschutzelemente und verglaste "über-Eck"-Situationen sind nicht zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen uns transparente Bauteile sind zu vermeiden (max. 2,5m² Glasfläche). Sofern dies nicht möglich ist, sind spiegelungsarme Scheiben mit einer geeigneten Strukturierung (Strukturglas) zu verwenden. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Alternativ sind andere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zu wählen.



12.7 Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit extensiven Wiesen- und Saumflächen und randlichen Baum- und Strauchpflanzungen

Entwicklung eines naturnahen Strauchmantels entlang des östlich angrenzenden Waldrands durch Vorpflanzung von heimischen standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste III und abschnittsweise Pflege durch "Auf-den-Stock-setzen". Entlang der privaten Grundstücksgrenzen im Osten und Westen sowie der Plangebietsgrenze im Westen ist eine stufige, geschwungene und lineare (Gehölz-)Heckenstruktur durch Pflanzung von mind. 8 standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen der I. und II. Wuchsklasse gemäß der Pflanzenliste I und II sowie heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste III zu entwickeln. Entlang der Pflanzflächen ist eine mind. 2 m breite Saumstruktur durch Einsaat einer standortgerechten und autochthonen Saatgutmischung und fachgerechter Pflege (alternierende 1-mahlige Mahd pro Jahr) zu entwickeln. Die Grünlandfläche, mit Ausnahme der Pflanzflächen und Saumstrukturen, ist als extensive genutzte krautreiche Wiesenfläche durch Ansaat von autochthonem Saatgut (50% Kräuter, 50% Gras) zu entwickeln. Pflege durch 2-mahlige Mahd pro Jahr mit abräumen und Verzicht auf Düngung.
Die Anlage eines Fanggrabens, eines Pflegewegs als begrünter Grasweg sowie einer befestigten Wegeverbindung zur bestehenden Wohnbebauung im Süden ist zulässig.



12.8 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Laubbäume der I. und II. Wuchsklasse zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzenlisten I und II. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.
Die Größe der durchwurzelbaren Fläche muss mind. 12 m² betragen.

12.9 Minderung des Metallgehalts im Niederschlagswasser

Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. in Metall sind nur beschichtete Ausführungen zulässig.

12.10 Verwendung offenporiger Beläge

Die Versiegelung von Wegen und Stellplätzen ist auf das funktional erforderliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze, untergeordnete Wege und Zufahrten sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

12.11 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort auf Privatgrundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Es sind Baumarten gemäß Pflanzenliste I und II zu verwenden.



12.12 Entwicklung naturnaher Grünflächen

Es sind extensiv genutzte krautreiche Wiesenflächen durch Ansaat von autochthonem Saatgut zu entwickeln (mind. 50% Kräuter). Die Flächen sind 2x jährlich zu mähen, das anfallende Schnittgut ist abzufahren. Auf Düngung ist zu verzichten. In den Randbereichen zu den Privatgrundstücken sind niedrigwachsende Strauchgruppen zu pflanzen. Pflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste III.

12.13 Begrünung privater Kfz-Stellplätze

Private Kfz-Stellplätze sind pro angefangene neun Stellplätze mit je einem standortgerechten Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse zu überstellen. Es sind Baumarten gemäß Pflanzenliste I und II zu verwenden.
Die Größe der durchwurzelbaren Fläche muss mind. 12 m² betragen.

12.14 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Nebenanlagen mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einem Mindestaufbau der Substratschicht von 12 cm extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Flächen für Terrassen und technische Aufbauten. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen

12.15 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

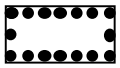
Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht (3% je Solarseite) reflektieren. Sie müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

12.16 Reduktion von Lichtemissionen

Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr ist die Beleuchtungsintensität ist zu reduzieren. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenfreundlicher Lampen/Lampenträger und Leuchtmittel (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) nach dem neusten Stand des Insektenschutzes zu verwenden. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig anzusetzen. Die Lampenträger müssen mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen, die Leuchtkörper müssen vollständig und dicht eingekoffert sein. Seitlich streuende Leuchten und eine flächige Anstrahlung von Wänden, Fassaden und Gehölzen sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig. Um eine nächtliche Beleuchtung des Eckerschen Tobels sowie der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen zu vermeiden, dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die in deren Richtungen abstrahlen. Im Falle einer notwendigen Beleuchtung des Fußwegs zum Eckerschen Tobel sind Bewegungsmelder zu verwenden.

12.17 Bodenschutzmaßnahmen

Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i. V. m BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Die DIN 18915, DIN19731 und DIN 19639 sind anzuwenden.
Schutz von Oberboden nach DIN 18915, fachgerechter Abtrag und Wiedereinbau, von Oberboden, Lagerung in Mieten bis höchstens 2 m Höhe, bei längerer Lagerzeit Einsaat mit einer Zwischenbegrünung, Wiederverwertung im Plangebiet durch fachgerechten Einbau.
Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden (A, B und C-Horizont) bei Bodenaushub und -wiedereinbau.
Minimierung von Bodenauf- und -abtrag, Bodenausgleich soweit möglich innerhalb des Plangebiets.
Vermeidung von Bodenverdichtung während der Bauphase im Bereich geplanter Grünflächen. Der Standort für die Baustelleneinrichtung deshalb nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig.
Ausführung von Bodenarbeiten nur bei trockener Witterung und trockenen Bodenverhältnissen.
Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.



12.18 Erhalt und Sicherung des Gehölzbestandes

Der flächige Gehölzbestand an der südlichen Plangebietsgrenze ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Totholz ist unter Beachtung der Verkehrssicherheit zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch standortgerechte heimische Arten gleichartig zu ersetzen.

12.19 Baumschutz

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



12.20 Regenwasserrückhaltung mit Vorreinigung auf öffentlicher Grünfläche

Anlage von zwei Retentions- und Filterbecken im nördlichen Plangebietsbereich gemäß Lageplan zur zentralen Sammlung und Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Eckerschen Tobel.
Zur Vorreinigung wird das Niederschlagswasser über eine filternde Bodenschicht gefasst und zeitverzögert über Dränagen, dem Eckerschen Tobelbach zugeleitet.

Die Retentions- und Filterbecken sind als flache landschaftlich angepasste Wiesenmulde auszubilden, naturnah zu entwickeln und zu pflegen. Der Böschungsverlauf ist naturnah zu gestalten.

Entwicklung extensiv genutzter und krautreicher Wiesenflächen durch Ansaat von standortangepassten autochthonen Saatgutmischungen (Kräuteranteil mind. 50%). Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr mit abräumen des Schnittguts und Verzicht auf Düngung.

An dem Retentions- und Filterbecken sowie im Böschungsbereich sind, soweit wasserwirtschaftlich zulässig, heimische und standortgerechte Solitärsträucher und Strauchgruppen zu pflanzen. Pflanzung von niederwüchsigen Straucharten gemäß Pflanzliste III.

12.21 Bodenschutz

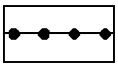
Sparsamer, schonender und fachgerechter Umgang mit Grund und Boden gemäß §§1a Abs.2 und 3, 202 BauGB sowie §§1, 2 und 7 BbodSchG). Unbelastete Böden sind fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Oberboden ist vor Beeinträchtigungen zu schützen und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Die DIN19731, DIN18915 und DIN 19639 sind bei der Planung und Bauausführung einzuhalten. Weitere Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist. Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig.

Zur Sicherstellung eines sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgangs mit Grund und Boden wird ein Bodenmanagementkonzept erstellt und die Bauausführung der öffentlichen Erschließung bodenkundlich begleitet. Das Bodenmanagementkonzept umfasst folgende Punkte: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung).

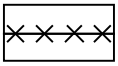
13. SONSTIGE PLANZEICHEN



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



13.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und/oder Maß der baulichen Nutzungen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)



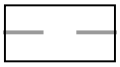
13.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen in Bezug auf die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude (§ 9 Abs. 1 BauGB Nr. 6 BauGB)

13.4 Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) (§ 9 Abs. 3 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA5 ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt in 0,3m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe, gemessen jeweils in der Mitte der der öffentlichen Straße zugewandten Gebäudesseite. Abweichungen um + 0,3m sind zulässig.

13.5 Geländeanpassung an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche und an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 1,0 m zulässig.



13.6 geplanter Pflegewege

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

1.1 Dachform von Hauptbaukörpern

Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben.
Abweichend davon sind Flachdächer (0-5°) bis maximal 20% der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig.
Mit Dachdurchbrechungen darf der Flachdachanteil überschritten werden. Bei der Berechnung der hier relevanten Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes sind Gebäudeteile, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptdächer von Baukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben.

1.3 Dachdurchbrechungen

Als Dachdurchbrechungen gelten: Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen der Dachflächen (z.B. Treppenräume, Aufzugsüberfahrten). Sie sind bei Einhaltung folgender Maße zulässig:- Mit einer Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand)

- je Dachfläche nur je eine Form von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachdurchbrechungen und
- ein Mindestabstand zum First (beim Sattel-, Walm- und Zeltdach), zum Mansardknick (beim Mansarddach) von 0,8 m und
- ein Mindestabstand zum Ortgang von 1 m (Außenkante Außenwand) und
- ein Mindestabstand zu Kehlen und Graten von 1 m (horizontal gemessen) und
- ein Mindestabstand zwischen Dachaufbauten von 1 m (Außenkanten) und
- die traufseitige Wandhöhe von 3 m über der Rohfußbodenhöhe des betroffenen Raumes eingehalten wird, sofern keine gegenläufigen Dachneigungen entstehen.
- Bei Widerkehren, die die Traufe des Hauptdaches aufnehmen, kann von den Mindestabständen und der Wandhöhe abgewichen werden.

1.4 Fassadengestaltung

Glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.

1.5 Dachdeckung

Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 LBO)

2.1 Standorte von Luft-, Wasser-, und Wärmepumpen

Luft-, Wasser-, und Wärmepumpen sind auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke unzulässig, sie sind in die Hauptgebäude, Garagen oder bauliche Nebenanlagen zu integrieren.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen und begrünten Zäunen aus Holz- oder Metall zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,2 m sowie o.g. Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Auf maximal 10% der Grundstücksgrenze sind Unterbrechungen mit Stelen und Mauern zulässig.

2.3 Standorte für Abfallbehälter oder bauliche Nebenanlagen (z.B. Mülltonnenbox)

Abfallbehälter sind in Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen (z.B. Mülltonnenbox) zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken einzufassen.

D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	

1 Art der baulichen Nutzung
2 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
4 Bauweise
5 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)
6 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)
7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):

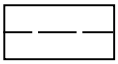
Örtliche Bauvorschriften
1
2

1 Dachform
2 Dachneigung



* beispielhaft

1.3 voraussichtliche Höhenlage der Erschließungsflächen und der Sohlhöhe der Retentionsbecken in m ü. NN im Lageplan hinweislich dargestellt.



1.4 Geplante Grundstücksgrenze

1.5 Energieeinsparung

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

1.6 Abgängiger Baum

1.7 Weiße Wanne

Zum Schutz vor Stau- oder Schichtwasser wird empfohlen die Untergeschosse mit einer weißen Wanne zu schützen.

1.8 Artenschutz und Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen

Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind außerhalb der Fledermaus Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29: Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist vor Beginn der Arbeiten zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden kann. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29: Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.



1.9 Öffentliche Parkfläche



1.10 Waldabstandslinie

1.11 Gestaltung unbebauter Flächen auf den Baugrundstücken

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen (Wiese) anzulegen und mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Lose Stein-/Materialschüttungen sind unzulässig.

1.12 Stellplatzsatzung

Es gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg.

1.13 Versickerung

Eine Versickerung gemäß des Wassergesetztes und dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ist aufgrund der steilen Hanglage nicht möglich.

1.14 Einleitung in einen Vorfluter (Gewässer) / Regenwasserkanal

In dem Baugebiet wird anfallendes Schmutzwasser der Gebäude und Niederschlagswasser aus den Dach- und befestigten Flächen der privaten und öffentlichen Grundstücke gesammelt und im modifizierten Trennsystem abgeleitet. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der Gänshaldestraße zum Klärwerk Langwiese geleitet. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe geologisches Gutachten vom 25.11.2020. Das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal in den beiden nach A 117 dimensionierten Retentionsbecken gepuffert und mit einer Abflussspende von 15 l/s*ha in den Eckerscher Tobelbach eingeleitet.

1.15 Ordnungswidrigkeiten

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

1.16 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, des Grund- und Oberflächenwassers ist der vorsichtige und sachgerechte Umgang mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Fachnormen für Gefahrenstoffe und Abfall einzuhalten, sowie eine regelmäßige vorschriftsgemäße Wartung der Baumaschinen durchzuführen.

1.17 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))

1.18 Baugrunduntersuchung, Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.
In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

1.19 Hasenweiler-Formation

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Hasenweiler-Formation. Die anstehenden Gesteine neigen können in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.
In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.

1.20 Hangwasser durch Starkregenereignisse

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Private Grundstückseigentümer sollten sich über einen privaten Objektschutz gegen dieses schützen. Zum Objektschutz vor Starkregenereignissen sollten Lichtschächte sowie Zufahrten zu Tiefgaragen bis zu 0,3 m über die Straßenoberkante geführt werden. Die Verantwortung der Umsetzung der genannten Ausführungen und damit der ausreichende Objektschutz obliegt dem Eigentümer.
Zum Schutz von Starkregen aus dem oberliegenden Einzugsgebiet wird ein Abflussgraben errichtet welcher über die öffentliche Grünfläche in den Eckerschen Tobelbach einleitet.

1.21 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gern. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen.
Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.



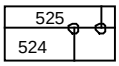
1.22 Waldsaum



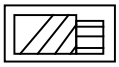
1.23 Von Bebauung freizuhaltende Fläche außerhalb des Geltungsbereiches:
Für den fließenden Verkehr ist eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante sicherzustellen. Bäume mit einem Astansatz über 2,8 m über Fahrbahnoberkante sind zulässig.

E PLANUNTERLAGE

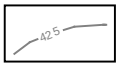
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom 02.02.2021. Sie verwendet das Koordinatensystem nach ETRS89/UTM Zone 32 und das Höhensystem DHHN2016 (HST170).



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand



3. Vorhandenes Gelände (Isohypsen) in m über Normalhöhenull (m ü. NHN)

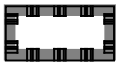
Abfall

4. Geplanter Standort zum Aufstellen von Abfallbehältern am Abholtag



5. Bestandsbaum

F NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)



1.1 Waldbiotop im Sinne des § 32 BNatSchG: "Waldinsel mit Bachlauf O Ravensburg" (282234362412)



1.2 Denkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz: "Römischer Gutshof Breitenen" (106956056)

Bei Bodeneingriffen ist im markierten Areal mit Resten des Hauptgebäudes; Der Nebengebäude, einer Umgrenzungsmauer sowie weiteren Funden aus Keramik, Stein, Glas, Metall und Knochen zu rechnen.

G Anlagen

Wuchsklasse I

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Wuchsklasse II

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume als hochstamm in regionaltypischen Sorten

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Es erfolgten folgende Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf Stand 26.05.2021.
Die textlichen Änderungen und Ergänzungen sind blau hinterlegt.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 26.05.2021/06.10.2021
Stadtplanungsamt / Schmid

Herrling

TEIL II: A BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
4. PLANUNGSERFORDERNIS
5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
7. RAUMORNDUNG
8. STANDORTALTERNATIVEN
9. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
10. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
11. NATUR UND LANDSCHAFT
12. ERSCHLIESSUNG
13. REGENWASSER
14. BODEN / BAUGRUND
15. KLIMA
16. IMMISSIONEN
17. ENERGIE
18. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
19. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
20. KENNZEICHNUNGEN
21. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
22. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
23. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME
24. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 1,8 ha großen Bereich zwischen der Straße „Im Andermannsberg“ und dem "Erlenweg".

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch das Grundstück mit der Flst.-Nr. 2169/5

im Osten durch das Grundstück mit der Flst.-Nr. 2165

im Süden durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 3026/1 und 3026/11

im Westen durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 3028 (Erlenweg), 2686, 2685, 2684, 2683, 2682, 2681 und 3024 (Im Andermannsberg)

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig, das Grundstück mit der Flst.-Nr. 3027 sowie teilweise das Grundstück mit der Flst.-Nr. 3026/11 der Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich an den Hängen des Andermannsberg im Nordosten des Flurbereichs von Ravensburg. Die Fläche wurde bisher und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an Gebiete des Innenbereichs an, welche zum Teil über Bebauungspläne unterschiedlichen Alters verfügen. Das westliche angrenzende Wohngebiet wird geprägt von einer kleinteiligen Struktur, die noch von der Ursprungszeit des Gebiets aus den 1930er Jahren herrührt. Ein weiteres Charakteristikum des Gebiets ist die fast rasterförmige Anordnung der Baublöcke. Teilweise ist noch die ursprüngliche Planidee aus den 1930ern enthalten, welche neben kleinen Arbeiterhäusern einen privaten Grünbereich vorsah, der zur Selbstversorgung diente. Mittlerweile ist dieses Bild oftmals überprägt und größere Baukörper sind entstanden. Sodass nun neben den ursprünglichen 1,5-geschossigen Gebäuden auch 2-geschossige Baukörper zum Gebietscharakter zählen. Ebenfalls sind mittlerweile einzelne Flachdachbaukörper in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet anzutreffen.

Das südlich angrenzende Wohngebiet liefert ein gegensätzliches Bild zu der Bebauung im Westen. Hier prägen großzügige Einfamilienhäuser mit großzügigem Gartenanteil das Bild. Die Raumfigur der Bebauungsstruktur ergibt sich aus der orthogonal zum Hang verlaufenden Straßenrichtungen, sodass dieses Gebiet eine weitaus organischere Struktur aufweist, als diese im westlichen Gebiet der Fall ist.

Direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich zwei unbebaute Grundstücke. Diese verfügen über Baurecht, welches jedoch noch nicht ausgeführt wurde.
Das Plangebiet befindet sich im Spannungsfeld dieser beiden angrenzenden Gebiete. Man befindet sich hier in einer Hanglage die von Nordwesten nach Südosten ansteigt. Nördlich an das Gebiet grenzt der sogenannte „Eckersche Tobel“ samt Bach an, welcher als Biotop und als Naherholungsgebiet dient. Teile des Eckerschen Tobels sind geschütztes Waldbiotop eingetragen. Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine Gehölzstruktur mit teils raumübergreifenden Bäumen, diese werden als Trittsteinbiotop z.B. von Fledermäuse genutzt.



Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“
- sensibler Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur
- Schaffung einer adäquaten Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppel-, Reihenhausbebauung, kleinteiliger Geschosswohnungsbau) und Nutzungen

- Berücksichtigung differenzierter, zeitgemäßer Wohnraumangebote
- Ausbildung eines geeigneten Übergangs in die umgebende Landschaft (grünordnerische Einbindung)
- Steuerung der Quartiersdynamik

4. PLANUNGSERFORDERNIS

Aufgrund des Wohnungsmangels in der Stadt Ravensburg und allen Ihren Ortschaften ist es im gesamten Stadtgebiet erforderlich dezentral die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum zu optimieren. Im vorliegenden Bereich "Andermannsberg" soll gemäß der Sitzungsvorlage für den Ausschuss für Umwelt und Technik vom 18.09.2019 zur "Flächenalternativenprüfung für Bauleitplanverfahren nach §13b BauGB" ein Bebauungsplan für die Entwicklung eines Wohngebietes aufgestellt werden.

Die Neuausweisung soll differenzierte Wohnraumangebote berücksichtigen. Zum einen sollen die umliegenden Strukturen zeitgemäß fortgeführt werden. Es sollen aber auch Angebote berücksichtigt werden, die das Ankommen und den Verbleib im Quartier über möglichst alle Lebensphasen hinweg erleichtern. Hierzu gehören hochwertige Eigentumswohnungen und Häuser genauso wie ein Mindestangebot an Mietwohnraum. Die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum - mindestens gemäß dem "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" - stellt dabei einen zentralen Aspekt der Planung dar. Ebenso die Berücksichtigung der Anforderungen von Baugemeinschaften.

Neben der Verbesserung des Wohnungsangebots, soll mit der Ausweisung des Wohngebietes "Andermannsberg" auch die Versorgungsstrukturen, die grünordnerische Einbindung in die Landschaft sowie die Steuerung der Quartiersdynamik gesichert und gefördert werden. Bedingt durch die Nähe zum Eckerschen Tobel ist der Fachbelang Klima in der Planung besonders zu berücksichtigen. Grund hierfür ist, dass über den Eckerschen Tobel und die ihn begleitenden Freiflächen ein Luftaustausch mit der Tallage der Schussen stattfindet. Ebenfalls stellt die Tobelstruktur ein wichtiges Habitat für viele Tierarten dar.

5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Da es sich um eine Entwicklung im Außenbereich handelt, ist es laut Grundsatzbeschluss zur Flächenentwicklung in Ravensburg notwendig, dass sämtliche Flächen in Besitz der öffentlichen Hand sind. Lediglich Flächen des Grundstücksrückbehalts der bisherigen Eigentümer sind nicht im Eigentum der Stadt.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Bereich des Plangebietes ist als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen.

7. RAUMORNDUNG

Von der Planung sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

8. STANDORTALTERNATIVEN

Im Zuge der Entwicklung gemäß des §13b BauGB wurde für das Stadtgebiet Ravensburgs verschiedene Standorte auf deren Eignung zur Durchführung eines §13b Verfahrens untersucht (Gemeinderatsdrucksache 2019/269). Faktoren die hierbei zu Rate gezogen wurden, waren z.B. die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Grundschulen oder der Innenstadt. Hierbei wurde die Fläche als geeignet eingestuft. Dem entsprechend wurde auf Grundlage der Alternativenprüfung ein Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Bebauungsplanverfahren gefasst.

9. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 30.03.2020 (aktuelles Datum, da GIS auch aktuell darstellt) für den Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche (Planung) dar.
Eine Änderung oder Berichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

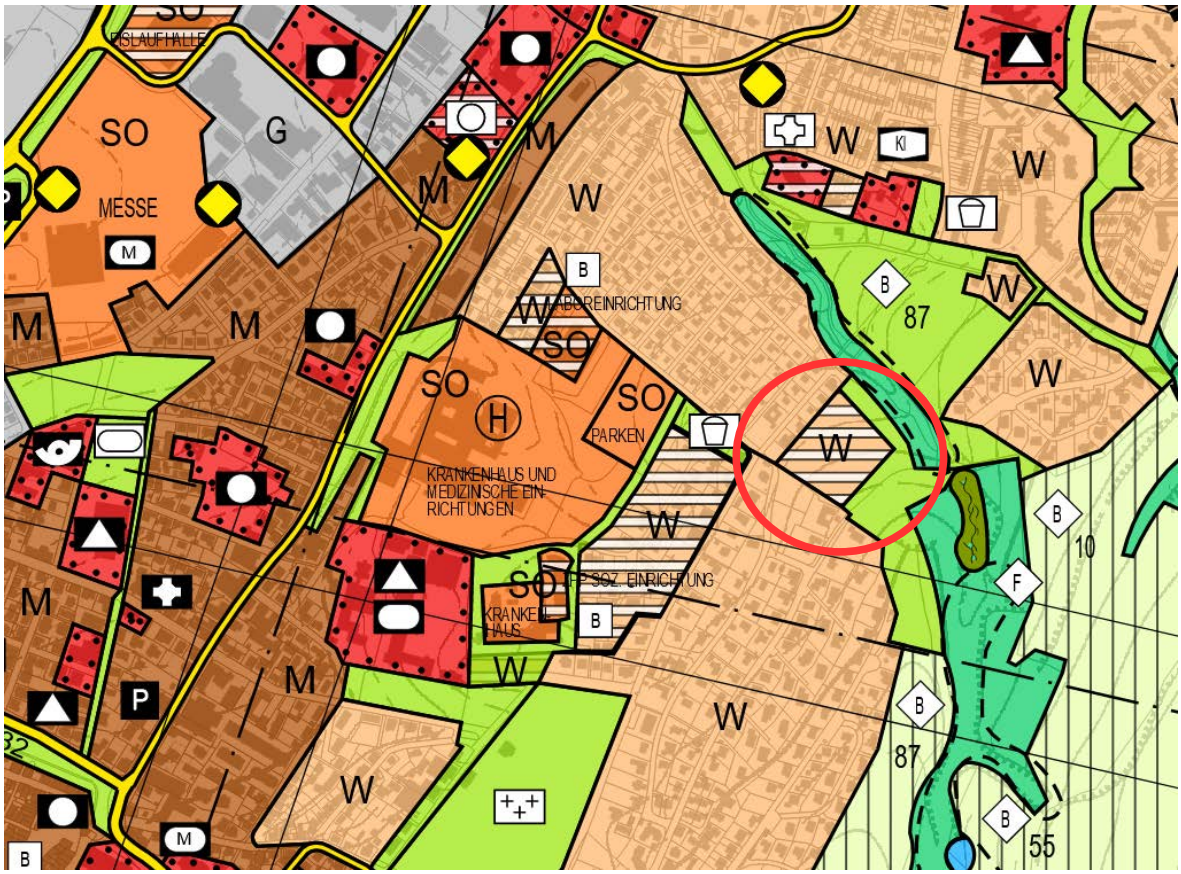


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

10. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB durchzuführen, sind gegeben. Das Plangebiet schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (hierunter sind lt. Gesetzesbegründung sowohl 30er als auch 34er Flächen zu verstehen). Mit ihr soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes begründet werden. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m². Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde fristgerecht vor dem 31.12.2019 durch Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses eingeleitet. Es ist ein fristgemäßer Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vor dem 31.12.2021 vorgesehen.

11. NATUR UND LANDSCHAFT

Die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Andermannsberg" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Umweltbelange inklusive einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde zum Bebauungsplan eine Umweltanalyse erstellt.

12. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet wird über eine Anbindung an den Erlenweg verkehrlich erschlossen. Dieser Anknüpfpunkt stellt die Haupterschließung dar, die an einer Wendefläche endet. Diese ist ausreichend dimensioniert und kann auch größere Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) aufnehmen. Von dieser Haupterschließung geht für die nördlichen Grundstücksteile eine Nebenerschließung ab. Diese ist schmaler als die Haupterschließung, jedoch für die erwartenden Bewegungen ausreichend dimensioniert. Auch diese Nebenerschließung endet in einer kleinen Wendeanlage. Neben diesen beiden Erschließungen wird entlang der Retentions- und Filterbecken über die Kreuzung "Gänshaldestraße"/"Im Andermannsberg" eine zusätzliche fußläufige Erschließung angeboten. Diese dient auch als zweiter Rettungsweg.

Verkehrliche Leistungsfähigkeit

Durch die Planung werden voraussichtlich zwischen 400 und 500 zusätzliche Wege induziert. Die geplante Straße ist dazu in der Lage, diese aufzunehmen und abzuführen. Ebenfalls sind die Bestands- und Anschlussstraßen in der Lage die zusätzlichen Verkehrszahlen aufzunehmen.

Ruhender Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum

Entlang der Haupt- und Nebenerschließung werden Flächen für insgesamt rund 15 öffentliche Stellplätze angeboten.

Technische Infrastruktur

Im Bereich der Gebietszufahrt, wird eine Versorgungsfläche für Elektrizität zur Umsetzung der erforderlichen Umspannstation festgesetzt. Lage und Größe dieser Fläche sind mit dem Versorgungsträger abgestimmt. Eine private Wasserleitung die unter dem Gebiet verläuft, wird verlegt und per Leitungsrecht gesichert. Die Behandlung des Niederschlagswassers wird über eine Retention- und Filterfläche im Norden des Plangebiets bewerkstelligt.

Soziale Infrastruktur

Im eigentlichen Plangebiet ist keine Versorgung mit sozialer Infrastruktur geplant. In der Umgebung sind wichtige Versorgungseinrichtungen fußläufig erreichbar. Zu diesen zählt in unmittelbarer Nähe das St. Elisabeth Klinikum. Dieses Klinikum stellt einen überregionalen Versorgungsschwerpunkt dar. Hinzu kommt, dass an diesem Standort auch kleinteiligere medizinische Versorgungseinheiten angesiedelt sind. Ebenfalls verfügt der Klinikstandort über eine Bäckerei. Direkt angrenzend an das Klinikum befinden sich die drei allgemeinbildenden Gymnasien Ravensburgs.
In ca. 1km Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Ravensburger Altstadt. Diese stellt den zentralen Versorgungsbereich der Stadt dar und bildet sämtliche Tagesversorgungsaspekte ab.

13. REGENWASSER

In dem Baugebiet wird anfallendes Schmutzwasser der Gebäude und Niederschlagswasser aus den Dach- und befestigten Flächen der privaten und öffentlichen Grundstücke gesammelt und im modifizierten Trennsystem abgeleitet. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der Gänshaldestraße zum Klärwerk Langwiese geleitet. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe geologisches Gutachten vom 25.11.2020. Das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal in den beiden Retentionsbecken gepuffert, gefiltert und mit einer Abflussspende von 15 l/s*ha in den Eckerscher Tobelbach eingeleitet.

Zur Abwehr von Starkregenereignissen wird im Südosten des Plangebiets eine Flutmulde festgesetzt. Diese sammelt das Wasser aus höhergelegenen Ebenen und führt dieses dem Eckerschen Tobel zu.

14. BODEN / BAUGRUND

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs, wurde eine Baugrundgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Dies zentrale Aussage des Baugrundgutachtens ist, dass an dieser Stelle Unterkellerungen möglich, diese jedoch als "Weiße Wanne" auszuführen sind. Begründet liegt dies darin, dass im Plangebiet innerhalb der Untersuchungstiefe kein Festgestein anzutreffen ist und es somit zu Aquiferschichten kommen kann. Um dennoch die Bausicherheit zu gewährleisten, ist die Unterkellerung als "Weiße Wanne" auszuführen.

15. KLIMA

In Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Klimaanalyse des Gebietes durchgeführt. Hierbei wurde der Einfluss der Planung auf die vorhandenen Kaltluftströme untersucht.

Das Gutachten kam zu der Erkenntnis, dass der kleinräumige Kaltluftfluss zwar geschwächt wird, aber nicht zum Erliegen kommt. Hierbei ist vor allem der Luftaustausch im Gebiet betroffen. Mit zunehmendem Abstand zum Plangebiet und Höhe erstarkt der Kaltluftstrom wieder. Somit sind die Einflüsse auf das gesamte Stadtklima vernachlässigbar.

16. IMMISSIONEN

Durch die Planung werden keine unlösbaren Lärmkonflikte versucht, die die Umgebung und das Plangebiet betreffen. Insgesamt wird mit einer Zunahme des Verkehrs in der Umgebung durch das Plangebiet gerechnet. Diese Zunahme verändert die Lärmwerte. Diese Veränderung ist jedoch unterhalb einer Zunahme von 3 Dezibel. Damit ist die Beachtlichkeitsschwelle unterschritten und keine Lärmmaßnahmen notwendig.

17. ENERGIE

Die Zielsetzungen des European Energy Award® (eea) sind regelmäßige Abwägungsbelange der kommunalen Bauleitplanung. Die Darstellungen/ Festsetzungen

wurden – soweit dies bei der Weiterentwicklung eines Bestandsgebietes möglich ist - unter besonderer Gewichtung folgender Zielsetzungen des EEA erarbeitet: Beschränkung der Parkplatzanzahl durch die Förderung von Rahmenbedingungen, die das motorisierte Verkehrsaufkommen minimieren und verträglich lenken. Förderung kompakter, dichter und günstig orientierter Bauformen mit der Möglichkeit einer energieeffizienten Bauweise. Vorrang der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. der alternativen Ableitung mittels Trennsystemen. Anwendung geeigneter Auflagen zur Energieeffizienz. Förderung der Begrünung, der Grünflächenvernetzung und Erhalt und Verbesserung der natürlichen Durchlüftung, sowie von Regelungen, zur Schaffung von autofreien Bereichen, zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs.

18. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird für die Bauflächen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierbei werden Nutzungen ausgeschlossen, die den Quartierscharakter nachhaltig stören würden. Ebenfalls sind die ausgeschlossenen Nutzungen in den angrenzenden Wohnquartieren nicht vorhanden. So wird durch diese Festsetzung ein Anschluss an die Nutzung der Umgebung gewährleistet.

Zugleich wird durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen dafür gesorgt, dass die Maßgaben einer Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB eingehalten werden.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Der Bebauungsplanentwurf sieht zwei unterschiedliche GRZ-Festsetzungen vor. Im Bereich der nordwestlichen Gebäudereihe wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Diese Festsetzung hat das Ziel eine kleinteiligere Bebauung im Quartier umsetzen zu können und zugleich den städtebaulichen Anschluss an das nördlich angrenzende Bestandsquartier zu gewährleisten. Gleichzeitig wird auch durch den Wert von 0,35 gewährleistet, dass mit dem Gut Fläche effizient umgegangen wird.

Im restlichen Plangebiet soll eine größere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entstehen. Aus diesem Grund wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diesen Festsetzungswert wird es möglich sein, das Grundstück effizient zu nutzen. Gleichzeitig bleibt ein gewisses Maß an Freifläche vorhanden und wirkt städtebaulich.
Durch die Möglichkeiten der Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen und unterirdischen Bauteilen, wird es möglich sein, das Grundstück mit ausreichend Nebenanlagen zu begleiten und nach Möglichkeit den ruhenden Verkehr unterirdisch unterzubringen.

GFZ

Die GFZ-Festsetzungswerte sind im Bereich der kleinteiligeren Bebauung auf 1,1 und im Bereich der Mehrfamilienhäuser auf 1,2 beschränkt worden. Durch diese Festsetzung wird es möglich sein, sein Grundstück effizient auszunutzen. Ebenfalls wird durch diese Festsetzung erreicht, dass man bis zu drei Nutzungsebenen realisieren kann. Dies ermöglicht ebenfalls einen städtebaulichen Anschluss an die Bestandsquartiere.

Höchstzulässige Wand- und Gebäudehöhe

Die Festsetzungen zur Wand- und Gebäudehöhe unterscheiden sich je nach dem, wie angedacht ist das Gebäude von der festsetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu erschließen. Im Bereich des WA1, WA2 und WA5 wird die Wandhöhe über der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe festgesetzt. Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe ergibt sich aus dem mittleren Straßenniveau entlang der straßenzugewandten Gebäudeseite. Durch diese Art der Höhenfestsetzung wird gewährleistet, dass die Wahrnehmung an der Straßenseite einheitlich ist und jeder Bauherrschaft, das gleichwertige Maß an baulicher Entwicklung zusteht. Gleichzeitig wird es dadurch möglich, dass auf jedem Grundstück drei Nutzungsebenen realisiert werden können. Diese Maßgabe entspricht einer effizienten Ausnutzung des Grundstücks und erfüllt zugleich die Anforderungen an modernes Wohnen.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 wird die Wand- und Gebäudehöhe über den am tiefsten liegenden Punkt entlang der Gebäudehülle bestimmt. Durch diese Vorgehensweise wird die städtebauliche Silhouette gesteuert und dafür gesorgt, dass die klare Kante entlang der Waldabstandsgrenze ausgebildet

wird. Zugleich werden auch hiermit drei Nutzungsebenen möglich und das Grundstück somit effizient genutzt.

Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten

Durch die Möglichkeit die festgesetzte Wand- und Gebäudehöhe mit untergeordneten Bauteilen und technischen Aufbauten zu überschreiten wird dem Umstand Rechnung getragen, dass ein modernes Haus über moderne Aufbauten, wie z.B. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien verfügen kann. Durch diese Festsetzung wird es möglich, diese Anlagen zu realisieren.

Baugrenze

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden Baufenster festgesetzt, die per Baugrenze definiert sind. Hierbei sind drei Abschnitte zu unterscheiden. Erstens das Bauband im Nordwesten des Plangebiets: Das Bauband dient der Abbildung der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2. Hierbei war es Ziel die bandhafte Bebauung der angrenzenden Bestandsbebauung aufzunehmen und fortzuführen. Gleichzeitig soll die Offenheit der Bebauung gewährleistet werden. Erreicht wird dies durch das Zusammenspiel mit der Beschränkung der maximalen Gebäudelänge auf 16m. Hierdurch werden ebenfalls erweiterte seitliche Grenzabstände geschaffen, die dazu führen, dass ausreichend Raum für den Abtransport von Frischluft frei bleibt. Im zweiten Abschnitt (entlang der nordöstlichen Waldabstandkante) sollen großteilige Gebäude entstehen. Aus diesem Grund ist das Baufeld in diesem Bereich größer gefasst. Ebenfalls war es in diesem Bereich wichtig, die klare Kante gegenüber dem Wald auszubilden. Durch die Ausrichtung des Baufensters wird dies erreicht. Im dritten (restlichen) Abschnitt sollen ebenfalls großteilige Bausteine realisiert werden. Um diesen Bausteinen ausreichend Platz zu gewähren wurden die Baufenster möglichst flexibel ausgestaltet, sodass Spielraum bei der Anordnung der Gebäude besteht.

Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die maximale Gebäudelänge beschränkt. Im Bereich der kleinteiligen Bebauung im Nordwesten wird so gewährleistet, dass der städtebauliche Anschluss zwischen Bestandsquartier und Planquartier entsteht. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird

durch die Möglichkeit Gebäude bis 27m zu errichten gewährleistet, dass eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks möglich wird. Ebenfalls können somit entsprechend große Baukörper entstehen, die eine soziale Mischung ermöglichen.

Stellung baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung bzw. einer Längsseite beim Flachdach wird das Zielbild des städtebaulichen Entwurfs umgesetzt. Im Nordwesten des Gebiets wird hierbei auch die Kleinteiligkeit des angrenzenden Bestandsquartiers aufgenommen Im Osten des Plangebiets wird durch die Festsetzung einer Längsrichtung die Offenheit der Bebauung gesichert, ohne dabei auf die klare Kante gegenüber dem Wald zu verlieren.

Garagen, Carports, Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplanentwurf macht keine Vorgaben, an welcher Stelle, welche Art von Nebenanlage zulässig ist. Grundsätzlich sind somit Nebenanlagen überall auf dem Baugrundstück zulässig. Abstände sind lediglich von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten um die notwendigen Sichtbeziehungen zu gewährleisten.

Höchstzulässig Anzahl der Wohnungen in Gebäuden

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Begründet liegt dies darin, dass somit die maximalen Verkehrszahlen, welche das Gebiet induziert begrenzt werden und somit negative Auswirkungen auf die Bestandsquartiere gesteuert werden. Im nördlichen Teilbereich des WA3 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten auf 15 je Gebäude erhöht. begründet liegt dies darin, dass dadurch eine effizientere Ausnutzung des Grundstücks mit kleineren Wohnungen erreicht werden kann. Dies kann dazu beitragen, die Quartiersdynamik dahingehend zu steuern, dass eine größere

Diversifikation stattfindet. Zugleich ist es möglich, dass an dieser Stelle der städtische Wohnungsbaubetrieb ein Projekt plant und somit in dieser privilegierten Lage auch Wohnraum für breitere Einkommensbereiche entstehen kann.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Bereich der Gebietszufahrt sind Flächen von Bebauung freizuhalten. Dies dient der Verkehrssicherheit, da so ein freies Sichtfeld bei der Ausfahrt aus dem Quartier möglich ist.

Versorgungsfläche

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität fest, um dort die erforderliche Umspannstation umsetzen zu können.

Verkehrsflächen

Es wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" und im Norden "Rad- und Fußweg" festgesetzt. Die Flächen des verkehrsberuhigten Bereichs sind ausreichend dimensioniert um den täglichen Verkehr aufzunehmen. Der Rad- und Fußweg dient hierbei der Vernetzung mit dem bisherigen Wanderweg entlang des Eckerschen Tobels und der Sicherung eines barrierearmen Zugangs zum Quartier. Zugleich wird hierüber die Pflege der Retentions- und Filterbecken abgewickelt. Durch die Festsetzung von Bereichen in denen die Ein- und Ausfahrt verboten ist, wird eine städtebaulich verträgliche Zufahrtssituation gewährleistet.

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Im Norden des Plangebiets sind Flächen definiert die dazu dienen das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten bevor dies in den Eckerschen Tobel eingeleitet wird. Die beiden Becken sind in der finalen Erschließungsplanung miteinan-

derverbunden. Die Besonderheit an diesem Ort ist, dass in die Becken eine belebte Bodenschicht eingebaut wird, die die anfallenden Wassermengen reinigt, um den Eintrag von Trübstoffen in den Eckerschen Tobel möglichst gering zu halten.

Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte

Insgesamt werden im Bebauungsplangebiet zwei mit Rechten belastete Korridore festgesetzt. Das Leitungsrecht 1 stellt eine Wasserleitung dar, die von der Klinikgesellschaft des St. Elisabeth Klinikums betrieben wird. Diese Leitung dient dazu den vorhandenen Krankenhausteich zu speisen und sichert somit die Versorgung mit Wasser der vorhandenen Grünflächen. Im Süden des Plangebiets wird das Geh- und Fahrrecht 1 festgesetzt. Dieses dient dazu eine Nebenerschließungsmöglichkeit zu ermöglichen und der jeweiligen Bauherrschaft eine gewisse Flexibilität zu geben. Die Haupterschließung erfolgt weiterhin über die festgesetzte Verkehrsfläche.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen betreffend Natur und Landschaft sind in der Umweltanalyse enthalten.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen. Des Weiteren werden die notwendigen Erschließungsflächen (Straßen) und Ausgleichsflächen (öffentliche Grünflächen) gesichert.

Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA5 wird der untere Bemessungspunkt bei der Wand- und Gebäudehöhe über die EFH bestimmt. Die EFH wird hierbei über dem mittleren Straßenniveau bestimmt. Die EFH hat 0,30m über dem gemittelten Straßenniveau zu liegen. Dadurch wird eine einheitliche Höhenent-

wicklung entlang der Straße und eine Gleichbehandlung aller Grundstücke gewährleistet. Eine Abweichung von + 0,30m bei der Bemessung der EFH ist zulässig.

Geplanter Pflegeweg

Der im Süden des Plangebiets vorgesehen Pflegeweg dient dazu die öffentlichen Grünflächen im Osten des Plangebiet anfahren zu können und sichert somit deren Pflege.

Geländeanpassung an die Verkehrsfläche

Angrenzend an die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist es zulässig, dass unterirdische Stützbauwerke des Straßenbaukörpers auf privatem Grund realisiert werden können. Diese Festsetzung dient dazu die Standsicherheit des Straßenbaukörpers zu gewährleisten.

19. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachform

Die Dachformen für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind im WA1, WA4 und WA5 auf die Dachform/en Sattel- und Walmdach beschränkt. Hierdurch wird die Entstehung einer ruhigen Dachlandschaft gesichert. Diese prägen derzeit bereits das bauliche Umfeld. Durch die Beschränkung der Vorgaben auf die Hauptdächer der Hauptgebäude verbleibt der Bauherrschaft ein weiter individueller Gestaltungsspielraum, in erster Linie bei der Gestaltung von untergeordneten Bauteilen, überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden. Ergänzend ist ein Flachdachanteil zulässig, um der Bauherrschaft einen zeitgemäßen Gestaltungsspielraum für z.B. Vorbauten oder überdachte Terrassenbereiche offen zu halten.
Die Dachflächen von Dachaufbauten werden beim Flachdachanteil nicht dazugerechnet, da es sich bei diesen um gestalterisch nicht wesentlich wirkende Gebäudebauteile handelt und dieser Belang dem Nutzungsbedürfnis im Gebäude nachsteht.

Im WA2 und WA3 wird das Flachdach festgesetzt. Die Vorschrift an dieser Stelle hat den Grund die klare Kante gegenüber dem Wald deutlicher auszuführen. Sie nimmt die westlich des Plangebiets bestehende Gestaltsprache auf und bildet am

Siedlungsrand eine bewusste gestalterische Abweichung. Durch die weitgehend einheitliche Höhe der wahrnehmbaren Wandflächen und deren Aufreihung entlang des Tobels fallen die Gebäude mit Flachdach in der Fernwirkung jedoch kaum ins Gewicht.

Dachneigung

Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen für die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA4 und WA5 ist zu Gunsten der Bauherrschaft bewusst weit gefasst. Diese Vorschrift ermöglicht die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen verbinden die Erfordernisse an eine angemessene Nutzung des Dachraumes und setzen nur insoweit Schranken, als diese für das städtebaulich erwünschte Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs charakteristisch und prägend ist. Hierfür ist es erforderlich, dass ein Mindestmaß an Dachfläche gestalterisch wirksam und damit erlebbar bleibt. Auf diese Weise wird ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert.

Fassadengestaltung und Dachdeckung

Die diesbezüglich getroffenen Vorschriften lassen der Bauherrschaft umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen gestalterisch wesentlich störende Farb- und Materialwahlen aus.

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Standorte von Luft-, Wasser- und Wärmepumpen

Durch die Vorschrift zur Integration von Luft-, Wasser- und Wärmepumpen in Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen wird sichergestellt, dass etwaige Lärmkonflikte durch diese Art von Pumpe gegenüber anderen Wohngebäuden vermieden wird.

Einfriedungen

Die Vorschriften betreffend Einfriedungen sollen sicherstellen, dass eine natürliche Begrenzung des Grundstücks stattfinden kann. Zugleich sollen im Bereich von Zufahrten die Sichtbeziehungen bei der Ausfahrt sichergestellt werden.

Standort für Abfallbehälter oder bauliche Nebenanlagen

Abfallbehälter sind laut örtlichen Bauvorschriften in geeigneter Form einzuhausen oder in Nebenanlagen zu integrieren. Durch diese Vorschrift wird ein entsprechendes Bild der Straßenzüge gewährleistet und direkt eine Lösung für das Abstellen von Müllbehältern gefordert.

20. KENNZEICHNUNGEN

Geplante Grundstücksgrenze

Die geplanten Grundstücksgrenzen zeigen an, wie die Parzellierung geplant ist. Anhand dieser wird die Grundstücksvermarktung vorangetrieben. Eine Fixierung auf diese ist nicht gesichert

Waldabstandslinie

Im Lageplan wurde die Waldabstandslinie definiert. Diese Linie stellt den gesetzlichen Waldabstand von 30m dar.

Waldsaum

Der gekennzeichnete Waldsaum stellt die Linie dar, von welcher aus der Waldabstand von 30m aus bemessen wurde.

21. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Waldbiotop im Sinne des § 32 BNatSchG: „Waldinsel mit Bachlauf O Ravensburg“ (282234362412)

Das im Norden und Nordosten angrenzende Waldbiotop wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Denkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz: „Römischer Gutshof Breitenen“ (106956056)

Außerhalb des Plangebiets befinden sich im Untergrund Überreste des „Römischen Gutshofs Breitenen“. Dieser wurde nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

22. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches:

ca. 1,80 ha

Flächenanteile:

Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 0,97 ha
Öffentliche Verkehrsfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,19 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,59 ha
Private Grünfläche	ca. 0,03 ha
Versorgungsfläche	ca. 0,02 ha

Wesentliche Plandaten:

Anzahl Wohneinheiten	max. 102 Wohneinheiten

23. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Verkehrserschließung:	460.000,- €
Anlagen für Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung:	
Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen:	90.000,- €
Öffentliche Grünflächen:	286.000,- €
Grunderwerbskosten:	125.000,- €
Summe ca.:	1.381.000,- €

Für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge gem. §§ 20 ff Kommunalabgabengesetz, für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen erhebt der Eigenbetrieb Abwasser Abwasserbeiträge.

24. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen folgende gutachterliche Aussagen vor bzw. wurden bei der Erarbeitung der Planinhalte verwendet:

- Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Im Breitenen II – Andermannsberg in 88212 Ravensburg“ des Büros Baugrund Süd, Bad Wurzach, vom 25.11.2020
- Standortbeurteilung Baugrund Süd des Büros Baugrund Süd, Bad Wurzach
- Artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien sowie Haselmaus des Büros Luis Ramos, Ravensburg, vom 12.12.2019
- Kurze Datenzusammenfassung (Zauneidechse, Haselmaus, Amphibien), Projekt „Breitenen„ in Ravensburg, Kreisstadt des Büros Judith Opitz, Markdorf, vom November 2019
- Bebauungsplan Andermannsberg, Umweltanalyse des Büros Kimmch+Löhle Freiraumplanung Hochdorf vom 18.05.2021
- Untersuchung zu lokalklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans „Krankenhaus St. Elisabeth/Andermannsberg – Teilbereich I – 1. Änderung“ und der Entwicklung der Fläche im „Im Breitenen“ der Stadt Ravensburg des Büros iMA Richter & Röckle, Freiburg, vom 11.07.2019
- Hochwassersicherer Gewässerausbau Eckerscher Tobelbach /Bleicherbach (14 Nothelfer Bach) im Bereich Flurst. 439/9 und 438/2 in Ravensburg des Büros Fassnacht Ingenieure GmbH, Bad Wurzach, vom 05.12.2018
- Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in ein öffentliches Gewässer, den Hospitalbach und den Locherholzbach des Büros Aßfalg Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ravensburg, vom 12.05.2005

Aufgestellt:

Ravensburg, den 26.05.2021/06.10.2021

Herr Herrling

Stadtplanungsamt