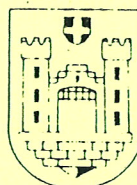




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

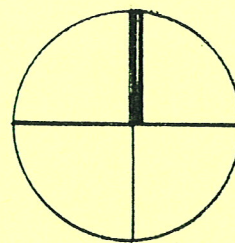
- ZUM SATZUNGSBESCHLUSS -

STADT RAVENSBURG ORTSCHAFT ESCHACH
- STADTPLANUNGSAMT -



PLANBEZEICHNUNG: BEB.-PL.-ÄNDERUNG U.-ERWEITERUNG
„SAUMWEG“ IN WEINGARTSHOF

M 1 : 500



BEARBEITER : FLECK/BAUR

DATUM : 25.03.1996 / 31.10.1996

ÄNDERUNG :

AMTSLEITER :

Daniel Berg

3.FERTIGUNG
SPA-VERM.-
E 77

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß durch den T.A.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2(1) BauGB
3. Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung
4. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungs-
beschluß durch den ~~TA~~ GR
5. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom
...25.03.96... mit Begründung vom ...25.03.96... gem.
§ 3(2) BauGB
7. Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB

am 11.04.1990

am 14.04.1990

am 14.04.1990

am 13.05.1996

am 18.05.1996

vom 28.05.1996

bis 28.06.1996

am 25.11.1996

Ravensburg, den 16.12.1996

(gez. Vogler)
(OBERBÜRGERMEISTER)

8. Abschluß des Anzeigeverfahrens durch Erlaß des Regierungs-
präsidiums Tübingen

vom 03.02.1997

AZ 22-33/2511.2-1-002/97

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes
stimmt mit dem Satzungsbeschluß vom 25.11.1996 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den 18.02.1997

(gez. Vogler)
(OBERBÜRGERMEISTER)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbind-
lichkeit des Bebauungsplanes

am (19.02.1997)

Ravensburg, den 24.02.1997

(gez. Rothenhäusler)
(AMTSLEITER BVA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.
Ravensburg, den 11.3.97


(VERM. ABTLG. SPA)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

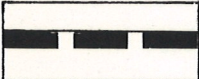
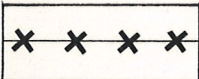
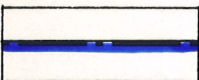
für die Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung "Saumweg"/in Weingartshof/Ortschaft Eschach

RECHTSGRUNDLAGEN

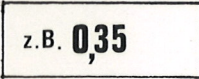
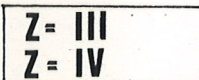
1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994
2. Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995

A) FESTSETZUNGEN

BEGRENZUNGSLINIEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Beb.-Planes	§ 9(7)	BauGB
	Unterschiedliche Festsetzungen	§ 16(5)	BauNVO
	Baugrenze	§ 23(1)	BauNVO
	Baulinie	§ 23(1)	BauNVO

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 16(2)1	BauNVO
	Geschoßflächenzahl	§ 16(2)2	BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	§ 16(3)2 § 16(5)	BauNVO BauNVO
	Wandhöhen von Gebäuden	§ 16(3)2	BauNVO

BAUWEISE

0

Offene Bauweise

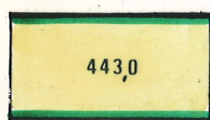
§ 22(2)

BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet (Größe des Baugeb. in m ²)	Z = Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform (§ 74(1)1 LBO)
Dachneigung (§ 74(1)1 LBO)	Wandhöhe gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe
Maximale Wandhöhen	

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie
Höhenlage der Straße

§ 9(1)11

BauGB

§ 9(2)

BauGB

Straßenbegrenzungslinie



Geh- und Radweg mit Höhenangabe

§ 9(1)11

BauGB

§ 9(2)

BauGB



Anschluß der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche

§ 9(1)11

BauGB

GRÜNFLÄCHEN



Verkehrsgrünflächen als Bestandteil der Straße

§ 9(1)11

BauGB



Private Grünflächen

§ 9(1)15

BauGB



Öffentliche Grünflächen

§ 9(1)15

BauGB

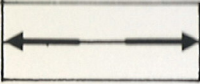
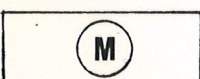
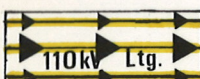
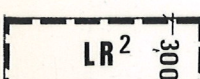
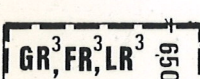
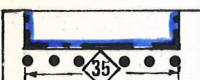
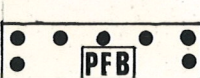


Privater Kinderspielplatz

§ 9(1)15

BauGB

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfistrichtung)	§ 9(1)2	BauGB
	Flächen für Stellplätze	§ 9(1)4	BauGB
	Flächen für Tiefgaragen	§ 9(1)4	BauGB
	Fahrradabstellanlagen	§ 9(1)4	BauGB
	Standplatz für Abfallbehälter (Mülleimer)	§ 9(1)4 § 14(1)	BauGB BauNVO
	Versorgungsflächen (EVS-Station)	§ 9(1)12	BauGB
	Versorgungsleitungen (110 KV-Freileitung der EVS)	§ 9(1)13	BauGB
	Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall mit aufgesetztem Lärmschutzzaun und verbindlichen Höhenangaben)	§ 9(1)17 § 9(1)24 § 9(2)	BauGB BauGB BauGB
	Ausgleichsmaßnahmen	§ 9(1)20 § 8a	BauGB BNatSchG
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit mit Breitenmaß.	§ 9(1)21	BauGB
	Leitungsrecht zugunsten eines Ver- oder Entsorgungsträger mit Breitenmaß	§ 9(1)21	BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von betreffenden Anliegern mit Breitenmaß	§ 9(1)21	BauGB
	Passiver Lärmschutz (Schalldämmmaß in dB(A))	§ 9(1)24	BauGB
	Baumpflanzgebot	§ 9(1)25a	BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9(1)25a	BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von	§ 9(1)25b	BauGB



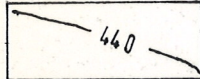
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9(1)25b BauGB

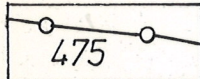
B) SONSTIGE PLANZEICHEN (keine Festsetzungen)



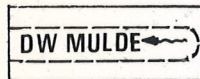
Bestehendes Gebäude mit Hausnummer



Höhenschichtlinie (Neues Höhensystem)



Katastergrenze mit Flurstücksnummer



Dachentwässerungsgraben mit Fließrichtung



Erdgeschoßfußbodenhöhe
Oberkante Garagendecke (incl. 40 cm Belag/Erdüberdeckung)



Straßenbegrenzungslinie
Die Gliederung in Fahrbahn, Gehweg, Parkbucht,
Verkehrsgrün sind verbindlich.
Straßenbegrenzungslinie

C) ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN (keine Bestandteile)

1. Begründung vom 25.03.96/31.10.96
2. Funktionsplan vom 25.03.96/31.10.96
3. Lärmschutzgutachten vom FEBR.1995 (Bender + Stahl)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe gesonderte Anlage in der Fassung vom 25.03.96/31.10.96

Bebauungsplanänderung und -Erweiterung "Saumweg" in Weingartshof Ortschaft Eschach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung: 25.03.1996/31.10.1996

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993.
2. Maßnahmengesetz zum BauGB vom 28.04.1993.
3. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993.
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993.
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995
6. Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990.

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- | | | |
|--|-------------------------------|---------------------------|
| 1. Art der baulichen Nutzung | § 9
und §§ 1-23
§ 9(1)1 | BauGB
BauNVO
BauNVO |
| 1.1 Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig. | § 4 | BauNVO |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | § 9(1)1
und § 19(4) | BauGB
BauNVO |
| 2.1 Die jeweils zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. | | |

- | | | | |
|-----|---|--------------------------------|----------------------------|
| 2.2 | Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl bleiben Garagengeschosse (Tiefgaragen) unberücksichtigt. Flächen von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen einschl. Treppenhaus und Umfassungswänden werden ganz mit gerechnet. | §§ 16(2)2
20(3)
21a(1+4) | BauNVO
BauNVO
BauNVO |
| 2.3 | Zahl der Vollgeschosse
Das jeweils oberste Geschoß darf max. 90 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen. | § 16(5) | BauNVO |
| 2.4 | Wandhöhen
bei Z = III Wandhöhe max. 8,50 m
bei Z = IV Wandhöhe max. 11,50 m
jeweils ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Hauswand/Dachhaut gemessen. | § 16(3)2 | BauNVO |
| 3. | Anschluß der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen
Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge sind nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig. | § 9(1)11 | BauGB |
| 4. | Nebenanlagen
Soweit Flächen für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen nicht im Plan festgesetzt sind, gelten keine Standortbeschränkungen. Sonstige Nebenanlagen mit Ausnahme der privaten Erschließung sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Ausnahmen nach § 23 (5) BauNVO sind generell unzulässig. | § 14(1) | BauNVO |
| 5. | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. | § 9(1)20 | BauGB |
| 5.1 | Tiefgaragen sind mit mindestens 40 cm starken Erdschicht zu bedecken und zu begrünen. | | |
| 5.2 | Stellplätze außerhalb von Tiefgaragenstandorten sind nur mit begrünten versickerungsfähigen Belägen zulässig. | | |
| 5.3 | Regenwasser von Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in vorgesehene Leitungs-Grabentrassen zu leiten. | | |
| 6. | Schutz vor Luftverunreinigung
Kohle und Holz zur Heizzwecken und zur Warmwasserbereitung dürfen nicht verwendet werden. Die Verwendung von Gasölen ist nur nach der seit 01.01.1989 gültigen EU-Richtlinie zulässig. | § 9(1)23 | BauGB |

7. **Schutz vor Lärmimmissionen** § 9(1)17 BauGB
(Grundlage: Gutachten Bender + Stahl vom Februar 1995) § 9(1)24 BauGB

a) **Aktiver Lärmschutz**

Als Basis-Lärmschutz ist der bestehende Lärmschutzwand mit einem zusätzlichen 2 m hohen absorbierenden Lärmschutzzaun entlang der B 30 (incl. verbindlichen Höhenangaben) zum Schutz bewohnter Unter- und Erdgeschosse, der Vorgärten und Terrassen zu ergänzen und gem. Plan zu erweitern als auch zu bepflanzen. Die Lage des Lärmschutzzaunes darf um je 2 m verschoben werden.

b) **Passiver Lärmschutz**

Entsprechend DIN 4109 sind in Abhängigkeit der jeweils festgestellten Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume von Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß an bezeichneten Nord-, West- und Südfassaden folgende Anforderungen an das jeweils erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile (Flächenanteil Fenster + Wand) zu erreichen und nachzuweisen (erf. R_w, res. = bewertetes, resultierendes Schalldämmmaß) und zwar für Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109 = III = 35 dB
IV = 40 dB
V = 45 dB

Zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen, insbesondere in Schlafräumen, sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen oder andere gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

8. **Baumpflanzgebot** § 9(1)25a BauGB
Entsprechend dem Planeintrag sind in den Baugebieten, als auch in den Ausgleichsflächen großkronige, hochwachsende heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.
Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu unterhalten und ggf. zu ersetzen. Es sind Arten der Vorschlagsliste (s. Hinweise) zu verwenden.

C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Gestaltungsvorschriften nach § 74 LBO)

1. **Dachdeckung** § 74(1) LBO
Es sind nur anthrazitfarbene Dachsteine zulässig.
2. **Fassaden** § 74(1)1 LBO
- Einzelne Fassadenteile sind zu begrünen, sofern keine Bäume vorgepflanzt werden können.
- Die Fassaden im Dachgeschoß sind mit entsprechendem Material von den darunterliegenden Flächen abzusetzen.
3. **Werbeanlagen** § 74(1)2 LBO
Diese sind generell unzulässig.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem".

4. Höhenlage von Gebäuden

Die Gebäude werden in ihrer Höhenlage im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Die im Bebauungsplan eingetragenen Gebäudehöhen gelten lediglich als Richtzahlen.

5. Pflanzvorschläge

- | | |
|---|--|
| - großkronige Bäume (U=30cm) | - kleinkronige Bäume (U=20 cm) |
| Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | Birke (<i>Betula pendula</i>) |
| Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) | Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | Birnenbaum (<i>Pyrus pyraeaster</i>) |
| Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
| Nußbaum (<i>Juglans regia</i>) | Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) |
| Linde (<i>Tilia cordata</i>) | und Obstbäume |
| Obstbäume | |
| Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) | |
| Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) | |
| Stieleiche (<i>Quercus petraea</i>) | |
| - Sträucher: | |
| Weide (<i>Salix caprea</i>) | |
| Hartriegel (<i>Cornus mas</i>) | |
| Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>) | |
| Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) | |
| Heckenrose (<i>Rosa canina</i>) | |

6. Hebeanlagen

Die Entwässerung der Tiefgaragen erfordern möglicherweise Hebeanlagen.

7. Bodenschutz bei Bauarbeiten

Auf entspr. Merkblätter des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zum Bodenschutz wird verwiesen. Zur Ergänzung des Lärmschutzwalles und zur Geländemodellierung ist überschüssiges Erdaushubmaterial zu verwenden.

8. Grundschutz-Löschwassermenge

Die Stadtwerke stellen eine Grundschutz-Löschwassermenge von 96 m³/Stunde bereit. Darüber hinausgehender Löschwasserbedarf ist Objektschutz und ist von den Bauherren bereitzustellen.

9. Brandschutzbelange:

Bei voller Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhen werden gem. der Verwaltungsvorschrift "Feuerwehrlflächen" besondere zu berücksichtigende Anforderungen gestellt.

10. Belange des Umweltschutzes und der Energieeinsparung

Regenerative bzw. solargestützte Energieeinsparungsmaßnahmen (z. B. Blockheizkraftwerk im Dachgeschoß), welche über die gesetzlichen Anforderungen an den bautechnischen Wärmeschutz hinausgehen, werden ausdrücklich empfohlen.

11. Belange der Straßenbauverwaltung

- a) Bepflanzungen entlang der B 30 sind vor Ausführung mit dem Straßenbauamt abzustimmen.
- b) Der B 30 und deren Entwässerungseinrichtungen darf von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Oberflächenwasser zugeführt werden.
- c) Im Bereich des Straßenkörpers der B 30 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendige Aufgrabungen im Bereich der B 30 für Kreuzungen von oder für Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluß einer vertraglichen Regelung mit dem Straßenbauamt Ravensburg vorgenommen werden.

12. Belange der EVS

Im Schutzbereich der Starkstromleitung sind bes. Bedingungen der EVS für die Errichtung von Bauwerken zu beachten.

13. Belange des geologischen Landesamtes Baden-Württemberg

Für die geplanten Bauvorhaben (incl. Tiefgaragen) ist eine ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen, weil in Schwemflächenablagerungen lokal kompressible Bodenschichten auftreten können.

F) ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 1. Begründung vom 25.03.1996/31.10.1996
- 2. Funktionsplan vom 25.03.1996/31.10.1996
- 3. Lärmgutachten vom Februar 1995 (Bender + Stahl)

Ravensburg, den 25.03.1996/31.10.1996

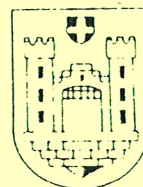
Stadtplanungsamt/Fleck


Dunkelberg

BEGRÜNDUNG

- ZUM SATZUNGSBESCHLUSS -

STADT RAVENSBURG ORTSCHAFT ESCHACH
- STADTPLANUNGSAMT -



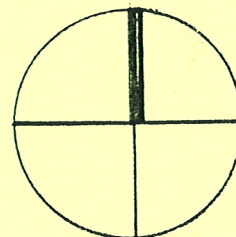
PLANBEZEICHNUNG: BEB.-PL.-ÄNDERUNG U.-ERWEITERUNG
„SAUMWEG“ IN WEINGARTSHOF

BEARBEITER : FLECK/BAUR

DATUM : 25.03.1996/31.10.1996

ÄNDERUNG :

M 1 : 500



AMTSLEITER :

Dankberg

3. FERTIGUNG
SPA-VERM.
E 77

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß durch den T.A.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2(1) BauGB
3. Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung
4. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungs-
beschluß durch den ~~T.A.~~ GR
5. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom
...25.03.96... mit Begründung vom ...25.03.96... gem.
§ 3(2) BauGB
7. Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB

am 11.04.1990.....

am 14.04.1990.....

am 14.04.1990.....

am 13.05.1996.....

am 18.05.1996.....

vom 28.05.1996.....

bis 28.06.1996.....

am 25.11.1996.....

Ravensburg, den 16.12.1996..

(gez. Vogler)
(OBERBÜRGERMEISTER)

8. Abschluß des Anzeigeverfahrens durch Erlaß des Regierungs-
präsidiums Tübingen

vom 03.02.1997.....

AZ 22-33/2511.2-1-002/97

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes
stimmt mit dem Satzungsbeschluß vom 25.11.1996.....überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den 18.02.1997

(gez. Vogler)
(OBERBÜRGERMEISTER)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbind-
lichkeit des Bebauungsplanes

am 19.02.1997.....

Ravensburg, den 24.02.1997

(gez. Rothenhäusler)
(AMTSLEITER BVA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.
Ravensburg, den

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

Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung "Saumweg"/Weingartshof, Ortschaft Eschach

B E G R Ü N D U N G:

zum Satzungsbeschluß gem. § 9(8) BauGB

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. ANLAß FÜR DIE BEB.-PLAN-ÄNDERUNG UND -ERWEITERUNG
3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN
6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG UND
- ERWEITERUNG
7. PLANINHALT
8. AUSWIRKUNGEN DER BEB.-PLAN-ÄNDERUNG UND -ERWEITERUNG
9. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE
10. PLANDATEN
11. KOSTENSCHÄTZUNG DER STÄDTEBAULICHEN MAßNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Im Westen	von der B 30 - östl. Fahrbahnrand
im Norden	vom Gehweg Flst. 590/6 - östl. Wegrund
im Osten	vom Flst. 477/12 (Kindergarten), vom Saumweg, westl. Fahrbahnrand, die südl. Wendeanlage einschließlich, vom Flst. 447/3 - nördl. Rand, von der Tettnanger Str. - westl. Rand
im Süden	gem. Planeintrag die Flst. 438 und 460/2 querend, sowie von Flst. 473 - nördl. Rand

2. ANLAß FÜR DIE BEB.-PLAN-ÄNDERUNG UND -ERWEITERUNG

Die bisher nicht ausgeschöpften Möglichkeiten zur Bereitstellung dringend erforderlicher Wohnbauflächen sollen genutzt und ergänzt werden. Die LEG hat im Einvernehmen mit der Stadt Ravensburg eine geänderte Konzeption für die Bebauung dieses Geländes entwickelt. Eine erste Baumaßnahme wurde auf der noch bestehenden Rechtsgrundlage realisiert. Die LEG als planende und ausführende Vertreterin des Grundstückseigentümers Land Baden-Württemberg, will von der früheren gemischten Baustruktur abweichen und stattdessen ausschließlich Geschosswohnungsbau ausführen. Stadt und Ortschaft wirken darauf hin, daß ein angemessener Anteil der geplanten Wohnungen weiteren Nutzerkreisen eröffnet wird. Ferner soll eine bauliche Erweiterung, auch über den Saumweg erschlossen, nach Süden realisiert werden.

3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

- Lage

Der seit 1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan wird im Bereich zwischen der hergestellten Erschließungsstraße Saumweg und der B 30 geändert und nach Süden erweitert.

- **Verkehr**

Das gesamte Gebiet wird gegenwärtig verkehrlich vom Saumweg erschlossen; dieser ist an die Tettnanger Straße (K 7983) angebunden. Ein Direktanschluß an die Friedrichshafener Straße soll nach Bau der B 30 - südlicher Abschnitt - ermöglicht werden können. Dafür wird die erforderliche Fläche mittels einer festgesetzten öffentl. Grünfläche vorgehalten. Ein eigener, verkehrsabgewandter Radweg als auch fahrbahnbegleitende Radwege entlang der K 7983 und die Bushaltestelle auf ders., stellen eine attraktive Anbindung an die Kernstadt dar.

- **Bestehende Nutzungen**

Der bebaute Teil ist von großen Wohnblöcken für Bedienstete des Landeskrankenhauses Weißenau und sonstiger Behörden geprägt. Ein Kindergarten versorgt den Ortsteil Weingartshof. Im Vorgriff auf die Beb.-Plan-Änderung wurde kürzlich ein Geschößbau erstellt, welcher zunächst als Studentenwohnheim dient. Die Grundrisse sind jedoch für spätere Familiennutzung ausgelegt.

- **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Das Gebiet ist voll ver- und entsorgt. Eine überörtliche 110-KV-Leitung der EVS durchquert das Gebiet. Von dieser sind Schutzabstände im Rahmen der weiteren Bebauung einzuhalten.

- **Gelände**

Das bisher unbebaute Plangebiet fällt nach Westen zum bestehenden Lärmschutzwall an der B 30 flach ab. Südlich des Saumweges befindet sich eine Baumgruppe aus Pappeln; westlich davon schließt ein Maisacker und eine Obstanlage an.

- **Vorbelastung**

Das Plangebiet als auch der Baubestand sind mit Lärmimmissionen des B 30-Verkehrs vorbelastet. Der bestehende bepflanzte Lärmschutzwall schützt lediglich Erdgeschosse mit Gartenterrassen - und dies nur teilweise. Altlasten im Boden sind im betreffenden Gebiet nicht bekannt.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der erstmals für das betreffende Gebiet erstellte Bebauungsplan ist seit dem 25.07.1979 rechtsverbindlich.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

Die Beb.-Plan-Änderung und -Erweiterung wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP), Zieljahr 2000, entwickelt. Statt eines sonstigen Sondergebietes wird aufgrund der faktischen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die wasserrechtliche Genehmigung zur abwassertechnischen Erschließung des Baugebietes wurde am 29.08.1996 vom Landratsamt Ravensburg genehmigt und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER BEB.-PLAN-ÄNDERUNG UND -ERWEITERUNG

- Kommunale Erfüllung der lebhaften Nachfrage nach stadtnahen Wohnungen mit gutem Wohnwert
- Stärkung der vorhandenen und gut ausgebauten Infrastruktur, u. a.
 - Ver- und Entsorgung
 - Kindergarten
 - öff. Pers.-Nahverkehr
 - Ergänzung der bestehenden Lärmschutzanlage nach Gutachten, um mind. die jeweiligen Erdgeschosse mit Wohnterrassen aktiv zu schützen. Festsetzung von Außenbauteilen für die oberen Geschosse mit dem jeweils erforderlichen Schalldämmmaß.
- Ökologische Ausgleichsmaßnahmen, Eingriffsminderungen und Siedlungsrandbegrünung für geplante Eingriffe in den Naturraum im erforderlichen Umfang und Qualität.

7. PLANINHALT

- **Bebauung**

Analog der bisher bestehenden Geschoßbebauung und der stadtkernnahen Lage wird ausschließlich Geschoßbau zwischen 2 und 3 Wohnebenen zuzügl. jeweils ein Dachgeschoss als anrechenbares Vollgeschoss auf den noch bebaubaren Flächen in der Form von Blocks und Punkthäusern festgesetzt.

Außerdem sind Untergeschosse aller "Punkt"- und "Längshäuser" bedingt durch die Hanglage auch für Wohnzwecke nutzbar, soweit eine Anrechnung als Vollgeschosse außer Betracht bleibt. Die Anordnung erfolgt längs der Topographie in Nordsüd-Richtung gestaffelt. Gute Besonnung, Durchlüftung und Aussichtsverhältnisse sichern einen guten Wohnwert.

Die Baugrundstücke werden generell als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie es der faktischen Nutzungsabsicht entspricht.

Der erforderliche Stellplatzbedarf für das Nebaugebiet soll zu ca. 2/3 in erdüberdeckten Tiefgaragen und zu ca. 1/3 durch ebenerdige Stellplätze gedeckt und an den Saumweg angebunden werden. Dem Fehlbedarf an privaten Stellplätzen für den Baubestand östlich des Saumweges will der Bauträger durch Bau weiterer Stellplätze im Neubaugebiet als auch im Baubestand nachkommen - entspr. der Nachfrage von den Bewohnern. Öffentliche Parkplätze werden in erforderlichem Umfang festgesetzt.

- **Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe in den Naturraum**

Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe bei Nachverdichtungen und Erweiterungen von Beb.-Plänen zu bewerten und auszugleichen. Danach sind Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich in ermitteltem Umfang planungsrechtlich zu sichern.

- **Nachweis erforderlicher Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung zu den Eingriffsflächen**

Die Nachverdichtung im WA₁ des bisher rechtsverbindl. Bebauungsplanes als auch die Baugebietserweiterung WA₂ mit Erschließung erfordert gem. § 8 a BNatSchG Ausgleichsmaßnahmen.

An Eingriffsminderungen wird festgesetzt:

- erdüberdeckte Tiefgaragen
- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes
- Stellplätze mit versicherungsfähigen Belägen
- Ableitung von Dachflächenwasser über bestehende und geplante Gräben zum Weiher im "Mariataler Wäldle".
- Fassadenbegrünung.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

- I. Flst. 477/3 und 475 mit zus. 4 800 m² für extensive Nutzung und sukzessiver Neube-
pflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen. Der darin geplante Kinderspielplatz bleibt
von der Bewertung ausgenommen.
- II. Flst.-Teil von 438 mit ca. 380 m² als Baugebietseingrünung und Bepflanzung mit
standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- III. Flst.-Teil von 438 mit ca. 1 860 m² als Ergänzung des Lärmschutzwalles und Bepflanzung
mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Ausgleich für WA₁

WA₁ wird nachverdichtet von 4 900 m² auf zulässige 7 200 m² Geschoßfläche. Der
Versiegelungsanteil erhöht sich von 50 auf 70 % der Bezugsbaufläche mit 12 000 m². Der
bestehende Lärmschutzwall wird für die Nachverdichtung und Baubestand pauschal als Ausgleich
angerechnet. Bisherige Nutzung unbebauter Flächen als Brache/Grünland. Die Zunahme des Ver-
siegelungsanteiles um 20 % ist auszugleichen

20 % von 12 000 m ² Bauland	= 2 400 m ²
20 % der Ausgleichsfläche 1.) von 4 800 m ²	= 960 m ²
zzgl. best. Lärmschutzwall mit ca.	<u>4 000 m²</u>
zusammen	4 960 m ²

Ausgleich für WA₂

WA₂ stellt die Baugebietserweiterung nach Süden mit 5 000 m² Bezugsbaufläche
und 4 500 m² zulässige Geschoßfläche dar.

Versiegelungsanteil 70 % von 5 000 m ²	= 3 500 m ²
(Bisherige Nutzung als Maisacker)	
80 % der Ausgleichsfläche 1.) von 4 800 m ²	= 3 840 m ²
zzgl. 100 % der Ausgleichsfläche 2.)	
mit 380 m ²	= <u>380 m²</u>
zusammen	4 220 m ²

Ausgleich für die Erweiterung des Saumweges nach Westen

Fläche ca. 1 200 m²

(Bisherige Nutzung als Maisacker)

Bepflanzter Lärmschutzwall ca. 1 860 m²

als Ergänzung nach Süden.

Fazit:

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Eingriffsminderungen werden die geplanten Eingriffe ausreichend kompensiert.

- Kinderspielplatz

Der festgesetzte Kinderspielplatz im Schwerpunkt der künftigen Wohnbebauung mit ca. 600 m² ist am Rande der Ausgleichsfläche (Hanggebiet zur Tettnanger Straße hin) als private Einrichtung vorgesehen. Obwohl diese Fläche im Eigentum der Stadt liegt, wird eine öffentl. Widmung für nicht erforderlich gehalten. Falls die betroffenen Bauträger diese Fläche übernehmen und auf eigene Kosten einrichten, kann die Verpflichtung der Bauherren zur Herstellung von Kleinkinderspielflächen aufgrund des zentralen Standortes entfallen.

- Erschließung und Entwässerung

Der bestehende Saumweg soll nach Westen verlängert werden. Die bestehende Wendeplatte im Norden des Saumweges als eigene Erschließungsanlage ist entbehrlich. Diese soll als öffentl. Parkplatz umgebaut werden, weil hierfür dringender Bedarf besteht.

Das Entwässerungsnetz ist vorhanden und ist so ausgelegt, daß auch die künftige Bebauung entsorgt werden kann. Aus ökologischen Gründen soll das Dachflächenwasser von geplanten Gebäuden getrennt gesammelt und über geplante und bestehende Gräben dem Weiher im "Mariataler Wäldle" zugeführt werden (Entlastung des Kanalnetzes, Regenüberlaufbecken, Kläranlage sowie größerer Wasseraustausch im Weiher).

- Lärmschutzmaßnahmen

Der Lärmschutzgutachter Bender und Stahl (Ludwigsburg) schlägt im Gutachten vom Februar 1995 vor, den vorhandenen Lärmschutzwall um ca. 160 m nach Süden zu verlängern und zusätzlich mit einem 2 m hohen Lärmschutzzaun zu erhöhen. Damit werden die Erdgeschosse mit Wohnterrassen aktiv geschützt. Überschüssiges Erdaushubmaterial ist dafür zu verwenden.

An einzelnen Fassaden der Obergeschosse werden näher bezeichnete Anforderungen an das jeweils erforderliche Schalldämmmaß gestellt und sind nachzuweisen (festgestellte Lärmpegelbereiche von III bis V gem. DIN 4109).

Das Schallgutachten geht von der ungünstigsten Situation aus, was die zu erwartende Verkehrsmenge und den Anschluß an die B 30 betrifft.

- **Weitere Festsetzungen (zeichnerisch und textlich):**

- **Verfahrensgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt gem. Flächennutzungsplan Baulandflächen, Ausgleichsflächen, Lärmschutzanlagen und Verkehrsflächen.

- **Art der baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet gemäß der nachgefragten Nutzungsabsicht.

- **Überbaubare Flächen**

Als Gestattungsziel wurde mit allen Beteiligten ein rechteckiger bzw. quadratischer, 2 - 3-geschossiger Haustyp mit zurückversetztem Dachgeschoß definiert.

Die enggefaßten überbaubaren Flächen hinsichtlich Größen und Standorte stellen das Ergebnis vieler Beratungen und Studien dar.

Insbesondere am südlichen Baugebietsrand wird ein weitergehender Regelungsbedarf hinsichtlich Baukörpergestaltung für erforderlich gehalten, weil hier der Übergang von ländlicher zu städtischer Bebauung stattfindet.

An diesen exponiert gelegenen Bauquartieren werden deshalb an jeweils der B 30 zugewandten Seiten Baulinien für erforderlich gehalten, um schlichte und klare Baukörper zu sichern.

- **Maß der baulichen Nutzung:**

Die hohe Nutzungsdichte im Baubestand mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen als auch die Durchschneidung des Gebietes mit einer Hochspannungsleitung, ist zwingender Anlaß für verhaltene Nutzungsmaße wie vorgesehen. Die Gebäudehöhen werden von der B 30 an hangaufwärts bis zum Baubestand gestaffelt. Die Überschreitung der jeweiligen Grundflächenzahl von mehr als 50 % auf 0,7 für Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten als auch für Nebenanlagen wird mit der hohen Zahl erforderlicher Parkieranlagen - bedingt durch eine mögliche Zahl von Wohnungen - begründet. Außerdem muß das Stellplatzdefizit des benachbarten Baubestandes ausgeglichen werden können.

· **Öffentliche Grünfläche östl. der geplanten Lärmschutzanlage:**

Diese Fläche wird für einen angestrebten späteren Anschluß des Saumweges an die B 30 als öffentliches Grün gesichert.

· **Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen:**

Das planungsrechtliche Angebot geht über den Bedarf der Neubebauung hinaus, um den Mangel an Stellplätzen im Baubestand ausgleichen zu können.

· **Nebenanlagen:**

Einschränkungen über Art und Standorte von Nebenanlagen werden mit dem Gestaltungsziel des geplanten Baugebiets begründet.

· **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:**

Die festgesetzte Erdüberdeckung von Tiefgaragen mit mind. 40 cm ist erforderlich, um die Versiegelung zu minimieren. Aus gleichem Grund sind ebenerdige Stellplätze nur mit versickerungsfähigen Belägen zulässig. Die Ableitung von Dachflächenwasser über anzulegende Gräben im Baugebiet und über einen bestehenden Graben zwischen dem Baugebiet und dem Weiher im "Mariataler Wäldle" wird mit der Entlastung des bestehenden Entsorgungssystems und dem mangelnden Zufluß und auch Wasseraustausch dieses Weihers begründet.

· **Schutz vor Luftverunreinigung:**

Der Ausschluß fester Brennstoffe (Holz und Kohle) wird allgemein mit dem Umweltschutz und insbesondere mit der Häufigkeit von Inversionswetterlagen mit schwachen Winden im Mittleren Schussental und damit einhergehenden hohen Schadstoffbelastungen der Luft begründet.

· **Örtliche Bauvorschriften:**

Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Außenantennen, Freileitungen sowie zu Außenanlagen werden mit dem angestrebten Erscheinungsbild des Baugebietes begründet.

8. AUSWIRKUNGEN DER BEB.-PLAN-ÄNDERUNG UND -ERWEITERUNG

Verwendung von Symbolen:

- (-) negative Auswirkung
- (o) keine Auswirkung
- (+) positive Auswirkung

- auf die Umwelt:

- (-) 0,50 ha werden der freien Landschaft durch weitere Bebauung entzogen
- (-) weitere Zunahme der Verkehrsfrequenz insbesondere auf der Tettlinger Straße
- (-) Versiegelung von Flächen für Bebauung und Erschließung
- (o) vernachlässigbarer klimatischer Einfluß auf die Umgebung
- (+) Ausgleichsmaßnahmen und eingriffsmindernde Maßnahmen wie unter 7. nachgewiesen

- auf dem Wohnungsmarkt:

- (+) entlastend

- auf die vorhandene Infrastruktur:

- (+) stärkend

9. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE

a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 02.05.1990 durchgeführt.

Die vorgebrachten Äußerungen wurden in der weiteren Baubearbeitung überprüft und berücksichtigt, wo dies geboten und möglich war.

b) Die Träger öffentlicher Belange sowie städt. Dienststellen wurden am 20.12.1994 um Stellungnahme gebeten.

Die Bewertung dieser Stellungnahmen führte im wesentlichen zu folgendem Ergebnis:

- Der Saumweg wird zur Erschließung der südl. Erweiterung nach Westen verlängert, ohne einen Anschluß an die B 30 zu erhalten. Die für einen später angestrebten Direktanschluß an die B 30 erforderliche Fläche wird mittels einer öffentl. Grünfläche gesichert.
- Getrennte Erfassung von Dachflächenwasser und Ableitung desgleichen über Gräben ohne Retentionsbecken zum Weiher im "Mariataler Wäldle" (wasserrechtliche Erlaubnis wurde beantragt).

- Festgesetzte Ausgleichsflächen (außer dem geplanten Lärmschutzwall) werden extensiv genutzt und sukzessive mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt sowie als privat festgesetzt und den einzelnen Eingriffen konkret zugeordnet.
- Verlängerung des bestehenden Lärmschutzwalles um 160 m und "Aufrüstung" des ges. Walles mit einer 2 m hohen absorbierenden Schallschutzwand. An Außenbauteilen von Wohngebäuden (Wände + Fenster) werden näher bezeichnete Anforderungen an das jeweils erforderliche Schalldämmmaß gestellt.
- Bauliche Dichte auf dem landeseigenen Grundstück in einer angemessenen Dichte, um eine wirtschaftliche Verwertung auf dem stadtnahen Standort zu erreichen und um eine nachvollziehbare Relation zur baulichen Dichte in Bezug zum Baubestand als auch zur südl. Erweiterung zu erreichen.
- Festsetzung der landeseigenen Fläche aufgrund der angestrebten Nutzung nicht mehr als "sonstiges Sondergebiet", sondern als "Allgemeines Wohngebiet".
- Verlegung des Kinderspielplatzes als privaten in den Schwerpunkt der weiteren geplanten Bebauung, und zwar in städt. Grundstück 477/3.
- Die vom Versorgungsunternehmen EVS für 110-KV-Starkstromleitungen geforderten Sicherheitsabstände sind eingehalten. Darüber hinausgehende Abstände bzgl. elektrischer und magnetischer Feldstärkewerte sind Empfehlungen zur Abwendung gesundheitlicher Gefahren. Da hierzu keine gesicherten Erkenntnisse existieren, andererseits Planungsschaden von der Gemeinde abgehalten werden soll, sind die betr. Flächen auch in der Beb.-Plan-Änderung als Bauland festzusetzen.

c) Die erste öffentliche Planauslage erfolgte vom 03.07.1995 bis 04.08.1995

Bedenken oder Anregungen gingen keine ein.

Die textliche Festsetzung zum aktiven Schallschutz wurde dahingehend redaktionell ergänzt, daß die Lage des Lärmschutzzaunes um je 2 m verschoben werden darf. Dies wird mit dem erforderlichen Spielraum für eine ansprechende Gestaltung (Vor- und Rücksprünge, Verschwenkungen) begründet. Außerdem kann dem über Teilstücke parallel verlaufenden Kanalsammler ausgewichen werden.

d) Eine weitere öffentliche Planauslage erfolgte vom 28.05.1996 bis 28.06.1996

Die Planüberarbeitung mit erneuter öffentlicher Auslage war u. a. erforderlich geworden, weil der für später vorgesehene Direktanschluß des Saumweges an die B 30 derzeit planungsrechtlich nicht gesichert werden kann. Die hierzu erforderliche Fläche wurde z. T. als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Nach erfolgter Planauslage wurde die geplante Verlängerung des Saumweges um weitere 60 m auf der Trasse des geplanten Anschlusses verlängert. Begründet wird dies mit einer besseren verkehrlichen Anbindung der geplanten südlichen Bebauung als auch mit einer angestrebten Gehwegverbindung zum Gewerbepark "Mariatal" als erstem Teilabschnitt.

Während der erneuten öffentl. Auslegung gingen Bedenken von Trägern öffentl. Belangen ein; von Bürgern nicht.

Es handelte sich u. a. um den Direktanschluß an die B 30, welcher zurückgestellt werden soll. Weiter wurde vorgeschlagen, Feldstärkemessungen unter der Hochspannungsleitung durchzuführen. Im Prüfbericht des beauftragten Gutachters wurde dabei festgestellt, daß selbst die strengsten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte bei weitem nicht erreicht werden.

Zum weiteren wurde auf den Immissionsabstand zwischen Intensivobstanlagen und Baugebieten aufmerksam gemacht. Das Beb.-Plan-Verfahren hatte allerdings schon einen entsprechenden Planungsstand erreicht, als ein benachbarter und informierter Landwirt von Maisanbau zum Intensivobstanbau wechselte.

Ein anderer Träger öffentl. Belange erwartete als betroffener Grundstückseigentümer eine Erhöhung der geplanten 5 Punkthäuser um je eine weiteres Geschöß.

Gegen diese beantragte Erhöhung sprechen die Planziele, Verkehrsmengen mit allen Folgen in diesem verdichteten Gebiet zu begrenzen, eine vertretbare Gebäude-Höhenstaffelung zu erreichen, talseitig nicht mehr als 4 Wohnebenen in Erscheinung treten zu lassen als auch berechnete Interessen aus der nördlichen Nachbarschaft und des Kindergartens, zulässige Gebäudehöhen zu begrenzen.

10. PLANDATEN

Verfahrensgebiet	gesamt	ca. 3,56 ha
davon	WA ₁ - Flächen	ca. 1,20 ha
	WA ₂ - Flächen	ca. 0,51 ha
Verkehrsflächen	(darin Anteil Saumweg incl. Erweiterung, öff. Parkplätze, Gehwege und Eingrünung)	ca. 0,33 ha

Verkehrsgrünfläche	(entlang der B 30)	ca. 0,23 ha
Öffentl. Grünflächen	Verlängerung Lärmschutz- wall Ausgleichsfläche III	ca. 0,18 ha
	südl. Baugebietseingrü- nung (Ausgleichsfläche II)	ca. 0,04 ha
	Bereich zwischen WA² u. Lärmschutzwall und südlich davon	ca. 0,12 ha
priv. Grünflächen	1) (best. Lärmschutzwall bei WA₁)	ca. 0,40 ha
	2) Ausgleichsfläche I (Hang zw. südl. Er- weiterung und der Tettnanger Straße)	ca. 0,49 ha
	3) Kinderspielplatz	ca. 0,06 ha

Wohnungen/Stellplätze

a) östl. Saumweg (Bestand außerhalb des Geltungsbereiches)

- besteh. Wohnungen/App. 210	Stellpl. erf.	220
	PKW angemeldet	120
	Stellpl. erstellt	85
	zusätzlich geplant	50

b) westl. Saumweg - WA₁

- besteh. Wohnungen 20 (z. Zt. Studentenheim)	Stellpl. erf.	30
	Stellpl. erstellt	40
- geplante Wohnungen ca. 60;	Stellpl. erf.	80
	zusätzlich geplant	153

c) südl. Saumweg (WA)₂

- gepl. Wohnungen ca. 50;

Stellpl. erf. 70

Stellpl. geplant 73

Öff. Parkplätze

bestehend 30

zusätzl. geplant 27

11. KOSTENSCHÄTZUNG DER STÄDTEBAULICHEN MAßNAHME

(incl. Ing.-Leistungen und Mwst., Angaben Ortsverwaltung Eschach und Tiefbauamt)

1. Grunderwerb für Verkehrsflächen

Verkehrsgrün, öffentl. Grünflächen*, Ausgleichsflächen* und Kinderspielplatz*

ca. 900 m², à 20 DM = 18.000 DM)

ca. 8.640 m², à 45 DM* = 388.800 DM)

ca. 400.000 DM

2. Straßenbauergänzung, komplett mit Beleuchtung

(incl. Fahrbahn, Parkplätze, Gehwege,

Umbau von 2 Wendeplatten)

ca. 350.000 DM

3. a) Kanalisation

(Häusliches Abwasser sowie von befestigten
Oberflächen)

ca. 40.000 DM

b) Abführung von Dachflächenabwasser

Über geplante und bestehende Gräben und
Weiterführung bis zum Weiher im "Mariataler
Wäldle"

ca. 10.000 DM

4. Rohrnetzerweiterung Wasser (Stadtwerke)

ca. 30.000 DM

5. Lärmschutzanlage (Zaun + bepflanzter Wall)

a) im WA₁ (bestehender Wall + gepl. Zaun)

ca. 300.000 DM

b) im WA₂ (geplanter Wall + Zaun)

ca. 300.000 DM

(gleichzeitig Ausgleichsmaßnahmen III)

6. Privater Kinderspielplatz mit Bepflanzung und Spielgeräten

ca. 20.000 DM

7. Ausgleichsmaßnahmen I und II

(Bepflanzung und extensive Begrünung mit hoch-
stämmigen Obstbäumen)

ca. 20.000 DM

zusammen ca. 1.480.000 DM

Für die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des Baugesetzbuches erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB, für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz. Anschlußkosten für Wasser, Gas, Strom, Telekom usw. werden den Anschlußnehmern von den Versorgungsträgern in Rechnung gestellt.

Ravensburg, den 31.10.1996

Stadtplanungsamt/Fleck

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dunkelberg', with a stylized, flowing script.

Dunkelberg