



INHALT Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Erläuterungstext
Lageplan M 1:500
Grundriss Untergeschoss M 1:500
Grundriss Erdgeschoss M 1:500
Grundriss Regelgeschosse 1 + 2. Obergeschoss M 1:500
Grundriss 3. Obergeschoss M 1:500
Grundriss 4. Obergeschoss M 1:500
Geländeschnitte M 1 : 500
Ansichten M 1 : 500
Modell M 1:500
Grundzüge der Freiflächengestaltung | Pflanzkonzept | Grundzüge der Entwässerung
Darstellung entfallende Gehölze
Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nachweis Nutzungskennziffern
Abstandsflächennachweis M 1:500

Ziel und Zweck

Die bestehende Bebauung Martinusstrasse 12 | 14| 16 | 16/1 - 16/3 ist im Besitz der Postbau Genossenschaft und bietet Wohnungen im günstigen Mietwohnungsmarkt.
Zur Schaffung von neuem Wohnraum für den genossenschaftlichen Mietwohnungsmarkt, plant die Postbaugenossenschaft den Neubau von Mehrfamilienhäusern auf dem Quartier St. Martinusstrasse 12 - 16/3.
Das Grundstück bietet ein hohes Potential für eine höhere Verdichtung wie im Bestand.

Konzeption

In einer Vorabstudie wurden verschieden städtebauliche Situationen und Erweiterungen untersucht.
Die optimale Ausnutzung des Grundstückes bietet eine Neubebauung mit 4 Mehrfamilienhäusern auf gemeinsamer Tiefgarage anstelle der Gebäude 12 + 14 + 16. Diese Gebäude werden abgebrochen und machen Platz für die Neubauten.
Die bestehenden Gebäude 16/1 - 16/3 werden im Bestand weiter vermietet.

Städtebau

Vier gleich große Gebäude ergänzen den Bestand und bilden zusammen mit der Bestandsbebauung ein Quartier.
Die Positionierung der neuen Gebäude schafft eine Quartiersmitte und gibt dem gesamten Areal eine neue Aufenthaltsqualität ausserhalb der eigenen Wohnung.

Der Quartiersplatz in dieser neuen Mitte, bietet für alle Bewohner und ihre Nachbarn, zusätzlich zu den privaten Freibereichen, einen gemeinsam nutzbaren Freiraum. Zentraler Dreh und Angelpunkt ist ein großer neuer Quartiersbaum in großem Pflanzfeld. Alle Hauszugänge der neuen Gebäude sind vom Quartiersplatz oder von der Zentralachse aus erschlossen. Der Bereich zwischen den Gebäuden ist ausschließlich Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehalten.
Die neue Bebauung wird im gesamten Areal mit intensiver Durchgrünung geplant und sorgt für eine naturnahe Wohnqualität, trotz hoher Verdichtung.

Die bestehenden 3 Gebäude bilden als versetzte und gestaffelte Häuser den östlichen Abschluss. Sie beginnen jeweils um einen Meter Höhe versetzt mit 3 Wohngeschossen und sind von jeweils unausgebauten Satteldächern überdeckt.
Die 4 neuen Gebäude sind als kubische Quader auf gemeinsamer Erdgeschossenebene geplant. Die in das Gelände eingebundene Tiefgarage wird durch eine ausreichend dicke Tragschicht für die Belags- und Vegetationsflächen überdeckt.
Die Höhenstaffelung nimmt sich bewußt in Richtung Bestand zurück oder setzt Hochpunkte wie an der Süd-West Ecke des Quartieres. Die Abstandsflächen mit Faktor 0,4 weisen die Belüft- und Belichtbarkeit aller Wohnungen nach.

In Summe werden zu den 24 in den Bestandsgebäude verbleibenden Wohnungen 60 neue Wohnungen geschaffen. Somit werden 84 Wohnungen für insgesamt max. 254 Menschen zur Verfügung stehen. Das ist ca. doppelt so viel wie der Bestand aufweist.

Nutzungskonzept

Die 4 neuen Gebäude haben in den Regelgeschossen 4 Wohnungen je Treppenhaus. Hangeingebundene Bereiche dienen Nebennutzungen wie Kellerräume, Trockenräume, Fahrradräume ect.
Alle Wohnungen haben einen Eckbalkon der immer nach zwei Himmelsrichtungen orientiert ist, somit haben alle Wohnungen zwei Belichtungsseiten.
Gebäude A erfüllt mit 16 barrierefreien Wohnungen die Anforderung zur Barrierefreiheit DIN 18040-2 aus der Landesbauordnung.

Das Parkkonzept basiert auf einem Stellplatzschlüssel von 0,8 (gemäß Empfehlung Beirat für Städtebau) je Wohneinheit in Kombination mit einem Carsharing-Konzept.
Somit sind $84 \times 0,8 = 67$ erforderliche PKW Stellplätze nachzuweisen. Zwei oberirdische PKW Stellplätze für Carsharing und Besucher nördlich des Hauses B erfüllen diese Konzeptbasis. Die nach Garagenverordnung konzipierte gemeinsame Tiefgarage ist für 68 PKW und 129 Fahrradstellplätze (ADFC) geplant.
In den angrenzenden Untergeschossen werden Bereiche für Technik, Trockenräume, Kinderwagenstellplätze, Rollstuhlabstellplätze und zentrale gemeinsame Müllräume zur Verfügung gestellt.
Neben den Treppenhäusern mit Aufzügen der neuen Häuser, wird zusätzlich eine direkte Treppe die Tiefgarage mit dem Quartiersplatz verbinden und bietet somit einen direkten Zugang für die Bewohner der Bestandsgebäude. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt mit separater Ein und Ausfahrt konzentriert unter Haus D direkt in die St. Martinusstrasse.
Weitere 50 Fahrradstellplätze sind als überdeckte Plätze in der Zugangsebene / Erdgeschossenebene untergebracht.

Bauweise

Um für günstigen Wohnungsbau zeitgemäße und nachhaltige Wohnungen erstellen zu können, ist eine einfache und kompakte Bauweise Voraussetzung. Hangeingebundene und überbaute Bereiche sind als Massivbau geplant, die Geschosse die vollständig oberhalb vom Gelände liegen sind in Holz-Hybridbauweise geplant.

Grünkonzept

Das vorliegende Grundstück befindet sich am südlichen Rand des Ravensburger Ortsteils Burach-Ost. Im Westen grenzt die St. Martinusstrasse, im Norden und Osten grenzen Wohnbebauungen an. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze fließt der Locherhofbach in einem Teilabschnitt offengelegt mit begleitenden Gehölzen. Innerhalb des Grundstücks befinden sich außer einem Ahornbaum keine nennenswerten Gehölzstrukturen.
Das neue Grünkonzept sieht um die vier geplanten viergeschossigen Gebäuden eine durchgehende Durchgrünung mit Rasen- und Pflanzflächen sowie mit Bäumen und Sträuchern vor. Über die Nord-Süd-Achse erfolgt die Haupteerschließung zu den Gebäuden und zum zentralen Quartiersplatz mit einem Großbaum, für den die Tiefgarage großzügig ausgespart wird. Die West-Ost-Achse ist aufgrund der Höhenabstufung mit Treppen nur eine fußläufige Verbindung. Grundsätzlich werden die Bäume außerhalb der Tiefgarage gepflanzt, um den neu zu pflanzenden Bäumen möglichst optimale Pflanzbedingungen mit Anschluss an den gewachsenen Boden zu gewährleisten. Auf der Tiefgarage werden lediglich entlang den Wegeachsen Solitärsträucher vorgesehen.
Die Pflanzflächen mit Hecken und Bodendeckern befinden sich vornehmlich vor den Außenterrassen, an den Eingangsbereichen der Gebäude sowie im Bereich des zentralen Quartiersplatzes. Die übrigen Grünflächen werden als Rasen- und Wiesenflächen ausgebildet. Östlich des Quartiersplatzes wird im Bereich des abgestuften Geländes ein Spielplatz angelegt.

Regenwasserkonzept

Das Regenwasserkonzept strebt an, das anfallende Regenwasser im Gebiet zurückzuhalten, oberflächlich abzuleiten und somit dem natürlichen Wasserhaushalt zu entsprechen. Dadurch entsteht ein verbesserter Überflutungsschutz, Vorteile für die Vegetation und Begünstigung des lokalen Mikroklimas. Das Dachwasser aller Häuser wird oberflächlich über natürlich gestaltete Entwässerungsmulden und Versickerungsanlagen in Richtung des südlich angrenzenden Tobelbaches gedrosselt abgeleitet. Sämtliche Belagsflächen innerhalb des Grundstückes werden über Dränfugenpflaster mit geringen Abflußbeiwert vorgesehen, so dass der überwiegende Teil örtlich versickern kann. Das überschüssige Regenwasser wird über die bereits genannten Entwässerungsmulden in Richtung Tobelbach abgeleitet.



wurm

Gesamtplanung

Zwingerstraße 15
88214 Ravensburg
Tel. +49 751 3694 - 0
www.sichergutbauen.de

Auftraggeber

Postbaugenossenschaft Ba- Wü eG
Fürststrasse 5
72072 Tübingen

Projekt Bez.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Bebauung
St. Martinusstrasse 12|14|16|16/1-16/3
88212 Ravensburg

Lageplan

Dok.-ID. 41224 - 03 Lageplan

Projektnummer	Maßstab	Stand	INDEX	Bearbeiter
41224	1:500	16.03.2024	-	Ja /sw

Blattgröße: 420x297 A3 ArchiCAD - Dateiname: 41224_Postbaugenossenschaft - Master Baum NEU; ArchiCAD 25



wurm

Gesamtplanung

Zwingerstraße 15
88214 Ravensburg
Tel. +49 751 3694 - 0

www.sichergutbauen.de

Auftraggeber

Postbaugenossenschaft Ba- Wü eG
Fürststrasse 5
72072 Tübingen

Projekt Bez.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bebauung
St. Martinusstrasse 12|14|16|16/1-16/3
88212 Ravensburg

Grundriss Ebene Untergeschoss 1 :500

Dok.-ID. 41224 - 04 Grundriss Ebene Untergeschoss 1 :500

Projektnummer	Maßstab	Stand	INDEX	Bearbeiter
41224	1:500	16.03.2024	-	sw

Blattgröße: 420x297 A3

ArchiCAD - Dateiname: 41224_Postbaugenossenschaft - Master Baum NEU; ArchiCAD 25



wurm

Gesamtplanung

Zwingerstraße 15
88214 Ravensburg
Tel. +49 751 3694 - 0

www.sichergutbauen.de

Auftraggeber

Postbaugenossenschaft Ba- Wü eG
Fürststrasse 5
72072 Tübingen

Projekt Bez.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bebauung
St. Martinusstrasse 12|14|16|16/1-16/3
88212 Ravensburg

Grundriss Ebene Erdgeschoss 1 :500

Dok.-ID. 41224 - 05 Grundriss Ebene Erdgeschoss 1 :500

Projektnummer	Maßstab	Stand	INDEX	Bearbeiter
41224	1:500	16.01.2024	-	sw
Blattgröße: 420x297 A3				
ArchiCAD - Dateiname: 41224_Postbaugenossenschaft - Master Baum NEU; ArchiCAD 25				



wurm

Gesamtplanung

Zwingerstraße 15
 88214 Ravensburg
 Tel. +49 751 3694 - 0
 www.sichergutbauen.de

Auftraggeber

Postbaugenossenschaft Ba- Wü eG
 Fürststrasse 5
 72072 Tübingen

Projekt Bez.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Bebauung
 St. Martinusstrasse 12|14|16|16/1-16/3
 88212 Ravensburg

Grundriss Ebene 1.+ 2 . Obergeschoss 1 :500

Dok.-ID. 41224 - 06 Grundriss Ebene 1.+ 2 . Obergeschoss 1 :500

Projektnummer	Maßstab	Stand	INDEX	Bearbeiter
41224	1:500	16.03.2024	-	sw

Blattgröße: 420x297 A3 ArchiCAD - Dateiname: 41224_Postbaugenossenschaft - Master Baum NEU; ArchiCAD 25



wurm

Gesamtplanung

Zwingerstraße 15
88214 Ravensburg
Tel. +49 751 3694 - 0

www.sichergutbauen.de

Auftraggeber

Postbaugenossenschaft Ba- Wü eG
Fürststrasse 5
72072 Tübingen

Projekt Bez.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bebauung
St. Martinusstrasse 12|14|16|16/1-16/3
88212 Ravensburg

Grundriss Ebene 3 . Obergeschoss 1 :500

Dok.-ID. 41224 - 07 Grundriss Ebene 3 . Obergeschoss 1 :500

Projektnummer	Maßstab	Stand	INDEX	Bearbeiter
41224	1:500	16.03.2024	-	sw

Blattgröße: 420x297 A3

ArchiCAD - Dateiname: 41224_Postbaugenossenschaft - Master Baum NEU; ArchiCAD 25



wurm

Gesamtplanung

Zwingerstraße 15
88214 Ravensburg
Tel. +49 751 3694 - 0

www.sichergutbauen.de

Auftraggeber

Postbaugenossenschaft Ba- Wü eG
Fürststrasse 5
72072 Tübingen

Projekt Bez.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Bebauung
St. Martinusstrasse 12|14|16|16/1-16/3
88212 Ravensburg

Grundriss Ebene 4 . Obergeschoss 1 :500

Dok.-ID. 41224 - 08 Grundriss Ebene 4 . Obergeschoss 1 :500

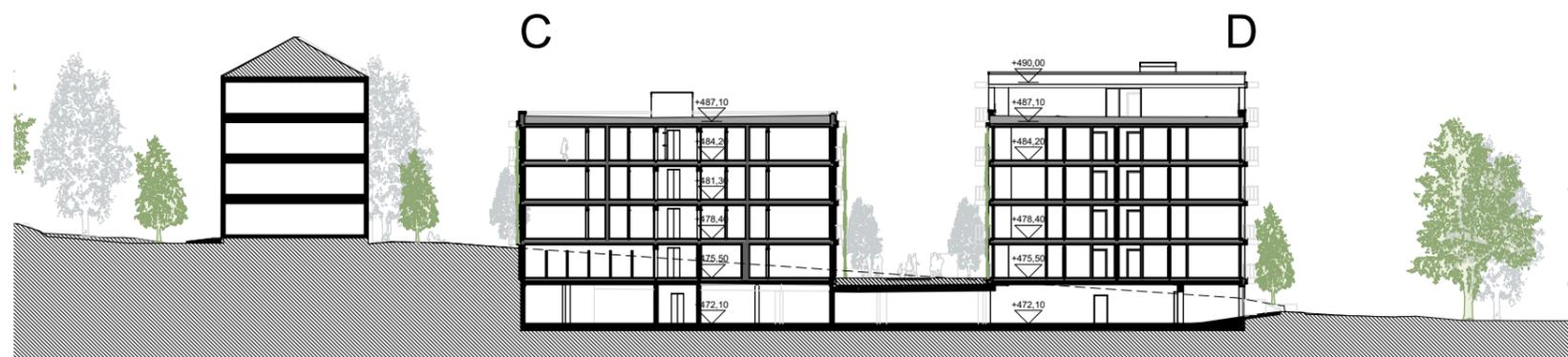
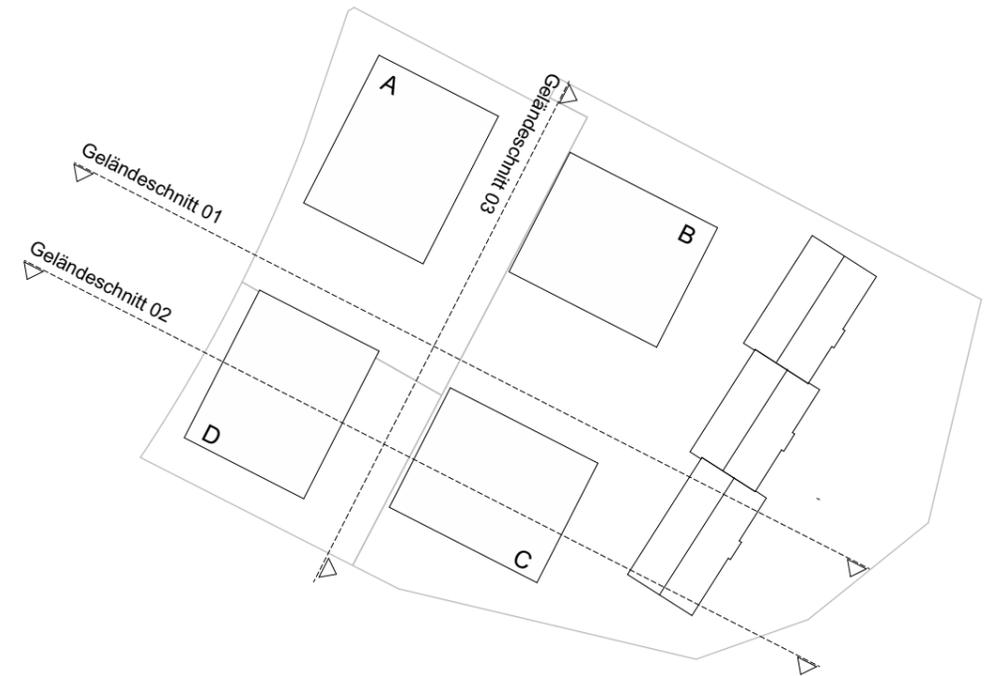
Projektnummer	Maßstab	Stand	INDEX	Bearbeiter
41224	1:500	16.03.2024	-	sw

Blattgröße: 420x297 A3

ArchiCAD - Dateiname: 41224_Postbaugenossenschaft - Master Baum NEU; ArchiCAD 25



Geländeschnitt 01



Geländeschnitt 02



Geländeschnitt 03

wurm

Gesamtplanung

Zwingerstraße 15
88214 Ravensburg
Tel. +49 751 3694 - 0

www.sichergutbauen.de

Auftraggeber

Postbaugenossenschaft Ba- Wü eG
Fürststraße 5
72072 Tübingen

Projekt Bez.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Bebauung
St. Martinusstrasse 12|14|16|16/1-16/3
88212 Ravensburg

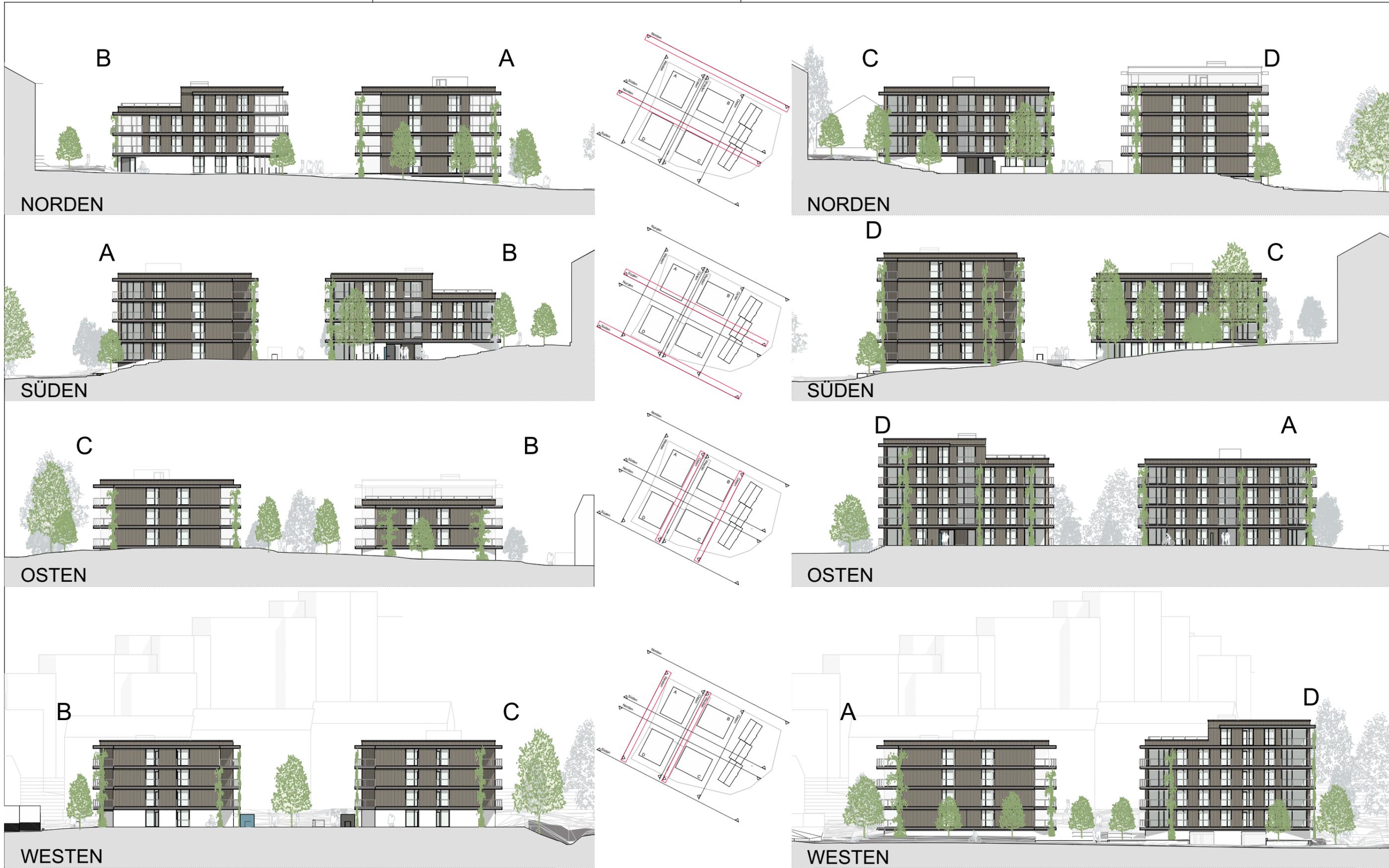
Geländeschnitte 1 :500

Dok.-ID. 41224 - 09 Geländeschnitte 1 :500

Projektnummer	Maßstab	Stand	INDEX	Bearbeiter
41224	1:500, 1:1000	16.03.2024	-	sw

Blattgröße: 420x297 A3

ArchiCAD - Dateiname: 41224_Postbaugenossenschaft - Master Baum NEU; ArchiCAD 25



wurm
Gesamtplanung
 Zwingerstraße 15
 88214 Ravensburg
 Tel. +49 751 3694 - 0
 www.sichergutbauen.de

Auftraggeber
 Postbaugenossenschaft Ba- Wü eG
 Fürststraße 5
 72072 Tübingen

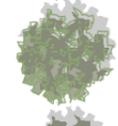
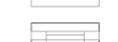
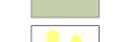
Projekt Bez.
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Bebauung
 St. Martinusstrasse 12|14|16|16/1-16/3
 88212 Ravensburg

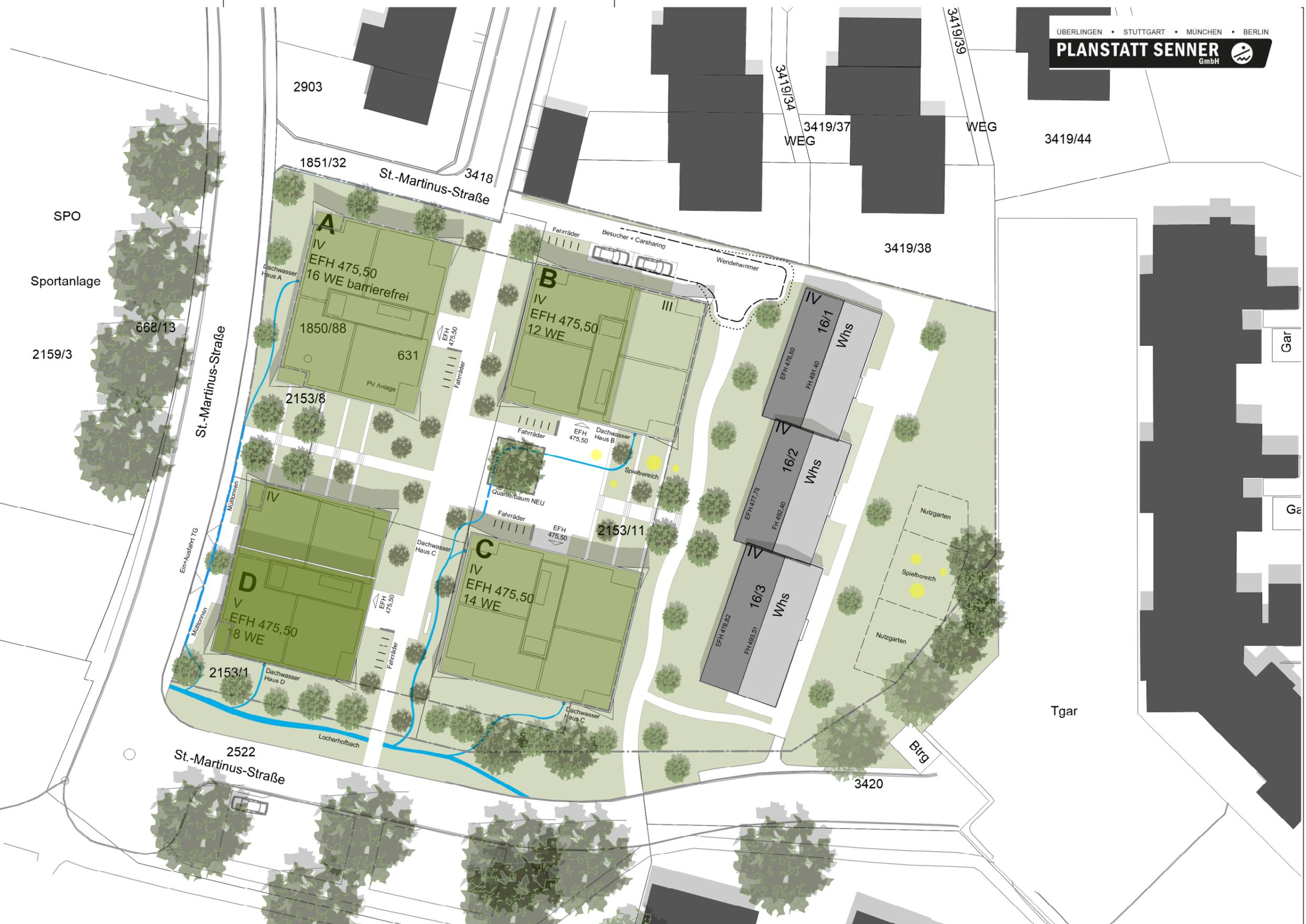
Ansichten 1 :500

Dok.-ID. 41224 - 10 Ansichten 1 :500

Projektnummer	Maßstab	Stand	INDEX	Bearbeiter
41224	1:500, 1:2777,78	16.03.2024	-	sw

Blattgröße: 420x297 A3 ArchiCAD - Dateiname: 41224_Postbaugenossenschaft - Master Baum NEU; ArchiCAD 25

- Legende**
-  Baumpflanzung
Höhe 15-20 m
 -  Baumpflanzung
Höhe 10-15 m
 -  Strauchpflanzung
Höhe 2-3 m
 -  Tiefgarage
 -  Straßen, Wege
und Plätze
 -  Stufenanlage
 -  Fahrradbügel
 -  Freifläche
 -  Spielbereich
 -  Entwässerungsmulde
 -  Entwässerungsrinne
 -  Bearbeitungsgebiet



wurm
Gesamtplanung
 Zwingerstraße 15
 88214 Ravensburg
 Tel. +49 751 3694 - 0
 www.sichergutbauen.de

Auftraggeber
 Postbaugenossenschaft Ba- Wü eG
 Fürststrasse 5
 72072 Tübingen

Projekt Bez.
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Bebauung
 St. Martinusstrasse 12|14|16|16/1-16/3
 88212 Ravensburg

Grundzüge der Freiflächengestaltung

Dok.-ID. 41224 - 11 Grundzüge der Freiflächengestaltung

Projektnummer	Maßstab	Stand	INDEX	Bearbeiter
41224	1:500, 1:1,27	16.03.2024	-	sw

Blattgröße: 420x297 A3
 ArchiCAD - Dateiname: 41224_Postbaugenossenschaft - Master Baum NEU; ArchiCAD 25



wurm

Gesamtplanung

Zwingerstraße 15
88214 Ravensburg
Tel. +49 751 3694 - 0

www.sichergutbauen.de

Auftraggeber

Postbaugenossenschaft Ba- Wü eG
Fürststrasse 5
72072 Tübingen

Projekt Bez.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Bebauung
St. Martinusstrasse 12|14|16|16/1-16/3
88212 Ravensburg

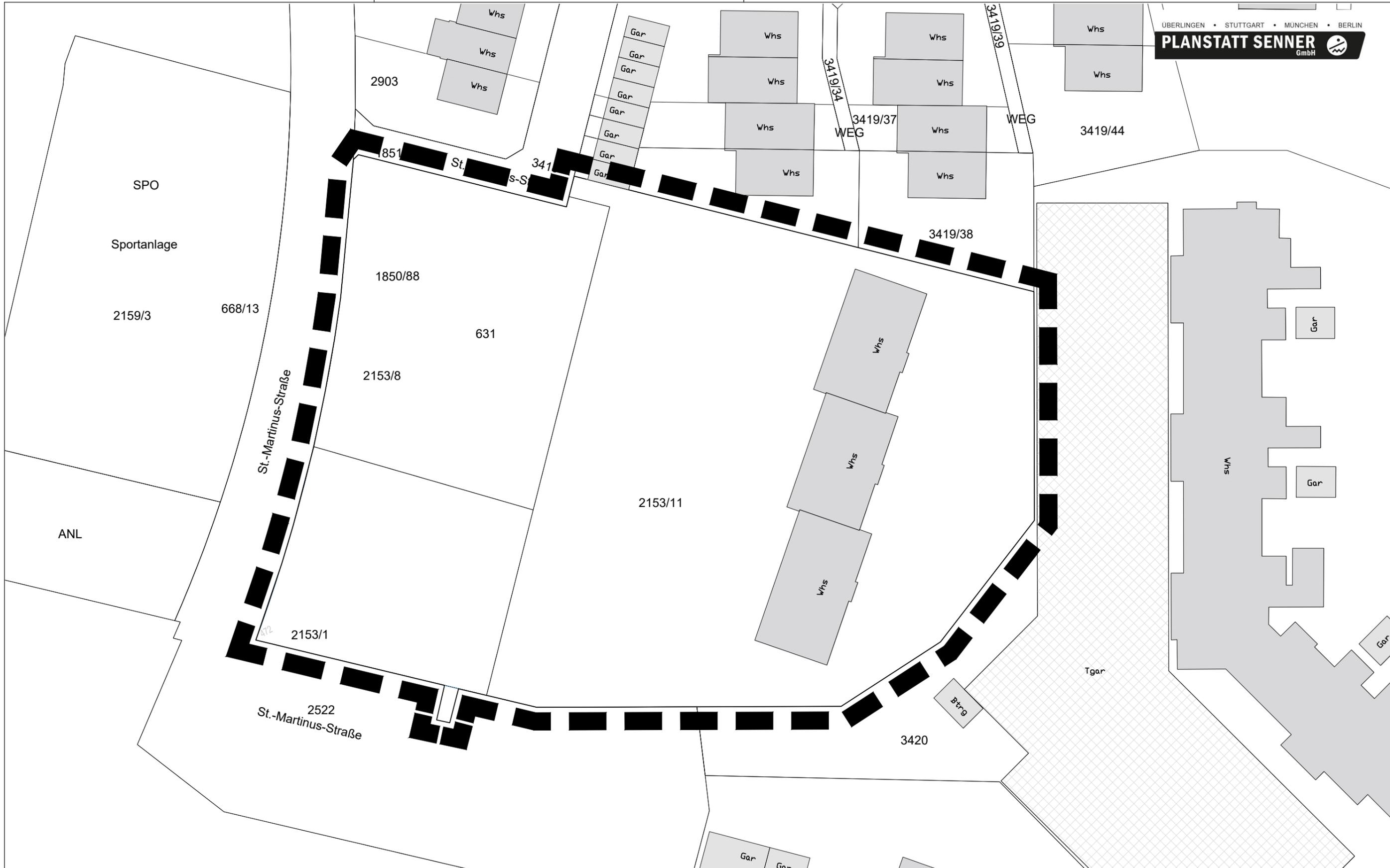
Darstellung entfallene Gehölze

Dok.-ID. 41224 - 12 Darstellung entfallene Gehölze

Projektnummer	Maßstab	Stand	INDEX	Bearbeiter
41224	1:1000, 1:500	16.03.2024	-	sw

Blattgröße: 420x297 A3

ArchICAD - Dateiname: 41224_Postbaugenossenschaft - Master Baum NEU; ArchICAD 25



 Gesamtplanung Zwingerstraße 15 88214 Ravensburg Tel. +49 751 3694 - 0 www.sichergutbauen.de	Auftraggeber Postbaugenossenschaft Ba- Wü eG Fürststrasse 5 72072 Tübingen	Projekt Bez. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauung St. Martinusstrasse 12 14 16 16/1-16/3 88212 Ravensburg	Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan				
	Dok.-ID. 41224 - 13 Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan						
	Projektnummer 41224	Maßstab 1:1, 1:1,27	Stand 16.03.2024	INDEX -	Bearbeiter sw		