
Bebauungsplan:

"ABRUNDUNG SCHORNREUTE"

Fassung vom: 11.02.2010

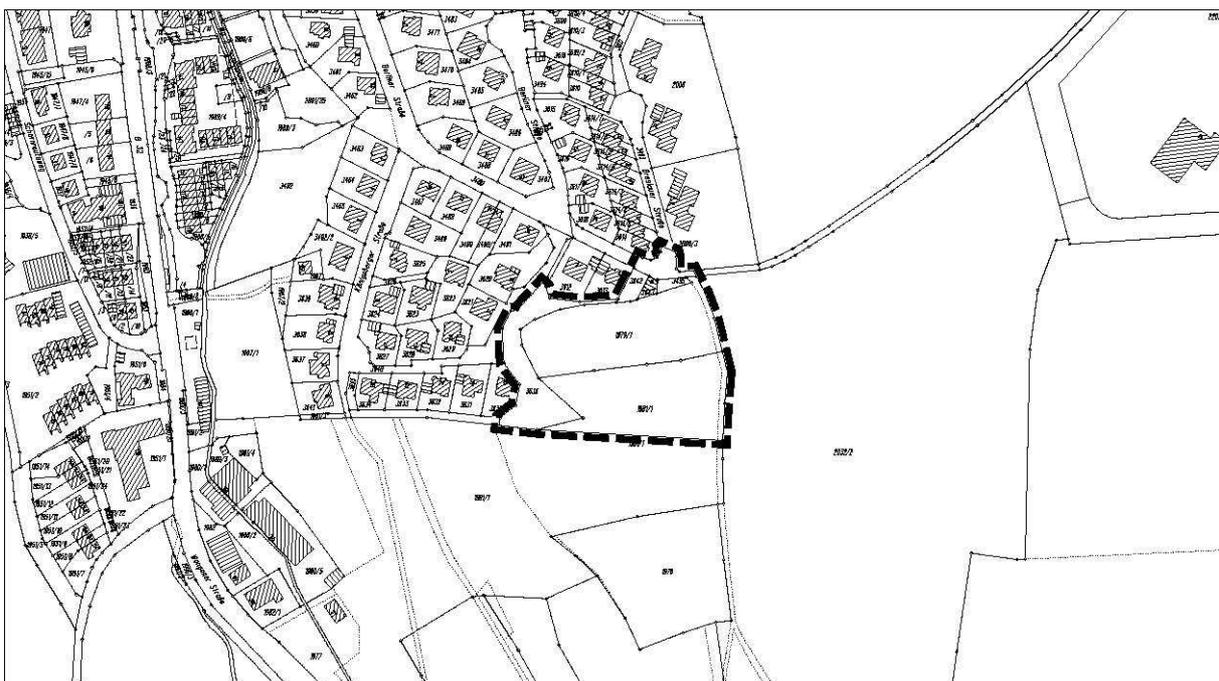
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Auslegungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 26.11.2007 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 28.11.2007 |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom
bis | 06.12.2007
20.12.2007 |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | |
| 5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | |
| 6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom _____._____ gem. § 3 (2) BauGB | vom
bis | |
| 7. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | |

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

8. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am _____._____ Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.
Ravensburg, den

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

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466)
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
4. **Landesbauordnung (LBO)**
i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253)
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geä. durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

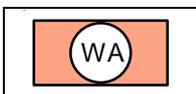
Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind: Wohngebäude; Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig: Anlagen für kulturelle Zwecke; Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

§ 9 (3)

§ 16

BauNVO



2.1. Zulässige Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grund- und Geschossfläche und die Höhe der baulichen Anlagen.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Garagen, Stellplätzen und

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO um bis 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

GF 250*

*Zahlenwert nur Beispiel

2.2. Zulässige Geschoßfläche

Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Geschoßfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

WH 6,25*

*Zahlenwert nur Beispiel

2.3. Zulässige Wandhöhe

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die zulässige Wandhöhe (WH) in m.

Die Wandhöhe ist das traufseitig gemessene Maß zwischen der geplanten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH - Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe mit Dachaufbauten und Quergiebeln ist zulässig.

EFH 539,50*

*Zahlenwert nur Beispiel

2.4. Höhenlage

Die Höhenlage des Hauptbaukörpers wird definiert durch die zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH - Fertigfußboden) in m über N.N. Abweichungen um + / - 25 cm sind zulässig.

Kellergeschosse sind nicht zulässig. Die Gründungssohle (Unterkante Fundament) der baulichen Anlagen darf nicht tiefer als 1,40 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

1	-
3	4
5	6
Örtliche Bauvorschriften	
7	

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 3 maximal zulässige Grundfläche (GR) in m²
- 4 maximal zulässige Geschoßfläche (GF) in m²
- 5 maximal zulässige Wandhöhe (WH) in m, gemessen ab der geplanten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH - Fertigfußboden)
- 6 Bauweise (a = abweichende Bauweise, E = nur Einzelhäuser zulässig)
- 7 Dachform / Dachneigung (SD = Satteldach, ZD = Zeltdach)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) 2, 4 BauGB
§§ 22-23 BauNVO



3.1. Baugrenze

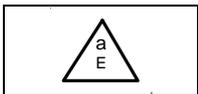
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.



3.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen

Zulässig sind: Garagen, offene Garagen (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO

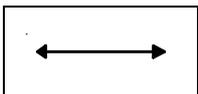
Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn die Zufahrt nicht länger als 5,00 m ist.



3.3. Bauweise

Es ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

Innerhalb der für Nebenanlagen und Garagen festgesetzten Flächen ist eine Grenzbebauung bis zu einer Wandhöhe von 3,00 m - gemessen ab der geplanten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH - Fertigfußboden) - zulässig.



3.4. Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

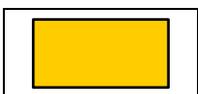
§ 9 (1) 6 BauGB

4.1. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In allen Baugebieten sind je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Verkehrsflächen (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)

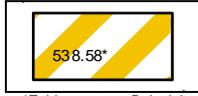
§ 9 (1) 11 BauGB



5.1. Strassenverkehrsfläche



5.2. Strassenbegrenzungslinie



5.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

*Zahlenwert nur Beispiel

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich mit Angabe der geplanten Straßenhöhe in m über N.N.



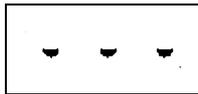
5.4. Öffentliche Parkplätze



5.5. Gehweg

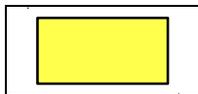


5.6. Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlage



5.7. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Zufahrtsverbot

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12 BauGB



6.1. Flächen für Versorgungsanlagen

7. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



7.1. Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:



Parkanlage

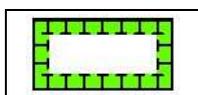


Extensivwiese



Spielwiese (ohne Geräte)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25



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

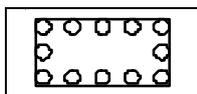


Extensive Wiese mit Baum- und Strauchpflanzung

K 2 Ergänzung der Feldhecken

8.2. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu Wohn- und Verkehrsflächen

Eingriff	Kompensationsmaßnahme	Dem Eingriff zuzuordnende Prozent von der Kompensationsmaßnahmenfläche
WA 1 u. WA 2	K 1 u. K 2	85 %
Straße	K 1 u. K 2	15 %



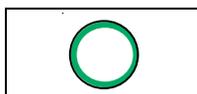
8.3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot - PFG)

PFG 1 - Pflanzgebot

Auf den mit PFG 1 bezeichneten und festgesetzten Flächen sind Sträucher entsprechend der Artenangabe der Pflanzenliste Nr. 1 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

PFG 2 - Pflanzgebot

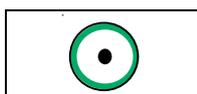
Auf den mit PFG 2 bezeichneten und festgesetzten Flächen sind Bäume und Sträucher entsprechend der Artenangabe der Pflanzenliste Nr. 2 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.



8.4. Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzgebot)

Auf den Grundstücken ist die festgesetzte Anzahl Bäume zu pflanzen.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (StU 16 – 20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Vorhandene Laubbäume mit entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

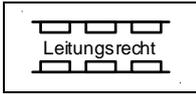


8.5. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

9. Sonstige Planzeichen



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



9.2. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsträgers § 9 (1) 21 BauGB

9.3. Herstellung der Verkehrsflächen § 9 (1) 26 BauGB

Randbefassungen mit Hinterbeton, Betonsockel infolge der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und das Verlegen der Anschlusskabel für die Straßenbeleuchtung sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

9.4. Schutz vor Luftverunreinigungen § 9 (1) 23 BauGB

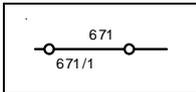
Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig. Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in zertifizierten Feuerstätten mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80 % verbrannt werden.

10. Nachrichtliche Übernahmen

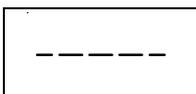


10.1. Grenze des von einer Bebauung frei zu haltenden Waldabstandes § 1 LWaldG

11. Hinweise (keine Festsetzungen)



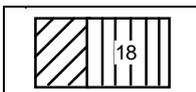
11.1. Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurstücknummer



11.2. Geplante Grundstücksgrenze



11.3. Höhenlinie mit Höhenangabe über N.N.



11.4. Vorhandene Betriebs- und Wohngebäude mit Hausnummer



11.5. Böschungen für den Straßenkörper

11.6. Bodenschutz

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

Der Oberboden ist gemäß BodSchG fachgerecht abzutragen, zu lagern und wiederzuverwenden. Die Lagerung des Oberbodens in Mieten ist bis zu 1 m Höhe zulässig. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist ein fachgerechte Zwischenbegrünung anzusaen. DIN 18915 ist anzuwenden.

11.7. Gewässerschutz

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet werden, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen.

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

11.8. Beweissicherungsverfahren

Vor Neubauarbeiten sind Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

C. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

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

1.1. Dach / Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dacheindeckung

Die Dachformen und –neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Das Dach ist als symmetrisches Dach mit beidseitig gleicher Dachneigung herzustellen.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen in ihrer Gesamtlänge 40 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Von Ortgängen, Kehlen und Graten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m mit der Außenkante, vom First des Hauptdaches ist mindestens 1,00 m einzuhalten. Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbau oder Quergiebel zulässig.

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

Dachterrassen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind nicht zulässig.

Der Flachdachanteil des Hauptbaukörpers darf maximal 20 % der Gebäudegrundrissfläche betragen. Flachdächer von baulichen Anlagen sind extensiv zu begrünen (mindestens 8 cm Substratschicht). Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und technische Dachaufbauten.

1.2. Gestaltung von Garagen und hochbaulichen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO

Innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sind nur Garagen oder offene Garagen (Carports - deren Größe der unverschließbaren Öffnung mindestens die Hälfte der Gesamtfläche der Umfassungswände beträgt) sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO mit begrüntem Flachdach zulässig.

1.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

2. Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen und Mülltonnenstandplätze sind als lebende Hecke mit einer Höhe bis zu 1,00 m und mit 50 cm Abstand - im Bereich der Wendeanlage mit einem Abstand von 1,00 m - von öffentlichen Verkehrsanlagen auszubilden. In den Hecken sind bis zu 1,00 m Höhe Spann- und Maschendraht zulässig. Gemeinsame Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nicht durch Zäune oder Einfriedungen getrennt werden.

3. Höhenlage der Grundstücke

§ 74 (3) 1 LBO

Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Eine Veränderung des Geländeverlaufs ist nur zur Angleichung von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie von Terrassen und nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 (3) 2 LBO

Niederschläge von Dachflächen sind in Zisternen zu sammeln. Auf jedem Baugrundstück ist auf Kosten des Grundstückseigentümers eine abwirtschaftbare Zisterne mit mindestens 5,00 cbm Rauminhalt für die Regenrückhaltung mit gedrosseltem Überlauf in den Regenwasserkanal herzustellen.

D. Anlagen

Pflanzenliste

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind die folgenden Arten zu verwenden (Nummerierung gem. Merkblatt 4 / 99 des Fachdienstes Naturschutz):

Pflanzenliste Nr. 1 zum Pflanzgebot PFG 1 (Sträucher mit niederer bzw. mittlerer Wuchshöhe):

Sträucher:

Comus sanguineum	Hartriegel	24
Ligustrum vulgare	Liguster	40
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	30
Prunus spinosa	Schlehdorn	29
Rosa canina	Heckenrose	31
Salix purpurea	Purpurweide	22
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	32
Viburnum lantana	wolliger Schneeball	33
Vibrunum opulus	gemeiner Schneeball	34

Pflanzenliste Nr. 2 zum Pflanzgebot PFG 2:

Sträucher:

Comus sanguineum	Hartriegel	24
Ligustrum vulgare	Liguster	40
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	30
Prunus spinosa	Schlehdorn	29
Rosa canina	Heckenrose	31
Salix purpurea	Purpurweide	22
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	32
Viburnum lantana	wolliger Schneeball	33
Vibrunum opulus	gemeiner Schneeball	34

Bäume in Grünflächen:

Acer campestre	Feldahorn	13
Acer platanoides	Spitzahorn	9
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	10
Alnus glutinosa	Schwarzerle	11
Alnus incana	Grauerle	
Fraxinus exelsior	Esche	8
Malus communis	Wildapfel	15
Prunus avium	Wildkirsche	
Prunus padus	Traubenkirsche	14
Pyrus communis	Wildbirne	16
Quercus robur	Stieleiche	1
Quercus petraea	Traubeneiche	2
Salix caprea	Weide	20
Tilia cordata	Winterlinde	5

Aufgestellt:

Ravensburg, 11.02.2010
Stadtplanungsamt/Storch

Dunkelberg

INHALT:

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

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 1,35 ha umfassenden Bebauungsplanes "Abrundung Schornreute" umfasst gemäß Planeintrag und der schwarzgestrichelten Bandierung die landwirtschaftlichen Flächen zwischen der Königsberger Straße und dem östlich gelegenen Waldrand. Die nördliche Begrenzung des Geltungsbereichs verläuft südlich der Wohnbebauung an der Breslauer Straße und umfasst Teile der öffentlichen Verkehrsflächen an der Breslauer Straße. Die südliche Grenze des Plangebietes verläuft in Verlängerung der südlichen Bebauung an der Königsberger Straße bis zum Waldrand.

Der Geltungsbereich umfasst die vollständigen Flurstücke Nr. 3643, 3642, 3495 und 1979/1 sowie Teile der Flurstücke Nr. 3636, 3493 (Breslauer Str.) und 1981/1.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand von Ravensburg und grenzt an die nördlich und westlich anschließende bestehende Bebauung im Zuge der Berliner bzw. Breslauer Straße und der Königsberger Straße. Im Osten schließen sich Wald und im Süden landwirtschaftliche Flächen an, die nach Westen hin – in Richtung der Bundesstraße B 32 – von einer Höhe von ca. 540 m ü. N. N. auf eine Höhe von ca. 505 m ü. N. N. abfallen. Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Die geplanten Wohnbauflächen befinden sich auf einer flach geneigten Ebene und sind durch eine vorhandene gehölzbestandene Böschung von der unmittelbar westlich und nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung abgeschirmt. Diese hangabwärts liegende Wohnbebauung ist durch freistehende meist eingeschossige Gebäude mit geneigten Dächern geprägt. Nördlich des Plangebietes an der Breslauer Str. befinden sich verdichtete Wohnungsbauten in Form von eingeschossigen Reihenhäusern und bis zu viergeschossigen Geschosswohnungsbauten. Am östlichen Rande des Plangebietes verläuft ein Wanderweg des Schwäbischen Albvereins parallel zum Waldrand.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Bebauungsplanergänzung Schornreute - Ost II", rechtskräftig seit 22.11.1980, sind für das Plangebiet im Bereich der Böschung an der Königsberger Str. öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkgrün und Kinderspielplatz festgesetzt. Im Bereich der geneigten Ebene bis zum Waldrand sind Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Für die Flurstücke unmittelbar südlich der Breslauer Str. sind im Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Bebauungsplanänderung Schornreute - Ost II", rechtskräftig seit 11.07.1979, öffentliche Verkehrsflächen (Parkplätze) und Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Alle Grundstücke im Plangebiet - mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 3643, auf dem sich eine Elektrizitätsversorgungsanlage befindet und einer Teilfläche von Flurstück Nr. 1979/1 - sind im Besitz der Stadt Ravensburg.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental sind für den Planbereich Flächen für die Landwirtschaft und Freihaltflächen i. S. des Regionalplans dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist für die Baugebietsentwicklung "Abrundung Schornreute" erforderlich. In der Verbandsversammlung vom 20.11.2008 wurde hierzu der Auslegungsbeschluss gefasst.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Die Entwicklung verschiedener Wohnbaugebiete und die daran anschließende rasche Veräusserung der Bauplätze in den letzten 2 Jahren hat gezeigt, dass es in Ravensburg Bedarf an Grundstücken für freistehende Wohngebäude gibt.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner Lage von besonderer Qualität und bietet die Möglichkeit für hochwertiges Bauen auf großzügigen Grundstücken und bildet die abschliessende Abrundung der Siedlungsentwicklung am südlichen Übergang zur freien Landschaft. Zur Aufrechterhaltung von Wirtschaftskraft und Attraktivität der Stadt ist es für das oberzentrale Ravensburg notwendig auch derartige Bauplätze anbieten zu können.

Die Bebauungsplanbearbeitung erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Bereich des Plangebietes zwischen Waldrand und vorhandener Wohnbebauung ist landschaftlich klimatisch und geologisch besonders empfindlich. Dem Bebauungsplan werden daher folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Ausschluss von Kellergeschossen
- zwei- bzw. eingeschossige Gebäude mit eingeschossigen Nebenanlagen mit begrüntem Flachdach als Kellerersatzräume
- Festsetzung von Wandhöhe und Dachneigung
- Festsetzung von Sattel- bzw. Zeltdächern mit max. 25° Dachneigung
- Ausschluss von festen Brennstoffen zum Schutz vor Luftverunreinigungen
- Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen

Die Begrenzung des Jahresprimärenergiebedarfs ist in der Energieeinsparverordnung gesetzlich geregelt.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Eine genaue Beschreibung der Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung erfolgt im Umweltbericht. Im Folgenden sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zusammenfassend wiedergegeben:

Schutzgut Mensch

Es sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen im Bereich Wohnen, Gesundheit und Wohlbefinden der Nutzer durch die geplanten Nutzungen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen

Durch die geplante Versiegelung gehen Vegetationsstandorte dauerhaft verloren. Jedoch erhöht sich die Strukturvielfalt durch die größeren extensiven Grünflächen auf den bisherigen Ackerstandorten, sodass der Eingriff in das Schutzgut als gering beurteilt wird.

Schutzgut Tiere (Artenschutz)

Die Fläche des Plangebietes ist als nördlicher Randteil des Lebensraums für den als gefährdete Vogelart geltenden Neuntöter ausgewiesen. Gleichwohl ist die landwirtschaftliche Fläche nur begrenzt als Nahrungsraum für den Neuntöter geeignet. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung als landwirtschaftliche Fläche als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere von geringer Bedeutung. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere ist durch die mangelnde Biotopausstattung im Plangebiet nicht gegeben.

Schutzgut Boden und Wasser

Im Plangebiet wurden Untersuchungen die Geologie und altlastenverdächtige Auffüllungen betreffend durchgeführt. Außerdem wurden Wasserspiegelmessstellen eingerichtet. Die Bodenuntersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass auf Grund der geologischen Schichtenfolge von einer Gebäudeunterkellerung abzusehen ist. Die altlastenrelevante Untersuchung der Auffüllfläche ergab keine auffälligen Schadstoffgehalte. Die zwischen Oktober 2008 und Mai 2009 durchgeführten Grundwassermessungen ergaben, dass bei einer nicht unterkellerten geländeangepassten Bebauung keine Eingriffe in das Grundwasser zu befürchten sind.

Schutzgut Klima

Die klimatischen Auswirkungen durch die Wohngebietsabrundung wurden gutachterlich untersucht mit dem Ergebnis, dass die geplanten Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten den Kaltluftabfluss im Flappachtal nicht einschränken und die thermischen Bedingungen nur unerheblich verändern, da die Kaltluft die Gebäude noch überströmen kann.

Schutzgut Landschaft

Durch die im Verhältnis geringfügige und lockere Bebauung im Anschluss an schon bestehende Siedlungsgebiete wird nicht in größere landschaftliche Zusammenhänge eingegriffen und der Siedlungsrand geschlossen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher gering.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt, sodass weiterreichende Auswirkungen ausgeschlossen sind.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wesentliche Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und

Wasser, da der Boden eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt aufweist. Wechselwirkungen bestehen auch zwischen dem Vegetationsbestand und dem Klima, da die vegetationsbestandenen Flächen als Kaltluftentstehungsgebiete wirken sowie zwischen Landschaft und Mensch, der die Erholungsfunktionen des Naturraums nutzt.

8. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet wird über eine verkehrsberuhigte Stichstraße an die Breslauer Straße und das vorhandene Straßennetz angebunden. Der Wanderweg des Schwäbischen Albvereins wird in seiner Lage geringfügig verändert und verläuft über eine Länge von ca. 30 m auf der neu zu erstellenden Stichstraße. Weiter südlich verläuft er wieder in seiner vorhandenen Lage weiter.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem, wobei Schmutzwasser zum bestehenden Kanal in der Königsberger Straße und Regenwasser über einen neu zu erstellenden Kanal in der Königsberger Straße bis zum Kanal in der Breslauer Straße geführt wird.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist im Plangebiet nicht möglich, da auf Grund der morphologisch-geologischen Situation im Baugebiet versickerndes Wasser die hangabwärts liegende Bebauung beeinträchtigen könnte. Die Ausbildung einer zentralen Versickerungs- und Rückhalteanlage ist auf Grund der vorhandenen Topographie nicht möglich. Aus hydraulischen Gründen kann nur eine gedrosselte Regenwassermenge aus dem Baugebiet angeschlossen werden. Ein ausreichend große Rückhaltung (mindestens 5 m³) mit gedrosseltem Ablauf in den Regenwasserkanal ist auf den Bauplätzen jeweils herzustellen.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig. Um das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren ist die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offen halten z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen. Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb

vermieden werden. Es sind als Alternative Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoffe zu verwenden.

9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich und Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die landwirtschaftlichen Flächen zwischen der Königsberger Straße und dem östlich gelegenen Waldrand. Die südliche Grenze des Plangebietes verläuft in Verlängerung der südlichen Bebauung an der Königsberger Straße bis zum Waldrand und bildet den morphologischen Abschluß des Siedlungskörpers. Die Einbeziehung des westlich gelegenen Hangs und eines Teils der Verkehrsfläche an der Breslauer Straße ist erforderlich um den Anschluß des Plangebiets an die vorhandenen Erschliessungsstrukturen sicherzustellen.

Die Fesetzung als allgemeines Wohngebiet wird aus den umgebenden wohnbaulichen Strukturen abgeleitet. Zur Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft ist es erforderlich die vorhandenen und prägenden Grünstrukturen zu sichern und im Übergang zur freien Landschaft auf den festgesetzten Grünflächen die typische Grünstruktur weiterzuentwickeln.

Anlagen für kulturelle Zwecke, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und die ausnahmesweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie sich wegen der für derartige Nutzungen oftmals erforderlichen Flächengrößen und der zu erwartenden Verkehrsmengen nicht für die Ansiedlung in diesem relativen kleinen Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Wald eignen.

Maß der Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Die Festsetzungen zu Bauweise und Baugrenzen entsprechen der städtebaulichen Körnung der Umgebung und stellen sicher, dass sich die Gebäude bezüglich Fläche und Höhe landschafts- und klimaverträglich in die Umgebung einfügen. Die offene Bauweise mit der festgesetzten Gebäudestellung ist erforderlich, um den Kaltluftabfluss aus nord- bzw. nordwestlicher Richtung zu gewährleisten. Durch die festgesetzten Einzelhäuser wird die umgebende Baustruktur abgerundet und eine unangemessene Verdichtung begrenzt.

Da aus geologischen Gründen Kellergeschosse nicht zugelassen werden können, ist es erforderlich Möglichkeiten für Kellerersatzräume zu schaffen. Innerhalb der festgesetzten Flächen können eingeschossige Nebenanlagen entstehen, deren Gebäude-

längen abweichend von den Vorschriften der Landesbauordnung sein können. Zur ausreichenden Durchlüftung des Plangebietes ist es erforderlich, zumindest eine Gebäudeseite von hochbaulichen Nebenanlagen freizuhalten. Die Höhenbegrenzung für die Nebenanlagen und der Ausschluss von Dachterrassen außerhalb der Baugrenzen ist aus Gründen des Nachbarschutzes erforderlich. Die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude ist erforderlich, um eine Beeinträchtigung der geologischen Schichten zu tief einbindender Gebäudeteile zu verhindern.

Die Festsetzung von Grund- und Geschoßfläche ist erforderlich, um die Versiegelung der Baugrundstücke angemessen zu begrenzen und um eine rechtssichere Erhebung der Erschließungs- und Anschlußbeiträge zu gewährleisten. Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO werden mit den festgesetzten Grund- und Geschoßflächen eingehalten. Um die Versiegelung der Baugrundstücke zu minimieren ist es notwendig, die Zufahrtslänge zu Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Flächen zu begrenzen.

Begrenzung der Wohnungsanzahl

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Siedlungsfläche und wird durch eine Stichstraße erschlossen, deren Verkehrsmengenaufnahme begrenzt ist. Zur Sicherung des Gebietscharakters ist die Begrenzung der Wohnungsanzahl erforderlich.

Grünflächen, Pflanzgebote und Ausgleichsflächen

Die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgeboten sind erforderlich, um die vorhandenen Grünstrukturen und topographischen Besonderheiten des Plangebiets im Übergangsbereich zum Wald und zur freien Landschaft zu sichern und zu ergänzen und dienen dem wechselseitigen Sichtschutz der vorhandenen und geplanten Gebäude. Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche verläuft entlang der durch Planzeichen Nr. 13.1 der Anlage zur PlanzV 90 festgesetzten Fläche. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Bebauungsplanergänzung Schornreute - Ost II" festgesetzte Kinderspielplatz wurde nie gebaut, die Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern bestanden und seit 1996 für eine private Nutzung verpachtet. Die Festsetzung eines Kinderspielplatzes an dieser Stelle ist nicht mehr notwendig, da im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine Spielwiese festgesetzt wird.

Verkehrs- und Versorgungsflächen

Die Festsetzungen von Verkehrs- und Versorgungsflächen sind erforderlich, um die Erschließung des Plangebietes sicherzustellen und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Bezeichnung "Bebauungsplanänderung Schornreute - Ost II" an die tatsächlich gebauten Verhältnisse anzupassen. Zur Gliederung

des Straßenraumes und zur Vorhaltung von Stellplätzen für Besucher sind Festsetzungen von Baumstandorten und die Darstellung von Stellplätzen im verkehrsberuhigten Bereich erforderlich.

Örtliche Bauvorschriften

Um den Charakter des Wohngebietes und die behutsame Einfügung der Gebäude und Außenanlagen in die leicht modellierte Landschaft mit Rücksicht auf die klimatischen Verhältnisse sicherzustellen, sind Gestaltungsvorschriften erforderlich. Die festgesetzten Dachformen und -neigungen entsprechen denen der vorhandenen Bebauung und gewährleisten einen harmonischen Übergang von Gebäude zur freien Landschaft. Das Erscheinungsbild der Gebäude und Außenanlagen bedarf durch die Nähe zum regionalen Wanderweg des Schwäbischen Albvereins am östlich gelegenen Waldrand besonderer Beachtung. Daher sind zur Gewährleistung einer harmonischen (Garten-) Architektur Gestaltungsvorschriften zur Dacheindeckung, zur Art, Länge und Abständen von Dachaufbauten sowie zur Art und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern und zur Geländemodellierung erforderlich.

Da wegen der bewegten Topographie und aus geologischen Gründen eine flächengreifende oder unterirdische allgemeine Retention zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes nicht möglich ist, müssen auf den Baugrundstücken entsprechend dimensionierte Rückhaltevolumen vorgehalten werden. Zur ergänzenden Entlastung des Kanalnetzes müssen Flachdächer begrünt werden.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) BAUGB

10.1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 06.12.2007 bis 20.12.2007 wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Sachverhalte beziehen:

- a. Einfluss der geplanten Bebauung auf die geologischen Verhältnisse und den Grundwasserspiegel
- b. Beweissicherung bei vorhandenen Gebäuden vor Beginn der Baumaßnahmen
- c. Begrenzung der Pflanzenhöhe im nördlichen Bereich des Plangebietes
- d. Berücksichtigung des teilweise vorhandenen Weges beim Gebäude Königsberger Str. 28 beim Verlauf der geplanten Treppenanlage

Wertung

- zu a. Im Plangebiet wurden geologische Untersuchungen und Wasserspiegelmessungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die im Bebauungsplan festgesetzte, geländeangepasste Bauweise die geologische Schichtenfolge ungestört bleibt und keine Eingriffe in das Grundwasser befürchten lässt.
- zu b. Im Bebauungsplan wird empfohlen vor Neubauarbeiten Beweissicherungsverfahren durchzuführen.
- zu c. Im Bebauungsplan werden differenzierte Pflanzgebote festgesetzt, um eine Verschattung der nördlich gelegenen Bebauung zu minimieren.
- zu d. Der vorhandene Pfad führt zu einer baumbestandenen, für private Nutzungen verpachteten Fläche in unmittelbarer Nähe eines vorhandenen Gebäudes und eignet sich nicht für eine Nutzung als öffentlicher Fussweg.

10.2. Behördenbeteiligung

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

Der BUND erhebt Bedenken gegen den Bebauungsplan, da sich das Plangebiet in einer regionalen Freihaltefläche befindet und einen Eingriff in Frischluft-Entstehungsgebiete und –abflussbahnen darstelle. Durch das Baugebiet sei der Lebensraum des als gefährdete Vogelart geltenden Neuntöters beeinträchtigt

Wertung

Die gutachterliche Stellungnahme zu den klimatischen Auswirkungen des Baugebietes kommt zu dem Ergebnis, dass die klimatischen Gegebenheiten gegenüber den ungestörten Verhältnissen nur unerheblich verändert werden, da die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäude auf großen Grundstücken mit niedrigen Gebäudehöhen das Überströmen der Kaltluft weiterhin zulassen. Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben hat - auch hinsichtlich der Freihaltezone - keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Das Plangebiet befindet sich am Rande der im Zielartenkonzept des Landkreises ausgewiesenen Lebensräume für den Neuntöter und weist mit landwirtschaftlich genutzten Flächen eine geringe Qualität als Nahrungsraum auf. Mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen kann der Nahrungsraum erweitert und die Strukturvielfalt des Lebensraumes für den Neuntöter erhöht werden.

11. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet	ca.	5.200 qm
Verkehrsflächen, einschl. Verkehrsgrün	ca.	2.200 qm
Versorgungsflächen	ca.	100 qm
Öffentliche Grünflächen	ca.	6.000 qm
Plangebiet gesamt	ca.	13.500 qm

12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Straßenbau	130.000 €
Kanalbau	210.000 €
Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen, Treppenanlage	58.000 €
Summe	398.000 €

13. ANLAGEN

Anlage 1	Baugrundgutachten vom 23.10.2007
Anlage 2	Baugrundgutachten vom 27.06.2008
Anlage 3	Gutachterliche Stellungnahme vom 08.08.2008
Anlage 4	Grundwassermessung vom 17.07.2009
Anlage 5	Altlastenuntersuchung vom 17.04.2009
Anlage 6	Klimagutachten vom 30.03.2004
Anlage 7	Umweltbericht vom 15.01.2010

Aufgestellt:
Ravensburg, den 11.02.2010
Stadtplanungsamt/Storch

Dunkelberg