

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

"Rahlenweg – Flurstücke Nr. 995, 995/3, 995/4, 995/5"

Fassung vom: 15.04.2010/02.11.2010

Reg.-Nr.:

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 28.04.2010 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 30.04.2010 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 28.04.2010 |
| 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | am | 30.04.2010 |
| 5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 15.04.2010 gem. § 3 (2) BauGB | vom
bis | 10.05.2010
10.06.2010 |
| 6. 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)

7. 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) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416)
- 5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert am 29.07.2010 (GBl. S. 555, 558)

Mit In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rahlenweg – Flurstücke Nr. 995, 995/3, 995/4, 995/5“ hat folgende Bestandteile:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rahlenweg – Flurstücke Nr. 995, 995/3, 995/4, 995/5“ in der Fassung vom 15.04.2010/02.11.2010 mit
 - Planzeichnung im Maßstab 1:500 und textlichen Festsetzungen
 - Begründung in der Fassung vom 15.04.2010/02.11.2010

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB UND §§ 1-23 BAUNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BAUGB



1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im WA sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) allgemein zulässig.

Im WA sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BAUGB, §§ 16 (2) UND 18 (1) BAUNVO

GR 455 2.1 maximale Grundfläche in Quadratmetern
Zulässige Grundfläche (GR) gemäß Planeintrag.
Zusätzlich darf die Grundfläche durch die Tiefgarage, das dazugehörige Ausfahrtshaus mit Zufahrt um weitere 380 m² überschritten werden.

2.2 maximale Höhe baulicher Anlagen

WH 466,8 maximale Wandhöhe in m über N. N.


HbA 476,8 maximale Höhe baulicher Anlagen in m über N. N.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Angaben in Metern über NN) wird definiert durch die maximale Wandhöhe (WH) und die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA). Zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Wandhöhe gemäß Eintragung in der Planzeichnung.




Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand.

Oberer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen (HbA) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.


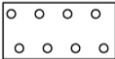
3 **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** **§ 9 (1) 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO**

- 0 3.1 Bauweise
Die Bauweise ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
-  3.2 Baugrenze






4 **VERKEHRSFLÄCHEN** **§ 9 (1) 11 BAUGB**

-  4.1 Verkehrsflächen - öffentlicher Gehweg
-  4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
Zweckbestimmung: öffentliche Parkflächen.
-  4.3 Straßenbegrenzungslinie

5 **GRÜNFLÄCHEN, PFLANZGEBOTE SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** **§ 9 (1) 25, 25A BAUGB**

-  5.1 Pflanzgebot von Bäumen
Gemäß Planeintrag ist die festgesetzte Anzahl von Bäumen ohne Fruchtbildung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Abweichungen von bis zu 2,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.
-  5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Flächen mit Pflanzgebot sind zur Eingrünung der aufgehenden Bauteile Gerüstkletterpflanzen in einem Abstand von 2,0 m (Abstand der Pflanzen untereinander) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

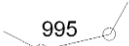
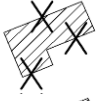


6 SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (1) 4, 21 UND (7) BAUGB, § 16 (5) BAUNVO



-  6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
-  6.2 Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage
 Die Tiefgarage ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der als Flächen für Tiefgarage festgesetzten Bereiche zulässig.
-  6.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 Stellplätze sind nur innerhalb der als Flächen für Stellplätze festgesetzten Bereiche zulässig. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
-  6.4 Mit Gehrecht zu belastende Fläche
 Die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche ist in der Planzeichnung festgesetzt. In diesem Bereich muss die lichte Höhe mindestens 2,55 m betragen.
-  6.5 Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes
- 6.6 Füllschema der Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	
4	
Örtliche Bauvorschriften	
5	6

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1 Art der baulichen Nutzung
 2 Bauweise (o = offene Bauweise)
 3 maximale Wandhöhe in Metern
 4 maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern
- Örtliche Bauvorschriften
- 5 Dachform
 6 Dachneigung

7 PLANUNGSGRUNDLAGE UND HINWEISE (KEINE FESTSETZUNGEN)

-  7.1 Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücknummer
-  7.2 Abzubrechende Gebäude
-  7.3 Bestehende Gebäude
-  7.4 Geplante Gebäude

-  462,3 7.5 Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N. N.
-  7.6 Vorhandene Straßenbäume
- 7.7 Energieeinsparung
Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.
- 7.8 Bodenschutz
Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- SD, FD 1.1 Dachform
Zulässige Dachformen sind gemäß Planeintrag Satteldach (SD) oder Flachdach (FD).
- DN 1.2 Dachneigung
Die Satteldächer sind gemäß Planeintrag mit einer beidseitig gleichen Dachneigung zwischen 33° und 38° zulässig.
- FD
begrünt 1.3 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer aller oberirdischen baulichen Anlagen bis zu einer Dachneigung von 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind technische Dachaufbauten und Dachterrassen.
- 1.4 Begrünung Tiefgarage
Die Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist mit kultivierbarem Boden von mindestens 35 cm zu bedecken und zu begrünen.
- 1.5 Dachaufbauten/- einschnitte
Bei Dachaufbauten/-einschnitten sind folgende Beschränkungen einzuhalten:

- die Gesamtlänge aller Dachaufbauten/-einschnitte darf 40% der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten
- je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbau/-einschnitt 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

Aufgestellt
Augsburg, den 15.04.2010/02.11.2010

TEIL II: BEGRÜNDUNG

1 PLANGEBIET

1.1 Geltungsbereich und räumliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst vollständig die Flurstücke mit den Nummern 995, 995/3, 995/4 und 995/5 sowie Teilflächen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vom Absenreuter Weg (Flurstück Nr. 992/3).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.450 m² und wird im Norden vom Absenreuter Weg, im Osten vom Rahlenweg und im Süden vom Nelkenweg begrenzt.



Das Plangebiet liegt in der Ravensburger Weststadt, in einem Wohngebiet aus den 1950er Jahren. Derzeit befindet sich eine eingeschossige Bebauung mit Pultdach auf den privaten Grundstücken. Die Nutzungen umfassen ein Elektrofachgeschäft mit Installationsbetrieb und eine Gaststätte. Auf der unbebauten Grünfläche des Flurstücks Nr. 995/3 befinden sich derzeit mehrere Obstbäume. Im Westen, Norden und Osten grenzt eine dreigeschossige Wohnbebauung an das Plangebiet. Die im Süden angrenzende Wohnbebauung besteht aus zweigeschossigen Doppelhäusern. Die umliegenden Wohngebäude verfügen über Satteldächer. Die privaten Grundstücke im Plangebiet können als untergenutzte Grundstücke bezeichnet werden, die einer umfeldorientierten Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung zugänglich sind.



1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortsbauplanes "Galgenhalde" (rechtskräftig seit 20.02.1956). Es handelt sich hierbei um einen Baulinienplan, der auf den Flurstücken Nr. 995/5 und 995/4 im nördlichen Teil überbaubare Flächen und im Süden eine Grünfläche mit Bauverbot festsetzt.

Es besteht Planungsrecht in Form

- des Ortsbauplanes Galgenhalde vom 20. Februar 1956 der Stadt Ravensburg, genehmigt durch das Regierungspräsidium Südwestfalen-Hohenzollern am 29.07.1957
- des Aufbauplans zum Ortsbauplan Galgenhalde vom 20. Februar 1956 der Stadt Ravensburg sowie
- der Anbauvorschriften für das Baugebiet Galgenhalde in Ravensburg vom 02.03.1953, genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Südwestfalen-Hohenzollern vom 12. April 1954.

Aufgrund der konkreten Festsetzungen in diesen planungsrechtlichen Vorschriften besteht somit ein übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzen innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen des Ortsbauplanes mit Aufbauplan und Anbauvorschriften.

Die Flurstücke Nr. 995, 995/3, 995/4 und 995/5 befinden sich in Privateigentum. Das Flurstück Nr. 992/3 (Straßenverkehrsfläche Absenreuter Weg) befindet sich im Eigentum der Stadt Ravensburg.



1.3 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



1.4 Planerfordernis / Vorhabenbeschreibung

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gingen mehrere Bauvoranfragen des Grundstückseigentümers voraus.

Das Erfordernis der Planänderung des Ortbauplanes ergibt sich aus dem konkreten Bauvorhaben, das auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit Elektrofachgeschäft und Tiefgarage vorsieht. Es ist ein dreigeschossiges Wohngebäude mit sieben Wohneinheiten, das Elektrofachgeschäft mit rund 220 m² Fläche und eine Tiefgarage mit Ausfahrtshaus geplant. Die Flächen der Tiefgarage befinden sich teilweise in den Kellerräumen des Hauptgebäudes.

Damit entspricht die Planung dem Gebot des § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, da ein Beitrag zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der bislang bebauten Ortslagen geleistet wird.

Die Sicherung des inhabergeführten Elektrofachgeschäfts ist ein Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Seine integrierte Lage ist derjenigen in abgelegenen Gewerbegebieten vorzuziehen, da es der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dient.

Die Stellung des Wohngebäudes wird traufständig entlang des Rahlenweges entwickelt und orientiert sich somit an der Stellung der vorhandenen Bebauung am Rahlenweg. Das Gebäude bildet die raumbegrenzende Fortsetzung der dreigeschossigen Gebäudestrukturen am Rahlenweg sowie den Abschluss der ebenfalls dreigeschossigen Bebauung am Absenreuter Weg. Gemeinsam mit den Gebäuden am Absenreuter Weg wird eine nach Westen gerichtete, introvertierte private Grün- und Freifläche gebildet. Den Erfordernissen und Ansprüchen an zeitgemäße Wohnformen sind unter Wahrung einer durchgehenden Trauflinie am Rahlenweg entsprechende Dachneigungen und Dachaufbauten vorgesehen.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Teile der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einbezogen, um Parkierungsflächen an der Einmündung des Absenreuter Weges in den Rahlenweg neu ordnen zu können, da hier bisher auf dem Gehweg geparkt wird.

Künftig stehen hier sechs Stellplätze zur Verfügung, die über einen Tiefbord vom Gehweg getrennt sind, sowie ein Stellplatz für die Anlieferung des Elektrofachgeschäftes.

Zusätzlich entstehen auf Privatgrund drei Besucherstellplätze.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der umfeldverträglichen Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB sind erfüllt, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsgefüges befindet. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu

erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Mögliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter durch die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden überprüft, wobei keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung festgestellt wurden.

Wand- und Gebäudehöhen, Dachform

Die Satteldächer der Umgebung werden als Dachform für den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso orientiert sich die Trauflinie an den Höhen der umgebenden Gebäude, liegt aber ca. einen halben Meter über denen von Nachbargebäuden. Die größere Gebäudehöhe ergibt sich aus der geringfügig steileren Dachneigung, die eine zeitgemäße Nutzung des Dachgeschosses ermöglichen soll, ohne dass ein weiteres Vollgeschoss entsteht. Die sich dadurch ergebenden Wand- und Gebäudehöhen sind städtebaulich vertretbar.

Tiefgarage

Für die künftigen Bewohner nötige Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die vom Rahlenweg erschlossen wird. Die geplante Tiefgarageneinfahrt ist gegenüber einer Einfahrt am Absenreuter Weg der Vorzug zu geben, da Fahrzeuge ohne Behinderung des nachfolgenden Verkehrs einfahren können. Eine Einfahrt am Absenreuter Weg ist aufgrund der Nähe zum Kreuzungspunkt sowie aufgrund nach links in die Tiefgarage abbiegender Fahrzeuge weniger geeignet.

1.5 Erschließung / Entwässerung

Der Rahlenweg stellt die Haupteerschließung für das Plangebiet dar, das zusätzlich vom Absenreuter Weg im Norden erschlossen wird. Die Wohnungen sind über den Rahlenweg zugänglich, das Elektrofachgeschäft wird über den Absenreuter Weg erschlossen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner) wird über die Tiefgarage, weitere Stellplätze werden auf dem privaten Grundstück gesichert. Die Flächen für die Tiefgarage und das Ausfahrtshaus sowie für die oberirdischen Stellplätze sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über den Rahlenweg, wobei eine Einhausung der Einfahrt mögliche Emissionen mildern soll.

Die geplanten Gebäude werden an die bestehende Mischkanalisation angeschlossen.

2 PLANUNGSZIELE UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

2.1 Planungsziele

Zweck der Planung ist es, eine angemessene Nachverdichtung entsprechend der vorliegenden Planung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Elektrofachgeschäft planungsrechtlich zu sichern und eine geordnete bauliche Entwicklung unter Weiterführung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes und der Umgebung zu gewährleisten. Ziel ist dabei die Neuordnung des Plangebietes mit einer Anpassung der Bebauung an die umliegenden städtebaulichen Verhältnisse unter Berücksichtigung heutiger Standards und Ansprüche. Ein weiteres Ziel der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, in dem Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

Das städtebauliche Konzept sieht im Norden des Bebauungsplangebietes eine Fortsetzung der entlang des Absenreuter Weges vorhandenen dreigeschossigen Bebauung vor. Damit das vorhandene Elektrofachgeschäft seinen Standort weiterführen kann, sind im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses entsprechende Flächen vorgesehen. Ziel ist die Entwicklung und Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen entlang des Rahlenweges.

Die erforderlichen Stellplätze werden größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht, um den öffentlichen Straßenraum von weiterem Parkdruck zu entlasten. Die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches bereits vorhandenen für Parkierung genutzten Flächen sollen neu geordnet und gesichert werden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Entwicklung von Begrünungsmaßnahmen entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Die festgesetzten Nutzungen entsprechen dem geplanten Vorhaben eines Mehrfamilienhauses mit Elektrofachgeschäft und entsprechen den bereits im Ortsaufbauplan zulässigen Nutzungen. Neben den im Festsetzungskatalog der BauNVO genannten zulässigen Nutzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zugelassen, da sie sich in das städtische Gefüge im Bereich des Rahlenweges einpassen. Ausgeschlossen werden dagegen flächenintensive Nutzungen, da diese mit der vorhandenen Gebietsart nicht in Einklang gebracht werden können.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Größe der Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich dabei an der Struktur der umliegenden Bebauung. Das geplante dreigeschossige Gebäude bildet den städtebaulichen Abschluss am Absenreuter Weg.

Die Grundfläche ist dabei auf das vorgesehene Gebäude abgestimmt und als Maximalwert für das Hauptgebäude festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Tiefgarage und das dazugehörige Ausfahrtshaus mit Zufahrt um den festgesetzten Wert ist städtebaulich vertretbar.

Höhe und Stellung der baulichen Anlagen

Die Höhe und Stellung der baulichen Anlagen orientieren sich an der umgebenden Bebauung, die im Norden, Westen und Osten dreigeschossig mit Satteldach ausgebildet ist.

Zudem soll der Standort eines Elektrofachgeschäftes gesichert und den heutigen Standards und Anforderungen angepasst werden.

Die Wandhöhe (WH) orientiert sich an den Wandhöhen der Umgebung und liegt nur geringfügig über diesen. Durch die maximal festgesetzte Dachneigung entsteht eine etwas größere Gebäudehöhe, die städtebaulich vertretbar ist.

Zur zweigeschossigen Bebauung am Nelkenweg besteht, bedingt durch die Anzahl der Geschosse, ein größerer Höhenunterschied. Da sich die geplanten Gebäude auf der Nordseite der Doppelhäuser befinden, wird eine Beeinträchtigung durch mögliche Verschattung nicht gesehen, zumal auch der Abstand der Gebäude untereinander relativ groß ist.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das geplante Gebäude bildet als freistehendes Einzelhaus den Abschluss des Absenreuter Wegs. Dementsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt, welche auch die Einfügung des Bauvorhabens in die aus freistehenden Mehrfamilien- und Doppelhäusern bestehende Umgebungsbebauung sichert.

Die Baufenster umfassen jeweils die im Durchführungsvertrag konkretisierte Planung.

2.5 Pflanzgebot

Als Ersatz für die auf dem Flurstück Nr. 995/3 bestehenden Obstbäume und zur Sicherung einer ansprechenden Freiflächengestaltung zu der im Süden angrenzenden Wohnbebauung werden entlang des Nelkenwegs neu zu pflanzende Bäume festgesetzt. Zusätzlich wird ein Pflanzgebot zur Eingrünung der Tiefgaragenzufahrt fest-

gesetzt, um zum Nelkenweg hin keine kahle Wand entstehen zu lassen, sondern ein ansprechendes durchgrüntes Ortsbild.

2.6 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Parkierungsfläche wird die derzeit vorhandene Situation geordnet und gesichert. Die verbleibenden Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

2.7 Gehrecht

Das festgesetzte Gehrecht auf der privaten Grundstücksfläche zugunsten der Allgemeinheit ist erforderlich, um die durchgängige und sichere Begehbarkeit des vorhandenen Gehwegs zu sichern. Um die Durchgängigkeit für Fußgänger zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die lichte Höhe im Bereich des Gehrechts mindestens 2,55 m betragen muss. Durch eine einheitliche Gestaltung der Oberflächen des öffentlichen Gehwegs und der Fläche mit Gehrecht entsteht der Eindruck einer durchgehenden Fußwegeverbindung entlang der Absenreuter Wegs.

2.8 Örtliche Bauvorschriften

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sind erforderlich zur Einfügung der geplanten Bebauung in das Ortsbild und die bereits bestehende Bebauung. Das geplante Gebäude stellt die Fortentwicklung des in der Umgebung bestehenden Gebäudetyps dar, wobei die Festsetzung der Dachform den bestehenden Gebäuden entspricht und somit ein einheitliches Ortsbild gewährleistet ist.

2.9 Bodenschutz

Für den Bereich der betroffenen Flurstücke liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

2.10 Immissionen im Bereich der Tiefgaragenabfahrt

Laut einer Lärmimmissionsprognose vom 12.09.2010 des Büros Bauwachsam werden die Beurteilungswerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet durch die Tiefgarage eingehalten. Die Spitzenpegel werden ebenfalls eingehalten. Es ist also nicht mit einer Beeinträchtigung durch die Tiefgarage zu rechnen.

2.11 Stellplätze und Tiefgarage

Private Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten und die Tiefgarage zu begrünen. Der Charakter der privaten Grünfläche soll erhalten bleiben und der Zusammenhang mit den anderen Grünflächen betont werden.

2.12 Nachverdichtung, Wohnqualität

Mit der größeren zulässigen Wand- und Gesamthöhe wird das Grundstück besser ausgenutzt und bringt damit eine Flächeneinsparung gegenüber der Entwicklung auf nur einem Geschoss ein. Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Bei vorliegendem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft nicht gesehen. Die meisten der umgebenden Gebäude weisen einen großen Abstand zum geplanten Gebäude auf und sind so weder in ihren Blickbezügen, ihrer Belichtung oder Belüftung noch durch Verschattung wesentlich beeinträchtigt.

Die Doppelhäuser entlang des Nelkenweges liegen südlich des geplanten Gebäudes in einem relativ großen Abstand und sind von Verschattungen nicht betroffen. Die baulich untergeordnete Tiefgaragenausfahrt verfügt über ausreichend großen Abstand zu seinen südlichen Nachbarn. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen liegen auf dem eigenen Grundstück. Um mögliche Beeinträchtigungen der Nachbarn durch Verkehr und Zuschlagen von Türen zu vermeiden, wird die Ausfahrt der Tiefgarage eingehaust und dient somit ausdrücklich dem Nachbarschutz.

Für die Grundstücke des Bodelschwingweges ergibt sich ein ähnliches Bild. Da sie sich südlich des Plangebietes befinden, ist mit einer Verschattung nicht zu rechnen. Auch sind Beeinträchtigungen durch Lärm im Bereich der Tiefgarage aufgrund der eingehaltenen Beurteilungswerte nicht zu erwarten.

Insgesamt sind sämtliche Veränderungen in der Nachbarschaft durch das geplante Vorhaben nicht erheblich. Die Wohnqualität der umgebenden Grundstücke wird nicht beeinträchtigt.

2.13 Flächenstatistik der Planung

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.270 m ²
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	ca. 180 m ²
<hr/> Gesamtfläche	<hr/> ca. 1.450 m ²

3 AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Nach Abschätzung entstehen durch die Planung keine Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Eventuelle Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wären nach § 13 a BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete) und keine nach § 32 BNatSchG besonders geschützten Biotope. Neue Pflanzungen mit heimischen Bäumen ersetzen die durch die Neuplanung gefallenen Baumbestände. Ein erhebliches Defizit verbleibt somit nicht.

Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG (i.V.m. § 7 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu beschädigen oder zu zerstören. Die streng geschützten Arten dürfen nicht einmal gestört werden, wenn dadurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und eventuell streunender Hauskatzen keine seltenen und i. d. R. störanfälligen Arten mit hohen Lebensansprüchen zu erwarten. Das Gebiet ist für diese nur wenig geeignet. Trotz der genannten Störfaktoren kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten – insbesondere Vogelarten – innerhalb des Plangebietes nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da das Plangebiet in Mitten einer größeren und zusammenhängenden Grünfläche liegt, auf der mehrere Gehölze vorhanden sind. Dementsprechend können auch Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten, welche zu den besonders geschützten Tierarten zählen, durch den Wegfall einiger dieser Grünstrukturen, insbesondere der Obstbäume, nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Da aber der überwiegende Teil der Grünfläche weiterhin erhalten bleibt und die Obstbaumbestände durch Nachpflanzungen ersetzt werden sollen, stehen auch weiterhin Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zur Verfügung. Zudem befinden sich in räumlicher Nähe größere zusammenhängende Grünräume (Gärten, landwirtschaftliche Flächen) in denen Ausweichquartiere zur Verfügung stehen.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch die o. g. Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden; artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden sind. Selbst wenn dies der Fall wäre, würde es sich allenfalls um Einzelfunde handeln. Die überplanten Flächen wären damit nicht als geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Art-erhaltung einzustufen.

Boden

Durch die in der Planung vorgesehenen Baumaßnahmen werden Bodenflächen versiegelt. Der Bereich des geplanten Hauptgebäudes ist bereits bebaut, so dass die versiegelte Fläche nur durch die hinzukommende Tiefgarage vergrößert wird. Die vorgesehene Bedeckung der Tiefgarage mit kultivierbarem Boden stellt jedoch einen Ausgleich dar. Durch die Begrünung der Dachfläche der Tiefgarage und die vorge-

sehenen Neupflanzungen von Bäumen werden die Bodenflächen verbessert und die Bodenfunktionen gefördert.

Wasser

Niederschlagswasser wird über die nicht versiegelten Flächen versickert. Das über die Dächer anfallende Wasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt.

Klima und Luft

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten. Frischluftschneisen werden durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Landschafts- bzw. Ortsbild

Die geplante Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in die vorhandene, umliegende Bebauung ein und ergänzt diese. Sie nimmt Traufhöhen und Geschossigkeit im Wesentlichen ebenso auf, wie Lage und Orientierung des Baukörpers. Störungen des Ortsbildes sind nach den Festsetzungen der Planung nicht zu erwarten. Durch die räumliche Fassung des Rahlenweges und die Betonung des Kreuzungspunktes Absenreuter Weg und Rahlenweg wird die Raumkante entlang des Rahlenweg geschlossen und der Charakter der Siedlung unterstrichen. Das Plangebiet grenzt nicht an den Ortsrand an und beeinflusst daher das Landschaftsbild nicht.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Negative Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, welche durch die Planung ausgelöst werden, ergeben sich nicht.

Fazit

Bei der Durchführung der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die erwarteten Umweltauswirkungen können durch die festgesetzten Pflanzgebote kompensiert werden.

4 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Entsprechend der Verfahrensdurchführung nach §13a BauGB wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (1) BauGB verzichtet.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 10.05.2010 bis 10.06.2010 wurden von Bürgern Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf folgende Kernaussagen beziehen:

- die um mehr als 2 m über den vorhandenen Firsthöhen liegende Gebäudehöhe des geplanten Bauvorhabens sei "störend, mächtig und überdimensioniert", verletze das Gebot der Rücksichtnahme und führe durch die geplante bisher nicht vorhandene Dachneigung und die geplanten Dachaufbauten zu einer negativen Veränderung eines bisher homogenen Baugebietes

- Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch die geplante und eingehauste Tiefgaragenzufahrt, sowie Verkehrsgefährdung durch die unmittelbare Nähe der Einmündung des Nelkenweges in den Rahlenweg
- Verschärfung der ohnehin schon prekären Parksituation im Straßenraum
- Beeinträchtigung der Frischluftschneise

Die Stellungnahmen konnten nicht berücksichtigt werden, da

- das geplante Vorhaben für den Gebäudeteil am Rahlenweg ein dreigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vorsieht - welches kein Vollgeschoss i. S. der LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg ist und die Fortführung der vorhandenen dreigeschossigen städtebaulichen Strukturen am Rahlenweg daher städtebaulich vertretbar ist. Ebenso vertretbar ist die Ermöglichung des Dachgeschossausbaus aufgrund der geringfügig steileren Dachneigung, da so zeitgemäße Wohnformen möglich werden. Durch die nachgewiesene Einhaltung der Grenzabstände wird eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange nicht gesehen.
- die geplante Tiefgarageneinfahrt und die Anordnung der privaten Stellplätze durch den Wegfall von Stellplätzen im Rahlenweg die Verkehrssituation an der Einmündung zum Nelkenweg verbessert. Durch die Neuordnung der Parkierungssituation am Absenreuter Weg kann in der Summe die Stellplatzanzahl im öffentlichen Raum erhalten werden.
- auf Grund der vorhandenen Bebauung und der flachen Topographie in der Klimanalysekarte des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben für das Plangebiet nur geringste Kaltluftgeschwindigkeiten und -volumenströme dargestellt sind, und daher eine klimatische Beeinträchtigung durch das Vorhaben nicht gesehen wird.

Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt und gaben Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung ab. Dabei wurden von einigen keine Bedenken geäußert. Ansonsten handelte es sich vornehmlich um textliche Ergänzungen zum Bebauungsplan sowie redaktionelle Anmerkungen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung überarbeitet bzw. ergänzt, inhaltliche Änderungen ergaben sich nicht.

Aufgestellt

Augsburg, den 15.04.2010/02.11.2010