
Bebauungsplan:

**BEBAUUNGSPLAN
"WASSERTRETER / FRIEDHOFSTRASSE / BLUMENWEG"**

Fassung vom: 05.11.2010

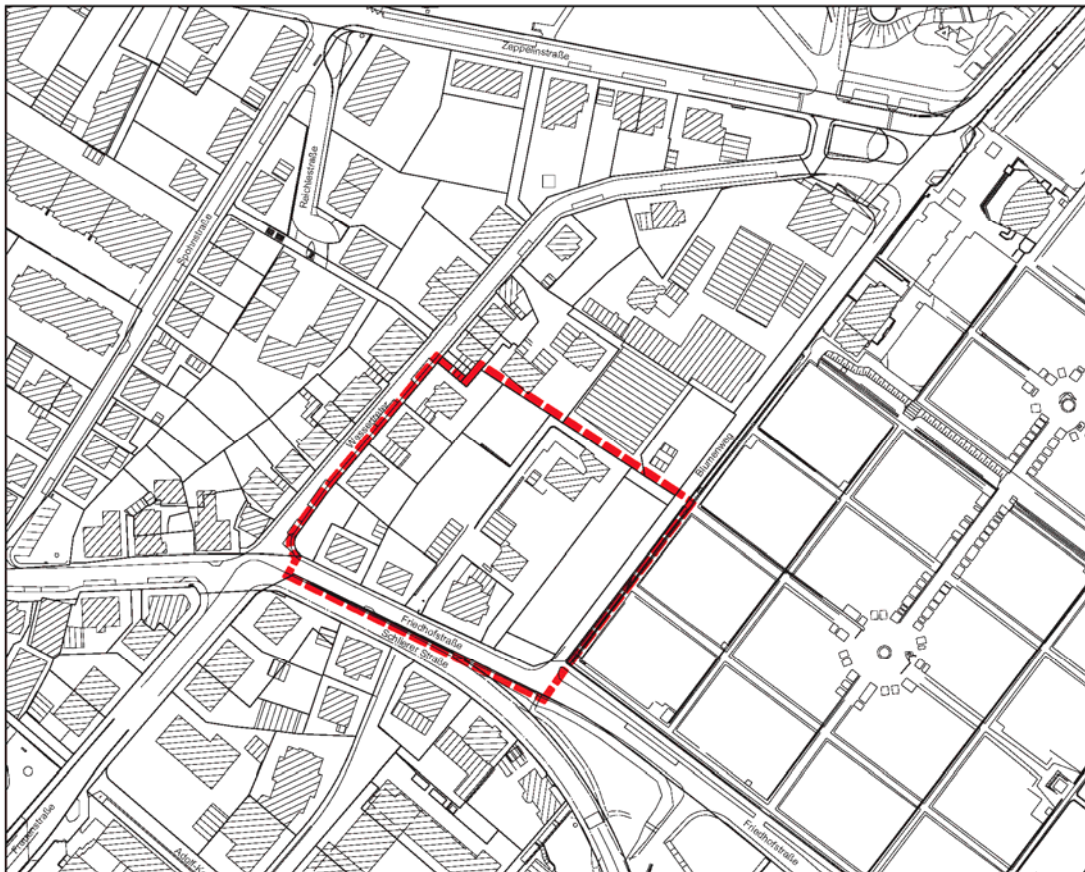
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|--|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 14.07.2010 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 17.07.2010 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 17.07.2010 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom | 28.07.2010 |
| | bis | 13.08.2010 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom gem. § 3 (2) BauGB | vom | |
| | bis | |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | |

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

9. 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

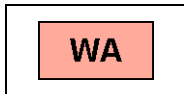
A. Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 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) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814)
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

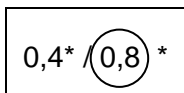
(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

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

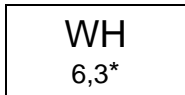


- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Im WA1 bis WA6 ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO genannte Ausnahme (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im WA2 und im WA4 sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO



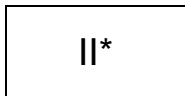
- 2.1 Maß der baulichen Nutzung
- höchstzulässige Grundflächenzahl
höchstzulässige Geschossflächenzahl
- 2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
- Im WA2 und WA3 sowie im WA5 und WA6 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.



2.3 höchstzulässige Wandhöhe

Die Wandhöhe ist das traufseitig gemessene Maß zwischen der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Eine Überschreitung der Wandhöhen ist durch Dachaufbauten nach Ziffer B 1.3 zulässig.

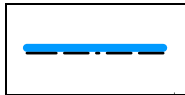


2.4 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan (siehe Nutzungsschablone) festgesetzt.

* Eintrag nur Beispiel

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



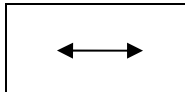
3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

3.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im WA1 bis WA3 und im WA5 ist abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise ist die maximale Länge von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

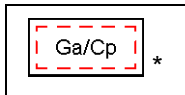
Zwischen den Gebäuden / Gebäudeteilen gelten die Abstandsvorschriften der LBO in der jeweils geltenden Fassung.



3.3 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu einer der Baugrenzen gemäß Eintragung im Lageplan.

4. Garagen und Stellplätze Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB



4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Cp) und Tiefgaragen (Tga)

* Eintrag nur Beispiel

Im WA3 und im WA4 sind gemäß Eintragungen im Lageplan Garagen, Carports und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind nur unterhalb der geplanten Geländeoberfläche zulässig.

4.2 Im WA4 ist für die erforderliche Zufahrt zu den Garagen / Carports und Stellplätzen je Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von höchstens 6,0 m zulässig. Auf die Festsetzung Nr. 10.1 wird verwiesen.

- 4.3 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenzone) sind Stellplätze und Garagen / Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO unzulässig, sofern es sich um Gebäude handelt.

5. Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB



- 5.1 Straßenverkehrsfläche

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.



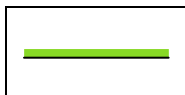
- 5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fußgängerbereich

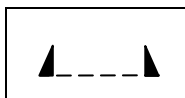


Mischverkehrsfläche



- 5.3 Straßenbegrenzungslinie

Zwischen den Punkten AB ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie



- 5.4 Bereich mit Ein- und Ausfahrten

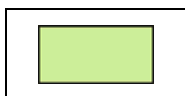
Im WA 4 sind Ein- und Ausfahrten nur innerhalb des festgesetzten Bereiches zulässig

6. Grünflächen

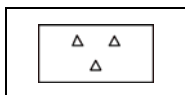
§ 9 (1) 15 BauGB



- 6.1 Öffentliche Grünfläche



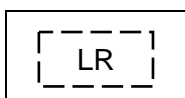
- 6.2 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung



Privatgarten

7. Leitungsrechte

§ 9 (1) 21 BauGB



- 7.1 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen

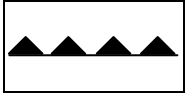
Gemäß Eintragungen im Lageplan ist die Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt mit Ausübungsrecht durch Versorgungsträger; hier Erdkabel, zu belasten.

* Eintrag nur Beispiel

8. Schutz vor Luftverunreinigung § 9 (1) 23 BauGB

8.1 Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

9. Passiver Schallschutz § 9 (1) 24 BauGB



9.1 Schallschutz von Außenbauteilen

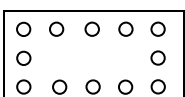
In folgenden Teilen des Allgemeinen Wohngebietes ist an den Außenbauteilen und Fenstern von Aufenthalts- und Büroräumen ein erforderliches, bewertetes Schalldämmmaß nachzuweisen:

- Im WA1, im WA2 sowie im WA4 bis WA6 entlang der festgesetzten Linie
- Im WA1 entlang der dazugehörigen seitlichen südlichen, östlichen und westlichen Fassadenseite
- Im WA2 entlang der dazugehörigen seitlichen südlichen Fassadenseite
- Im WA5 entlang der dazugehörigen seitlichen östlichen und westlichen Fassadenseite.

Das nachzuweisende bewertete Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) beträgt:

- Im WA1, im WA5 und im WA6:
 - für Aufenthaltsräume mind. 35 dB
 - für Büroräume mind. 30 dB
- im WA2 und im WA4:
 - für Aufenthaltsräume mind. 30 dB
 - für Büroräume mind. 30 dB

10. Bindungen für Bepflanzungen und Anpflanzungen § 9 (1) 25 BauGB



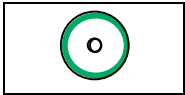
10.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine lineare Laubhecke mit einer Pflanzendichte von mind. 2,5 Pflanzen je laufenden Meter mit einer Pflanzenqualität von mind. 100-125, 2 x v. mit Ballen zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Grundstückszufahrten gemäß der Festsetzung Nr. 4.2.

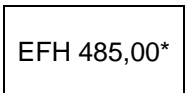
Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste (Hinweis Nr. 12.5 verwiesen).



10.2 Pflanzgebot mit festen Standort
Gemäß Planeintrag ist ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 2,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

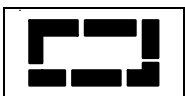
10.3 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort
Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen. Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

11. Sonstige Planzeichen

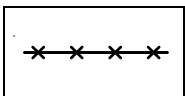


* Eintrag nur Beispiel

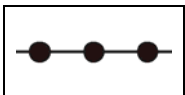
11.1 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO
Im WA3 und im WA4 ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe im Lageplan in m. ü. N.N. festgesetzt. Abweichungen um +/- 0,30 m sind zulässig. Bei baulichen Anlagen, für deren Lage zwei Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen zu Grunde gelegt werden müssen, sind zur Ermittlung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe die festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen Werte zu mitteln.



11.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



11.3 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (5) BauNVO



11.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes § 9 (1) Nr.2 und Nr.24 BauGB

12. Hinweise



12.1 Umgrenzung eines Bereiches, in dem mit Bombenblindgängern gerechnet werden muss.

12.2 Luftreinhaltung
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen.

12.3 Regenwasserrückhaltung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser kann nur gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden. Zur Drosselung des Ablaufes ist auf den privaten Baugrundstücken eine ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltung mit Überlauf herzustellen.

12.4 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten deshalb vermieden werden. Es sollten daher Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff verwendet werden.

12.5 Pflanzenliste

Für das Pflanzgebot nach Festsetzung Nr. 10.1 wird empfohlen, als Pflanzenarten Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) zu verwenden.

12.6 Minderung der Lichtimmissionen

Es wird empfohlen, für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden. Die Lampenträger sollten mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen und die Leuchtkörper sollten vollständig dicht eingekoffert sein. Flächig angestrahlte Wände sollten vermieden werden.

12.7 Energieeinsparung

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

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
—	6
7	

12.8 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 Höchstzulässige Grundflächenzahl
- 4 Höchstzulässige Geschossflächenzahl
- 6 Bauweise (a = abweisende Bauweise)
- 7 Höchstzulässige Außenwandhöhe in m

C. Örtliche Bauvorschriften

§§ 74 und 75 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und un bebauter Grundstücksflächen § 74 (1) LBO

SD / WD*
20° - 25°*

1.1 Dachform und Dachneigung in Grad (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt. Die Dachneigung und Dachform ist symmetrisch auszuführen.

Ein Flachdachanteil von maximal 20% der Gebäudegrundfläche ist zulässig.

Die Firstrichtung ist durch ein Pfeilsymbol im Lageplan festgesetzt.

1.2 Dachbegrünung (§ 74 (1) 1 LBO)

Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und zu begrünen, hiervon ausgenommen sind begehbare Terrassen, erforderliche Flächen für technische Aufbauten und Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik.

1.3 Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Dachaufbauten (z.B. Gauben, Quergiebel usw.) sind folgende Beschränkungen einzuhalten:

- Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 40 % der Trauflänge nicht überschreiten
- Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig
- Vom First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten
- Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten
- Von der Kehle oder dem Grat ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

1.4 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen nicht zulässig.

* Eintrag nur Beispiel

1.5 Einfriedungen (§ 74 (1) 1 LBO)

Im WA4 und in der privaten Grünfläche sind Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum und zur öffentlichen Grünfläche nur als Metallgitter- oder Drahtzaun bis 1,5 m Höhe mit dahinterliegender Bepflanzung zulässig.

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste (Hinweis Nr. 12.5) verwiesen.

1.6 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Unterirdische Teile von baulichen Anlagen, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,3 m Stärke herzustellen, hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für technische Aufbauten.

Die unbebauten und die durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2. Hinweise

2.1 Ordnungswidrigkeiten

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

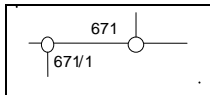
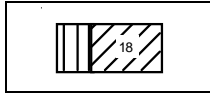
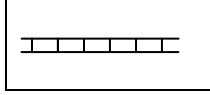
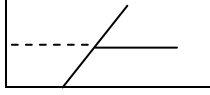
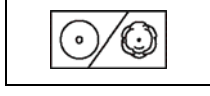
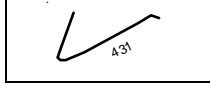
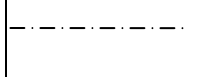
2.2 Füllschema der Nutzungsschablone Örtliche Bauvorschriften

1 Dachform / Dachneigung
(SD = Satteldach; WD = Walmdach)

2.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Hofbefestigungen, Zufahrten, Wege etc) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften
1

PLANUNTERLAGE

- | | |
|--|---|
|  | <p>1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer</p> |
|  | <p>2. Neben- und Hauptgebäude, Bestand</p> |
|  | <p>3. Mauer</p> |
|  | <p>4. sonstige topographische Linie</p> |
|  | <p>5. vorhandener Baum; einstämmig / mehrstämmig</p> |
|  | <p>6. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N.</p> |
|  | <p>7. Grundstücksporzellierung (Planungsvorschlag)</p> |

Aufgestellt:
 Ravensburg, 05.11.2010
 Stadtplanungsamt / Herbst

Klink

TEIL II: BEGRÜNDUNG

Entwurfssfassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 05.11.2010

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ERSCHLIESSUNG
6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR
7. IMMISSIONSSCHUTZ
8. BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES
9. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
10. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
11. HINWEISE
12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
13. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
14. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER
BEHÖRDEN
 - 14.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - 14.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
15. FLÄCHENBILANZ
16. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 0,9 ha großen Bereich westlich des Hauptfriedhofes.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch private Grundstücke des Wassertreterers Nr. 10, Nr. 16 und Nr. 26 sowie der Lagerfläche der Friedhofsverwaltung am Blumenweg

im Osten durch die westliche Begrenzung des Hauptfriedhofes

im Süden durch die nördliche Begrenzung der Schlierer Straße

im Westen durch die östliche Begrenzung des Wassertreterers.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Flurstücke 2118, 2118/1, 2118/2, 2131/1, 2131/2, 2131/6, 2131/8, 2131/10, 2131/11, 2131/13, 2131/12, 2132/3, 2132/7 und 2132/8 sowie teilweise die Flurstücke 2131/9 und 2133 der Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Gebiet ist geprägt durch die Wohnbebauung entlang des Wassertreterers und der Friedhofstraße, die im Wesentlichen als zweigeschossige Bebauung aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhundert stammt. Im Innenbereich befinden sich zwei Einfamilienhäuser, eingebettet in einen großen Privatgarten. Das Grundstück entlang des Blumenweges wird von der benachbarten Gärtnerei als Betriebsgrundstück genutzt und ist mit Pflanzbeeten versehen. Südlich an die Fläche (Friedhofstraße / Ecke Blumenweg) schließt sich ein Bereich an, auf dem Grabsteine ausgestellt sind.

3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Einzeleigentum. Die öffentlichen Straßen sowie die Freifläche Friedhofstraße / Ecke Blumenweg befindet sich im Eigentum der Stadt Ravensburg.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang des Blumenweges ist eine Grünfläche als Abstandstreifen zum benachbarten Friedhof dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans "Westlich des Friedhofes" mit Änderung des Kreuzungsbereiches Friedhof-, Schlierer-, Frauenstraße und Wassertreter, Nr. 288, rechtsverbindlich seit dem 22.11.1985.

Dieser setzt für den bebauten Bereich entlang der Friedhofstraße und des Wassertreters ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen sowie einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine zurückgesetzte, parallel zur Straßenbegrenzung verlaufende Baugrenze bestimmt. Eine Bebauungstiefe ist nicht festgesetzt. Entlang des Blumenweges ist in einer Tiefe von 25 m eine private Grünfläche als Abstandsfläche zum Friedhof festgesetzt.

5. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die öffentlichen Straßen Wassertreter, Friedhofstraße und Blumenweg.

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist mit den erforderlichen technischen Medien erschlossen. Diese verlaufen vorwiegend unterirdisch im Straßenraum. Über das Grundstück Friedhofstraße 33/1 - Blumenweg 12 (Fl.Stk. 2131/6) verläuft ein Erdkabel von der Friedhofstraße kommend, zum Grundstück Blumenweg 26. Das Kabel wird von den Technischen Werken Schussental betrieben.

Die Grundstücke entwässern, soweit erschlossen, im Mischsystem. Das Grundstück im Blumenweg kann über den Blumenweg an den Mischwasserkanal in der Friedhofstraße angebunden werden. Aufgrund der Hanglage der Grundstücke ist eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken nicht möglich. Das Regenwasser ist daher gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz abzugeben. Zur Drosselung des Ablaufes ist auf den privaten Baugrundstücken eine Regenwasserrückhaltung mit Überlauf herzustellen. Die ausreichende Dimensionierung der Retentionsanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Lärminformationssystem (LIS) der Stadt Ravensburg stellt aufgrund der Verkehrsbelastung der südlich verlaufenden Schlierer Straße entlang der Friedhofstraße und in den Einmündungsbereichen des Wassertreters und des Blumenweges Beurteilungspegel dar, die die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowohl tags als auch nachts überschreiten.

Im Einzelnen werden entlang der Friedhofstraße an der südlichen Fassadenseite die Orientierungswerte um ca. 10 dB (tags) bzw. um ca. 15 dB (nachts) und im Bereich des Wassertreters und des Blumenweges an der westlichen bzw. östlichen Fassadenseite um ca. 5 dB (tags) bzw. um ca. 10 dB (nachts) überschritten.

8. BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES

Das Plangebiet ist in den Randbereichen bereits bebaut bzw. durch die Straßenverkehrsflächen versiegelt. Vornehmlich im rückwärtigen Bereich liegen größere Grundstücksbereiche, die unbebaut sind und überwiegend als Privatgärten genutzt werden. Die im bisherigen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzte Teilfläche am Blumenweg wird von der benachbarten Gärtnerei als Betriebsfläche für Pflanzbeete genutzt.

Artenschutz

Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurde das Plangebiet auf das Vorkommen von Fledermausarten untersucht. Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptfriedhof und zum Schwarzwäldle befinden sich im Plangebiet Flugbahnen von mind. zwei Fledermausarten, die als Verbindungswege zwischen den Sommerquartieren in den benachbarten Siedlungsgebieten und den Jagdräumen im Bereich Friedhof und Wald genutzt werden. Des Weiteren werden die Flugbahnen auch für den Wechsel zwischen den verschiedenen Teiljagdgebieten genutzt. Die Flugstraßen verlaufen meist im Bereich von Gehölzstrukturen, an denen die Individuen entlang fliegen. Im Wesentlichen sind dies die Bereiche entlang der Friedhofsmauer (Blumenweg und Friedhofstraße) und in west-östlicher Richtung zum einen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und zum anderen zentral durch das Plangebiet entlang der dort vorhandenen Gehölze.

Aus den Gebäuden herausfliegende Fledermäuse konnten nicht nachgewiesen werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass im Plangebiet selbst keine Sommerquartiere vorhanden sind.

9. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Die im Bebauungsplan Nr. 288, "Westlich des Friedhofes, mit Änderung des Kreuzungsbereiches Friedhof-, Schlierer-, Frauenstraße und Wassertreter" festgesetzte private Grünfläche entlang des Blumenweges, die gemäß Abstandsvorschrift des Bestattungsgesetzes als Freihaltezone zum Friedhof diente, ist durch eine Gesetzesnovelle des o.g. Gesetzes nur noch in einer Tiefe von 10 m erforderlich. Daher ergibt sich dort die Möglichkeit, auf der so freigewordenen Teilfläche des Flurstücks 2131/2 Baurechte für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Die städtebauliche Beurteilung einer möglichen Bebauung auf dem o.g. Grundstück kann nur unter planerischer Einbeziehung der westlich benachbarten Bereiche bis zum Wassertreter erfolgen. Dieses schließt insbesondere das Grundstück Blumenweg Nr. 12 / Friedhofstraße 33/1 mit ein, das mit zwei Einfamilienhäusern bebaut ist und im Blockinnenbereich als Privatgarten genutzt wird.

Ziel der städtebaulichen Konzeption ist, für den gesamten Bereich eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, die sowohl die örtlichen Freiflächenqualitäten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Friedhof und die Grünqualitäten des rückwärtigen Gartenbereiches berücksichtigt als auch der Lagegunst eines innerstädtischen Quartiers in der Nähe der Altstadt Rechnung trägt.

Des Weiteren soll der Einmündungsbereich des Blumenweges in die Friedhofstraße mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als gestaltete Freifläche den öffentlichen Raum in diesem Bereich aufwerten.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Auch können Anhaltspunkte ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben Beeinträchtigungen auf Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 und Nr. 7b BauGB) auslöst.

Eine Umweltprüfung gemäß 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

10. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet, öffentlicher Grünfläche und öffentlicher Straßenverkehrsfläche
- Festsetzung einer im Wesentlichen zweigeschossigen Bebauung
- Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung

11. HINWEISE

Das Eckgrundstück Wassertreter / Friedhofstraße (Friedhofstraße Nr. 29) wurde im zweiten Weltkrieg von 1-2 Bomben getroffen; das auf dem Grundstück befindliche Gebäude wurde hierbei vollständig zerstört. Aufgrund der Untersuchungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Regierungspräsidium Stuttgart, muss im Umkreis von 40 m vom Bombentrichter mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Daher wurde der im Plangebiet liegende Teil dieses Bereiches im Bebauungsplan hinweislich gekennzeichnet.

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird für bombardierte Bereiche eine flächenhafte Vorortüberprüfung empfohlen.

12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan sichert die durch Wohnen geprägte vorhandene Nutzungsstruktur entlang des Wassertreters, der Friedhofstraße und des Blumenweges. Mit den Festsetzungen, insb. den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht, die sowohl die örtlichen Freiflächenqualitäten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Friedhof und die Grünqualitäten des rückwärtigen Gartenbereiches berücksichtigt als auch der Lagegunst eines innerstädtischen Quartieres in der Nähe der Altstadt Rechnung trägt.

Negative verkehrliche Auswirkungen können ausgeschlossen werden, da das Plangebiet direkt an das leistungsfähige innerörtliche Straßennetz angebunden ist.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist in den Randbereichen bereits bebaut bzw. durch die Straßenverkehrsflächen versiegelt. Die vornehmlich im rückwärtigen Bereich liegenden größeren Grundstücksbereiche, die unbebaut sind und überwiegend als Privatgärten ge-

nutzt werden, können teilweise überbaut werden. Die im bisherigen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzte Teilfläche am Blumenweg wird von der benachbarten Gärtnerei als Betriebsfläche für Pflanzbeete genutzt.

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da sich Art und Maß der baulichen Nutzung aus der umgebenden Bebauungsstruktur ableiten lassen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Gärten weisen eine für diese Nutzung typische Vegetationsstruktur mit großen Rasenflächen, einzelnen bzw. im Verbund stehenden Gehölzstrukturen sowie einzelstehenden Bäumen auf. Hinsichtlich ihrer Bedeutung für Tiere und Pflanzen sind diese Flächen aufgrund ihrer Nutzung als Ziergärten als mittel bis gering einzustufen. Die Betriebsfläche der Gärtnerei wird derzeit intensiv als Beetfläche genutzt. In seiner Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist diese Fläche als gering einzustufen. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen daher nicht.

Artenschutz

Im Rahmen einer Relevanzuntersuchung wurden die Auswirkungen der Bebauungsplanung auf die Population von Fledermäusen überprüft. Es wurde festgestellt, dass durch das Plangebiet Flugbahnen verlaufen (s. Kap. 8). Angesichts des Festsetzungsgerüsts, das u.a. Gebäudelängenbeschränkungen, Festsetzungen zu Pflanzgebieten und zur Grüngestaltung der Baugrundstücke trifft sowie die Hinweise zur Beleuchtung im Plangebiet, können die Flugbahnen grundsätzlich aufrecht erhalten werden.

Schutzgut Boden

Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den dazugehörigen Erschließungsflächen erhöht sich Bodenversiegelung. Die natürliche Funktion des Bodens wird in den betroffenen Bereichen eingeschränkt, bzw. geht verloren. Aufgrund der weiterhin im Plangebiet noch vorhandenen nicht überbaubaren Flächen ist der Verlust jedoch nicht erheblich.

Schutzgut Luft und Klima

In der Klimafibel des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben ist das Plangebiet als locker bebaute Siedlungsfläche dargestellt. Aufgrund der Nähe zum Schwarzwäldle und zum Hauptfriedhof befindet sich das Plangebiet im Wirkungsbereich der von dort einströmenden Bergwind- und Hangwindssysteme mit jeweils mittlerer Kaltluftvolumenstromdichte bzw. Windgeschwindigkeit. Aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Gebäudelängen sowie der damit verbundenen Gebäudeabstände sowie der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wird der Luftaustausch als gewährleistet angesehen, so dass Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung nicht bestehen.

Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Gebäude und durch die Nachbarschaft zum Hauptfriedhof geprägt. Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Aufgrund der festgesetzten Abstufung der Bebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche zum Friedhof hin, bestehen keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter im denkmalrechtlichen Sinne betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aus der Planung ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter und keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

13. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Abgrenzung des Plangebietes

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches in dem dargestellten Umfang ist erforderlich, um zum einen entlang des Blumenweges Planungsrecht für eine zusätzliche Bebauung schaffen zu können und zum anderen die damit verbundenen Auswirkungen auf die benachbarten Bereiche planerisch bewältigen zu können. Des

Weiteren ist die Einbeziehung der Grundstücke bis zum Wassertreter notwendig, um diesen Bereich entsprechend den aufgeführten Planungsinhalten ordnen zu können.

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen, Allgemeines Wohngebiet, sichern die Bestandsnutzungen (überwiegend Wohnen) und entsprechen den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Nutzung nicht in den innenstädtischen Kontext passt.

Im WA2 und im WA4 sind aufgrund der eingeschränkten verkehrlichen Leistungsfähigkeit des Wassertreters und des Blumenweges gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 und Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichern zum einen den Bestand, zum anderen ermöglichen die Festsetzungen in allen Baugebieten eine verträgliche Nachverdichtung. In Bezug auf die GRZ und die Vollgeschossigkeit entsprechen die Festsetzungen im Wesentlichen den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl gewährleisten eine angemessene bauliche Dichte, die sowohl die Lagegunst des Gebietes als innenstadtnahes Wohnquartier berücksichtigt, als auch der aufgelockerten und durchgrün-ten Lage in Nachbarschaft zum Hauptfriedhof Rechnung trägt.

Die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sichert zum einen die Bestandsbebauung, zum anderen ermöglicht die Festsetzung in Verbindung mit den festgesetzten Wandhöhen im WA3 und im WA4 eine zweigeschossige Bauweise, bei der das oberste Vollgeschoss als Normalgeschoss ausgebildet werden kann.

Im WA3 gewährleistet die Wandhöhe die Ausbildung eines Kniestockes, so dass in Verbindung mit der durch die örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Dachneigung ein Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht wird. Diese Gebäudetypen eignen sich für Geschosswohnungsbau.

Insgesamt vollziehen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Dichte eine Abstufung der baulichen Dichte zum Friedhof hin und gewährleisten somit den städtebaulich erforderlichen in der Dichte abgestuften Übergang vom Siedlungsraum zum angrenzenden Friedhof.

Im WA1 ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine geringfügige Überschreitung der Obergrenze der GRZ erforderlich, da hier, entsprechend der umliegenden Bebauung, die Ecksituation mit einem durchgehenden Baukörper städtebaulich betont werden soll. Die städtebauliche Situation wird im Bereich der Kreuzung durch die bereits auf drei Seiten vorhandene Bebauung geprägt. Lediglich die im Geltungsbereich liegende Ecke ist aufgrund eines Kriegsschadens nicht besetzt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll hier eine Schließung des Stadtgrundrisses ermöglicht werden. Aufgrund der süd-west Ausrichtung der Bebauung und in Anbetracht der Geringfügigkeit der Überschreitung (GRZ von 0,4 auf 0,5) können Umstände ausgeschlossen werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind für Teile des Baugebietes erforderlich, da zum einen eine der Lage angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden soll, zum anderen im WA3 aufgrund der rückwärtigen Lage zusätzliche Flächen für die Erschließung und für eine Tiefgarage ermöglicht werden sollen. Im WA1 und im WA4 gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO unmittelbar.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baustreifen sichern den Bestand der Wohngebäude im Plangebiet. Darüber hinaus ermöglichen die Baustreifen in Verbindung mit der jeweiligen als abweichende Bauweise festgesetzten max. Gebäudelänge flexible Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen. Im WA3 ermöglicht diese Festsetzung eine städtebauliche Struktur, die durch einzelstehende Gebäude mit den dazugehörigen (Grenz-) Abständen geprägt ist und die zugleich die gebotene Flexibilität hinsichtlich unterschiedlicher Gebäudetypen -mit verschiedenen Längen- (Einzelhaus, Doppelhaus, Geschosswohnungsbau etc.) aufweist.

Die im WA4 und im WA6 festgesetzten Baufenster sichern den Bestand (WA6) und gewährleisten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptfriedhof, im Übergang zwischen dem Siedlungsraum und dem Friedhof den städtebaulich erforderlichen erweiterten Gebäudeabstand (WA4).

Des Weiteren ist die Beschränkung der Gebäudelängen und die Festsetzung der Baufenster zur Sicherung des Lebensraumes für die dort nachgewiesenen Fledermausarten erforderlich. Die aus den Festsetzungen resultierende städtebauliche Struktur mit den zwischen den Gebäuden liegenden Freiräumen gewährleistet den Fortbestand der durch das Plangebiet verlaufenden Flugbahnen zwischen den östlich des Plangebietes liegenden Siedlungsräumen und den Jagdgebieten im Bereich des Friedhofes und des Schwarzwäldle.

Flächen für Garagen und Nebenanlagen

Zur Regelung der Grundstückserschließung werden im WA3 und im WA4 die Standorte für Garagen und Carports festgesetzt. Zusätzlich sind Tiefgaragen im WA3 zulässig, um die für einen Geschosswohnungsbau erforderlichen Stellplätze auch unterirdisch durch eine Tiefgarage nachweisen zu können.

Im WA4 ist die Anzahl, die Breite und die Lage der Grundstückszufahrten festgesetzt, um zum einen zu gewährleisten, dass die Erschließung nicht über den festgesetzten Fußgängerbereich erfolgt und zum anderen eine weitgehende Durchgängigkeit des Pflanzgebietes gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10.1 sicherstellen zu können.

Zur Sicherung der weitgehend intakten Vorgartenbereiche im Plangebiet werden Stellplätze, Garagen / Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Bereich zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen Baugrenze ausgeschlossen.

Verkehrsfläche

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Friedhofstraße und des Blumenweges werden in ihren bestehenden Abgrenzungen festgesetzt.

Der Blumenweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Ziel ist, das südliche Ende des Blumenweges weiterhin für den Durchgangsverkehr zu sperren und die Möglichkeit zu schaffen, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, den Bereich gestalterisch aufzuwerten. Aufgrund der notwendigen Erschließung der beiden anliegenden -neuen- Baufenster wird die Zweckbestimmung der Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche (befahrbar) und als Fußgängerbereich (nur für Fußgänger und Radfahrer befahrbar) festgesetzt.

Aufgrund der besonderen Erschließungssituation des Blumenweges mit den außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen des Gärtnereibetriebes und des Lagerplatzes der Friedhofsverwaltung muss weiterhin gewährleistet bleiben, dass die Straße ausnahmsweise für Lieferfahrzeuge und auch für Müllfahrzeuge durchgängig zwischen der Zeppelinstraße und der Friedhofstraße befahrbar bleibt. Dieses ist mit den Festsetzungen gewährleistet, darüber hinaus gehende Regelungen sind außerhalb des Bebauungsplanes auf ordnungsbehördlicher Ebene zu treffen.

Grünflächen

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird die im Einmündungsbereich des Blumenweges in die Friedhofstraße bestehende Freifläche gesichert. Des Weiteren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um diese Fläche grüngestalterisch aufwerten zu können.

Nördlich anschließend wird ein Grundstücksstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Dieses dient der Sicherung eines grüngestalteten Überganges von der öffentlichen Freifläche zu dem Baugebiet.

Leitungsrecht

Das festgesetzte Leitungsrecht sichert ein vorhandenes Erdkabel auf der privaten Grundstücksfläche.

Schallschutz

Aufgrund der örtlichen Situation und der innerstädtischer Lage sind nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich.

Entsprechend den Raumnutzungen (Aufenthaltsräume bzw. Büroräume) sind im WA1, im WA2 und im WA4 bis WA6 in Abhängigkeit der Beurteilungspegel (s.

Kap. 7) unterschiedliche Schalldämmmaße der Außenbauteile und Fenster nachzuweisen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im WA1, im WA5 und im WA6 dem Schallpegelbereich III (61 - 65 dB(A)) sowie im WA2 und im WA4 dem Schallpegelbereich II (56 - 60 dB(A)) zuzuordnen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 ergibt sich hieraus nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für die Außenbauteile und Fenster von Aufenthaltsräumen und Büroräume erforderliche bewertete Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) im Bereich von mind. 30 bis 35 dB.

Bindungen für Bepflanzungen und Anpflanzungen

Entlang des Blumenweges ist innerhalb der festgesetzten Fläche eine Hecke mit den definierten Pflanzenqualitäten zu pflanzen. Dieses dient der städtebaulichen Abgrenzung und Eingrünung der privaten Grundstücksfläche gegenüber der öffentlichen Flächen (Verkehrsfläche mit anschließendem Friedhof). Des Weiteren gewährleisten die festgesetzten linearen Gehölzstrukturen eine Aufwertung des Lebensraumes von Fledermäusen, da diese den Blumenweg als Flugstraße nutzen.

In der öffentlichen Grünfläche wird an dem Standort der bis vor kurzem dort stehende Kastanie als Ersatzpflanzung ein einheimischer Laubbaum festgesetzt. Die Festsetzung dient der Grünaufwertung des Straßenraums und der öffentlichen Grünfläche. Es ist vorgesehen eine Blutbuche (*Fagus sylvatica* f. *purpurea*) zu pflanzen.

Die Festsetzung zur Mindestbepflanzung der privaten Grundstücke dient der Durchgrünung des Plangebiet und der Sicherung des Lebensraumes von Tieren.

Mit den umfangreichen Festsetzungen zu den Grünflächen, zu den Pflanzmaßnahmen aber auch zu der Bauweise und zu den Maßen der baulichen Nutzungen können die Lebensräume der im Plangebiet vorkommenden Tiere gesichert werden. Dieses gilt vor allem für die nachgewiesenen Fledermausarten, die das Plangebiet auf dem Weg von ihren Siedlungsräumen zu den Jagdgebieten durchstreifen und die auf freie, unverbauete Flugbahnen sowie auf Gehölzstrukturen angewiesen sind.

Örtliche Bauvorschriften:

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Fassadengestaltung) dienen dem gestalterischen Einfügen in die vorhandenen Baustrukturen. Abweichend zur festgesetzten Dachform ist ein Flachdachanteil von max. 20% der Gebäudegrundrissfläche zulässig, um einen Gestaltungsspielraum für z.B. Vorbauten oder überdachte Terrassenbereiche etc. ermöglichen zu können.

Die Festsetzungen zur Einfriedung gewährleisten einen ortsbildverträglichen Übergang von den privaten Hausgärten zu den öffentlichen Grünflächen.

Die Festsetzung zur Begrünung unbebauter Grundstücksbereiche sichert eine Mindestdurchgrünung der bebauten Grundstücke.

14. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

14.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 17.07.2010 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 28.07.2010 bis einschließlich 13.08.2010 durchgeführt.

Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Stadtplanungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

14.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der städtischen Dienststellen wurde mit Schreiben vom 13.07.2010, abgeschickt am 15.07.2010, durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- Berücksichtigung der im Plangebiet liegenden Erdkabel
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte
- Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser
- Darstellung der Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

Wertung der Stellungnahmen:

Die Anregungen sind im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

15. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	ca. 0,9 ha
davon: - Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,78 ha
- öffentliche Grünfläche	ca. 0,01 ha
- private Grünfläche	ca. 0,01 ha
- öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,1 ha

16. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen Ausbaurkosten für die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche und Kanalbaukosten für den Anschluss der Baufenster am Blumenweg an das öffentliche Kanalnetz.

Die Kosten für die einzelnen Maßnahmen belaufen sich auf ca.:

- Anlage öffentliche Grünfläche	ca. 6.000 €
- Kanalbaukosten	ca. 38.000 €

Aufgestellt:

Ravensburg, den 05.11.2010

Stadtplanungsamt / Herbst

Klink