
Bebauungsplan:

"SCHNITZERWEG / KONRAD-WIRT-WEG"

Fassung v.: 28.04.2011

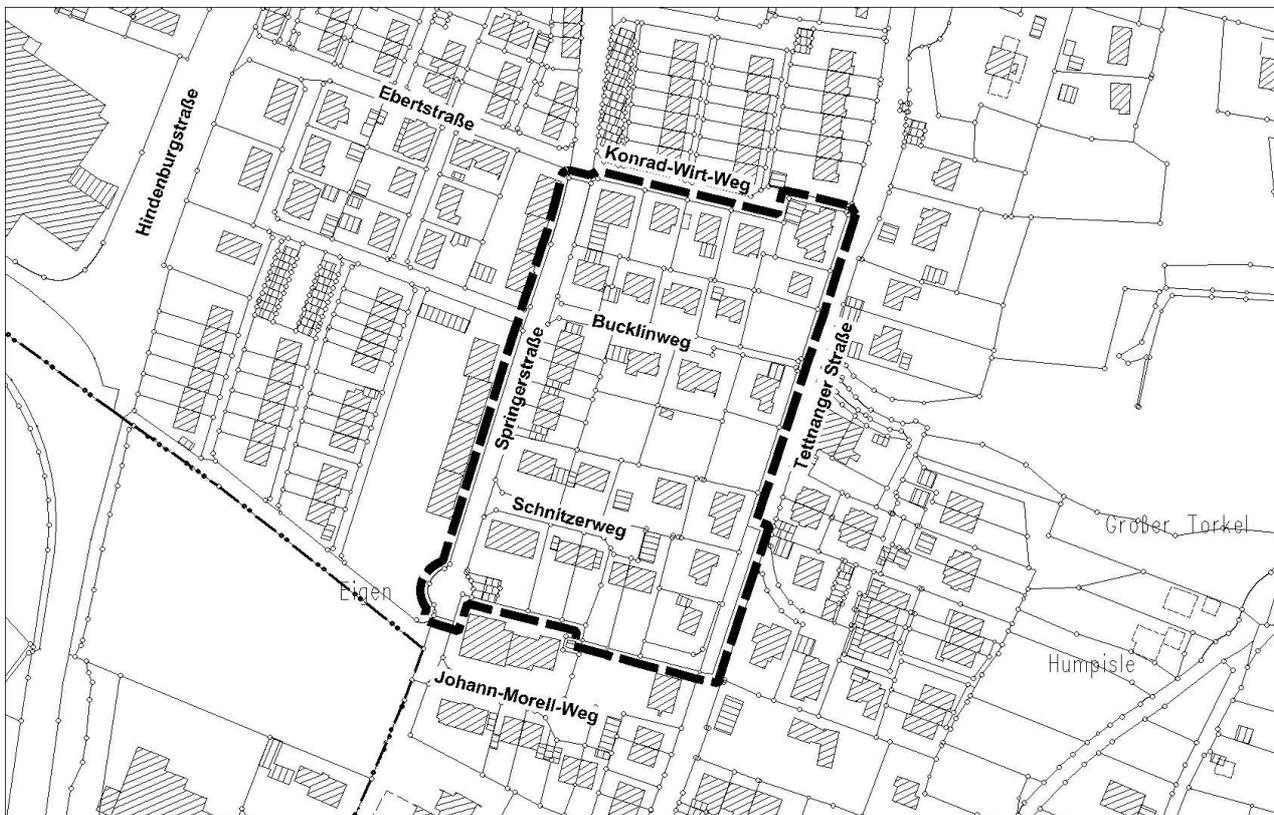
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Auslegungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 22.09.2010 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 30.10.2010 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 30.10.2010 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom
bis | 08.11.2010
22.11.2010 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs 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 | am | |

Ravensburg,

(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg,

(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg,

(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original gem. § 1 Abs. 2 PlanzV 90 überein.

Ravensburg,

(SPA)

TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes v. 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).
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 90)**
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
4. **Landesbauordnung (LBO)**
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)

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

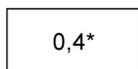
Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

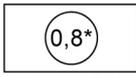
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)



*Zahlenwert nur Beispiel

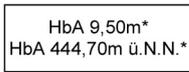
2.1. Zulässige Grundflächenzahl



*Zahlenwert nur Beispiel

2.2. Zulässige Geschoßflächenzahl

Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.



*Zahlenwert nur Beispiel

2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über der maßgebenden Straßenhöhe bzw. in m über N.N.

Die maßgebende Straßenhöhe ist die mittlere Straßenhöhe zwischen den Höhen in Verlängerung der seitlichen Außenkanten des Hauptbaukörpers bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche.



*Zahlenwert nur Beispiel

2.4. Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über der maßgebenden Straßenhöhe bzw. in m über N.N.

Die maßgebende Straßenhöhe ist die mittlere Straßenhöhe zwischen den Höhen in Verlängerung der seitlichen Außenkanten des Hauptbaukörpers bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche. Als Messpunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluß der Wand.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkongeländer, Dachaufbauten) ist zulässig.

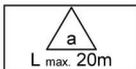
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)



3.1. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gemäß § 23 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.



3.2. Bauweise

Es ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge mit seitlichem Grenzabstand beträgt 20m.

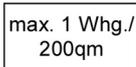


3.3. Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

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

4. ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)



4.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden je angefangene 200qm Grundstücksfläche

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND IHRE ZUFAHRTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1. Flächen für Garagen

Entlang der Springerstraße und der Tettnanger Straße sind Garagen und offene Garagen (Carports) zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig.

Für Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen ist für jedes Grundstück nur eine Aus- / Einfahrt mit einer Breite von höchstens 6,50m zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



6.1. Straßenverkehrsflächen



6.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



6.3. Strassenbegrenzungslinie

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1. Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzgebot)

Auf den Grundstücksflächen ist pro 400m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum (StU 16 - 18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Laubgehölze entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

7.2. Regenwasserrückhaltung

Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind entsprechend zu begrünen.

Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

8. SONSTIGE PLANZEICHEN



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



8.2. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



8.3. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde mit einem Ausübungsrecht durch den Versorgungsträger.

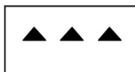
In einem Abstand von 2,50m beidseitig der Leitungsachse sind Bäume und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nicht zulässig.

8.4. Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

8.5. Schutz vor Luftverunreinigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

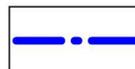


8.6. Schallschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang den festgesetzten Linien ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich II das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

- a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: erf. $R'_{w, res}$ 35 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse III nach DIN 2719)
- b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Berherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.: erf. $R'_{w, res}$ 30 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse II nach DIN 2719)
- c) Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w, res}$ 30 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse II nach DIN 2719)

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



9.1. Verdolter Gewässerverlauf (Gewässer II. Ordnung)

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

1. Gewässerschutz

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

2. Bodenschutz

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

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

3. Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Die Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar freizuräumen.

4. Schutz vor Luftverunreinigungen

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in zertifizierten Feuerstätten mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80% verbrannt werden.

5. Energieeinsparung

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

6. Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren

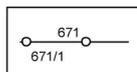
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

1	2
-	4
5	6
7	

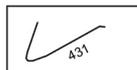
7. Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 4 maximal zulässige Geschoßflächenzahl
- 5 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA) und max. zulässige Wandhöhe (WH)
- 6 Bauweise (a = abweichende Bauweise) und maximal zulässige Gebäudelänge
- 7 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je 200qm Grundstücksfläche

C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE



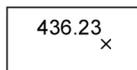
1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N.



3. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



4. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

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

1.1. Dach / Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachdeckung

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

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

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

Der Flachdachanteil des Hauptbaukörpers darf maximal 20% der Gebäudegrundrissfläche betragen. Flachdächer aller baulichen Anlagen sind extensiv zu begrünen (mindestens 10cm Substratschicht). Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten und Dachterrassen. Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit mindestens 30cm Erdüberdeckung herzustellen und zu begrünen.

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

Freistehende Garagen, offene Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

1.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedungen und Stützmauern sind zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.

3. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

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

Örtliche Bauvorschriften
1

Füllschema der Nutzungsschablone

1 Dachform und Dachneigung (SD = Satteldach, WD=Walmdach, ZD=Zeltdach)

Aufgestellt:
Ravensburg, den 28.04.2011

Stadtplanungsamt / Storch

Klink

INHALT:

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

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 2,05 ha großen Bebauungsplanes "Schnitzerweg / Konrad-Wirt-Weg" umfasst gemäß Planeintrag und der schwarzgestrichelten Bandierung den Bereich, der im Norden vom Konrad-Wirt-Weg, im Osten von der Tettnanger Straße und im Westen von der Springerstraße begrenzt wird. Die südliche Begrenzung des Plangebietes bilden die südlichen Flurstücksgrenzen der privaten Grundstücke am Schnitzerweg. Teile der Springerstraße und der Tettnanger Straße befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges der Ravensburger Südstadt am Hangfuss des sogenannten Bannegghangs zwischen Tettnanger Straße und Springerstraße und ist überwiegend mit zweigeschossigen Wohngebäuden der 1950er und 1960er Jahre mit geneigten Satteldächern bebaut. Das mäßig geneigte Gelände fällt zwischen der Tettnanger Straße östlich des Plangebietes bis zur Springerstraße im Westen um ca. 10 m ab, wobei die Grundstücke an der Tettnanger Straße die größere Hangneigung aufweisen. Die Gebäude, die ausschließlich an den Stichstraßen Konrad-Wirt-Weg, Bucklin- und Schnitzerweg liegen, wirken auf Grund der Hangneigung von der Talseite mehrheitlich wie zweigeschossige Gebäude, und die mit ein bis zwei Wohnungen je Gebäude ausgestattet sind.

Die Tettnanger Straße tangiert das Plangebiet im Osten und erschliesst die daran befindlichen Gebäude. Sie dient als kleinräumige Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt und dem südlich gelegenen Ortsteil Eschach und ist zwischen der Gemarkungsgrenze Eschach und dem nördlich gelegenen Goetheplatz in ihrer Verkehrsbedeutung durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (Querschnitteinengung durch alternierendes Längsparken mit Einbauten) deutlich reduziert. Die Springerstraße verläuft als Wohnstraße ungefähr parallel zur Tettnanger Straße. Im Plangebiet - bzw. an das Plangebiet angrenzend - sind die Wohnstraßen Konrad-Wirt-Weg, Bucklinweg und Schnitzerweg als Sackgassen nur an die Springerstraße angebunden und z. T. ohne Wendeanlage ausgeführt. In Verlängerung des Bucklinweges befindet sich ein Treppenaufgang zur Tettnanger Straße.

Das Plangebiet wird im Bereich des Bucklinweges von einem verdolten Gewässer II. Ordnung in ost-westlicher Richtung unterquert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Plangebiet sind derzeit folgende Satzungen geltendes Planungsrecht, die durch den Bebauungsplan "Schnitzweg / Konrad-Wirt-Weg" innerhalb dessen Geltungsbereichs geändert werden:

- Ortsbauplan Nr. 121 "Tettlinger-, Springer- und südliche Hindenburgstraße", genehmigt am 06.08.1957,
- Bebauungsplan Nr. 168 "Bebauungsplanänderung Springerstraße von der Erzberger- und Weissenbachstraße bis 30 m südlich des Schnitzerweges", rechtskräftig seit 28.10.1963,
- Bebauungsplan Nr. 274 "Springerstraße / Tettlinger Straße / Ernst-Kretschmer-Straße / Friedrichshafener Straße (B 30)", rechtskräftig seit 26.11.1980.

Für das Plangebiet sind in den genannten Satzungen Flächen für Wohngebäude und der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Verkehrsflächen festgesetzt. Die festgesetzte Nutzung entspricht somit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO 1990. Die Flächen – mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen – befinden sich im privaten Eigentum.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental sind für den Planbereich Wohnbauflächen dargestellt.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Dem Bauordnungsamt liegen für mehrere Grundstücke im Plangebiet Bauanträge bzw. Anfragen zur Erstellung von Wohngebäuden vor. Einige der Vorhaben orientieren sich hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe und Dachform an den Obergrenzen der baulichen Ausnutzbarkeit, deren Maß und Dachformen jedoch nicht gebietstypisch sind. Im Plangebiet befinden sich weitere unbebaute Grundstücke, für die derzeit zum Teil kein Baurecht besteht, für die aber eine maßvolle und umfeldverträgliche Bebauung städtebaulich angemessen und vertretbar ist.

Es bestehen außerdem formalrechtliche Zweifel an der korrekten Ausfertigung des Ortsbauplans Nr. 121 "Tettlinger-, Springer- und südliche Hindenburgstraße", genehmigt am 06.08.1957.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sowie zur Schaffung einer eindeutigen Rechtsgrundlage für eine Bebaubarkeit der Flächen im

Plangebiet ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden folgende während der Planbearbeitung konkretisierte Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990
- Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen als unterschiedlich tiefe Baustreifen entlang der direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und einzelner Baufenster im Blockinnenbereich
- Festsetzung von abweichender Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelängen
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen, die eine umfeldverträgliche Anpassung der städtebaulichen Strukturen gewährleisten und einer traufständigen Gebäudeausrichtung entlang der Tettnanger Straße
- Begrenzung der Anzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksfläche für diejenigen Grundstücke, die an untergeordneten Stichstraßen liegen
- Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl sowie von geneigten Dächern
- Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung wohngebietstypischer Freiraumstrukturen
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen und Sicherung von Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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 oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die streng geschützten Arten dürfen nicht einmal gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Das Plangebiet ist allerdings aufgrund der bereits bestehenden Störeinflüsse von Straßen (Lärm- und Lichtimmissionen), Wohnumfelderholung, streunenden Hauskatzen sowie der (zier-) gärtnerischen Nutzung für seltene und i.d.R. stör anfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen wenig geeignet.

Für die Tierwelt als Habitatstrukturen von Bedeutung sind vor allem die höheren Obst-

und sonstigen Laubbäume sowie die wenigen dichteren Heckenstrukturen in den Gärten. Daher kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere Vögel, trotz der oben beschriebenen Störfaktoren, nicht ausgeschlossen werden. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe bauleitplanerisch vorbereitet, welche zum Wegfall von Grünstrukturen führen. Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten können daher nicht ganz ausgeschlossen werden. Da sich die Grundstücke wie oben beschrieben im sog. Innenbereich befinden, kann allerdings auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ein Wegfall von privaten Freiflächen nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird der ausgewogene Anteil von Gebäude- und Freiflächen in dem Gebiet beibehalten und es ist gewährleistet, dass wegfallende Grünstrukturen zum Teil ersetzt werden können. Zusätzlich können erhebliche Störungen bei einer Rodung außerhalb der Vegetationsperiode vermieden werden. Neben den Gärten im Gebiet selbst, befinden sich in unmittelbarer Nähe zudem größere zusammenhängende Grünräume (u. a. Bannegghang) in denen Ausweichquartiere zur Verfügung stehen. Da die im Gebiet potenziell brütenden Vogelarten ihr Nest zudem jedes Jahr neu bauen, bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. 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 sind damit als nicht geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Art-erhaltung einzustufen.

Schutzgut Mensch / Erholung

Beeinträchtigungen ergeben sich durch den Wegfall privater Freiflächen zur Erholungsnutzung. Durch den Bebauungsplan werden die gebietstypischen Strukturen und das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen gewahrt, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben ebenfalls gewahrt. Somit sind insgesamt für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die vorhandenen Freiflächen werden intensiv genutzt. Die Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung tragen zum Erhalt der Grünstrukturen im

Gebiet bei. Die versiegelten Flächen stehen als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere nicht zur Verfügung. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Boden

Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist generell hoch einzustufen, da hierdurch alle Bodenfunktionen verloren gehen. Grundsätzlich entspricht die Verdichtung im bebauten Innenbereich der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In den unversiegelten Bereichen ist der Boden durch die intensive Nutzung bereits stark anthropogen überformt. Auch wenn eine zusätzliche Versiegelung erfolgt, sind insgesamt betrachtet die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht als erheblich einzustufen.

Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer

Der Boden ist zur Versickerung nur bedingt geeignet. Erheblich negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind aufgrund der geologischen Verhältnisse, der vorhandenen Versiegelung und des intensiven Nutzungsgrades nicht zu erwarten. Das vorhandene Fließgewässer, welches das Plangebiet durchquert, ist verdolt, es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Schutzgüter Luft und Klima

In den Klimaanalysekarten des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben ist für das Plangebiet locker bebaute Siedlungsfläche mit kleinflächigen potentiellen Kaltluftstaubereichen an den Siedlungsrändern und im Bereich der unbebauten Flächen dargestellt. Der vom westlich des Plangebiets gelegenen Bannegghang abfließende Kaltluftstrom ist von geringer bis mittlerer Volumenstromdichte und Windgeschwindigkeit. Die Kaltluftmächtigkeit westlich der Tettnanger Straße hangabwärts ist mit einer mittleren Dicke der Kaltluftschicht von ca. 40 m bis 60 m dargestellt. Auf Grund der festgesetzten Bauweise mit Gebäudelängenbeschränkung können ausreichend Freiräume für den Kaltluftabfluss gewährleistet werden. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Gebäude geprägt. Wahrnehmbare Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Durch den Bebauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen und das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen gewahrt. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung be-

stehen nicht

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter im denkmalrechtlichen Sinne betroffen. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

8. PLANVERFAHREN

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen sind erfüllt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg und ist bereits erschlossen. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ UND BAUGRUND

Die Bauflächen entlang der Springerstraße und der Tettlinger Straße sind aufgrund des Verkehrsaufkommens und dem daraus resultierenden Beurteilungspegel für Straßenlärm von 55 dB bis 60 dB tags und von ca. 50 dB nachts dem Schallpegelbereich II zuzuordnen. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass für die gekennzeichneten Gebäudeseiten das erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{W,res}$) von Außenbauteilen und Fenstern nachzuweisen ist.

Nach geologischer Karte ist die geologische Situation im Plangebiet durch unterschiedliche Bodenschichtungen gekennzeichnet, die stark setzungsfähig und betonaggressiv sein können. Bei Baumaßnahmen wird daher die Hinzuziehung von Fachgutachtern und die Durchführung von Beweissicherungsverfahren empfohlen.

10. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen und Wege bereits erschlossen. Veränderungen der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht geplant.

Das Plangebiet ist entsorgungstechnisch bereits erschlossen und entwässert im

Trennsystem, welches für den Anschluss weiterer Gebäude ausreichend leistungsfähig ist. Um den Kanal dennoch zu entlasten, werden im Bebauungsplan die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und Begrünungen für Flachdächer festgesetzt.

11. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans sowie auf Grund der vorhandenen Nutzungen wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem flächenintensive Nutzungen nicht zugelassen werden, da derartige Nutzungen nicht den kleinteiligen städtebaulichen Strukturen im Plangebiet entsprechen.

Maß der baulichen Nutzung

Entlang der Tettnanger Straße und der Springerstraße werden Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt, die eine bauliche Ausnutzung ermöglichen, wie sie mehrheitlich bereits vorhanden ist. Die geplanten Wand- und Gebäudehöhen sind auf Grund der vorhandenen städtebaulichen Struktur und der guten Erschliessungssituation der Straßen städtebaulich vertretbar und passen sich in das vorhandene Erscheinungsbild der Straßenzüge ein.

Für die Grundstücke, die an den Stichstraßen Konrad-Wirt-Weg, Bucklin- und Schnitzerweg liegen, wird eine geringere Gebäudehöhe festgesetzt, um zu gewährleisten, dass sich die Gebäude entsprechend einer städtebaulichen Rangfolge von außen nach innen in der Höhenentwicklung unterordnen. Für die Grundstücke im Blockinnenbereich zwischen Bucklin- und Schnitzerweg werden deshalb ebenfalls geringere Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Der im Vergleich zum Ortsbauplan "Tettnanger-, Springer- und südliche Hindenburgstraße" veränderte Bezugspunkt der Wandhöhe ermöglicht für die Mehrzahl der Gebäude im Plangebiet - insbesondere im Hinblick auf eine energetische Gebäudesanierung - eine geringfügig höhere Ausnutzung, die städtebaulich jedoch vertretbar ist.

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen sind städtebaulich vertretbar, entsprechen der vorhandenen städtebaulichen Struktur und ermöglichen für die Mehrzahl der Grundstück eine geringfügig größere Flexibilität der Nutzungen. Die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen ist auf Grund der Hangneigung erforderlich, um den Erhalt einer städtebaulich verträglichen Dichte im Plangebiet zu gewährleisten.

Bauweise und Baugrenzen

Die Festsetzung von überbaubaren Flächen als Baustreifen entlang der Tettninger Straße ist zur Berücksichtigung der Bautiefe vorhandener Baukörper und zur Sicherung der privaten Freiflächen im Westen der Grundstücke erforderlich. Eine traufständige Gebäuderichtung an der Tettninger Straße entspricht dem vorhandenen Straßenbild an deren Westseite.

Die festgesetzten Baustreifen im übrigen Plangebiet orientieren sich weitgehend an der vorhandenen Bebauungstiefe und am Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die jeweils festgesetzte Tiefe der Baustreifen ist zur Sicherung der privaten Freiflächen, der straßenraumprägenden (Vor-) Gärten sowie zur Gewährleistung ausreichender Gebäudeabstände zur Vermeidung von Nutzungskonflikten erforderlich. Für vorhandene bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gilt der Bestandsschutz.

Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Gebot folgend Flächen im Innenbereich der Siedlungskörper für eine verträgliche bauliche Nutzung zu erschliessen, werden im Blockinnenbereich zwischen Bucklin- und Schnitzerweg einzelne Baufenster festgesetzt. Sie lassen auf Grund der festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen nur eine geringere Ausnutzung zu als im unmittelbaren Umfeld und passen sich daher umfeldverträglich an die Umgebung an.

Eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängenbeschränkung ist erforderlich, um den Kaltluftabfluss vom östlich des Plangebiets gelegenen Bannegghang sicherstellen zu können. Die Bauweise mit seitlichen Grenzabständen und geringen Gebäudelängen entspricht außerdem der vorhandenen städtebaulichen Struktur und Körnung, die es zu erhalten gilt.

Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist für diejenigen Grundstücke erforderlich, die an den von der Springerstraße abzweigenden Stichstraßen liegen, um die ohnehin sehr engen und teils ohne Wendeanlage ausgeführten Straßen von übermäßigem zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch Bewohner und Besucher frei zu halten und die vorhandene Gebäudetypologie von Wohngebäuden zu erhalten, die mit einer geringen Wohnungsanzahl ausgestattet sind.

Pflanzgebote

Zur Sicherung eines wohngebietstypischen Ortsbildes und zur Entlastung des Kanalnetzes sind Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücke und zur Ver-

wendung wasserdurchlässiger Beläge sowie zur Dachbegrünung erforderlich.

Verkehrsflächen und Leitungsrechte

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen und Wege bereits erschlossen, die überwiegend entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets ist im Ortsbauplan "Tettninger-, Springer- und südliche Hindenburgstraße" im Verlauf der Springerstraße eine Wendeanlage festgesetzt, die auf Grund vorhandener Gebäude und privater Grundstücksflächen und -nutzungen als Gartenfläche oder Garagenzufahrt die ursprüngliche Funktion nicht mehr erfüllen kann. Außerdem wurde die Fläche bereits im Jahre 1980 durch den Bebauungsplan "Springerstraße / Tettninger Straße / Ernst-Kretschmer-Straße / Friedrichshafener Straße (B 30)" zum Teil überplant und eine Wendeanlage wenige Meter weiter südlich festgesetzt. Daher wird die Breite der Springerstraße nach Süden fortgesetzt und die funktionslosen Flächen der Wendeanlage als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die vorhandene Wegeverbindung zwischen Springerstraße und Kelterweg über das städtische Flurstück Nr. 1988 ist eine wichtige Fuß- und Fahrradverbindung zwischen der Innenstadt und dem Ortsteil Eschach, die parallel zur Tettninger Straße führt. Um der Bedeutung der Springerstraße als wichtige Wegeverbindung gerecht zu werden und um eine Gehwegergänzung bis zum Johann-Morell-Weg langfristig sichern zu können, ist es erforderlich, Teile der privaten Flurstücke Nr. 1288/7 und 1288/8 als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen.

Im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen, deren Erhalt für eine dauerhafte Versorgung des Plangebietes erforderlich ist.

Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

Um den ruhigen Charakter des Straßenbildes entlang der Tettninger Straße und Springerstraße erhalten zu können, sind räumlich wirksame Anlagen für die Unterbringung von Kraftfahrzeugen (Garagen, Carports) zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig. Zur Begrenzung der Flächenversiegelung und zur Sicherung ausreichenden Parkraums in den öffentlichen Straßen ist je Grundstück nur eine Zufahrt in der festgesetzten Breite zulässig.

Immissionsschutz

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend im privaten Eigentum und bis auf vereinzelte Ausnahmen bereits bebaut. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher

nicht möglich und entsprächen auch nicht dem städtebaulichen Erscheinungsbild. Auf Grund der vorhandenen Belastungen durch Verkehrslärm sind daher Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich.

Örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet sind Gebäude mit geneigten Dächern vorhanden, welche den Straßenraum charakterisieren. Die Erhaltung und Entwicklung dieser Gebäudetypologie ist eines der städtebaulichen Ziele, zu deren Sicherung Vorschriften zur äußeren Gebäudegestaltung und zur Gestaltung von zum öffentlichen Raum gerichteten Einfriedungen erforderlich sind.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 08.11.2010 bis 22.11.2010 wurden von Bürgern Stellungnahmen abgegeben, die im Wesentlichen folgende Sachverhalte betreffen:

- Zweifel an der Notwendigkeit der Bebauungsplanung sowie der Rechtmäßigkeit der gewählten Verfahrensart
- Anregungen zu Gebäudehöhen, Flächenversiegelungen und Wohnungsanzahl
- Bedenken hinsichtlich einer zusätzlichen Verkehrsbelastung durch Nachverdichtung insbesondere im Quartiersinneren sowie eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum
- Bedenken hinsichtlich der erforderlichen Verlegung des verdolten Gewässers
- Bedenken wegen des Baugrunds

Wertung

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sowie zur Schaffung einer eindeutigen Rechtsgrundlage für eine Bebaubarkeit der Flächen im Plangebiet ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen sind erfüllt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen ist die Gemeinde grundsätzlich frei in der Wahl der geeigneten Verfahrensart.

Innerhalb den Festsetzungen des Bebauungsplans kann die überwiegende Mehrzahl der vorhandenen Gebäude geringfügig baulich erweitert oder energetisch saniert werden, die vorhandene städtebauliche Körnung und Wohndichte können erhalten, geeignete Flächen für eine umfeldverträgliche bauliche Ergänzung im Sinne der Innenentwicklung gewonnen werden. Die gebietstypischen Freiraumstrukturen

können erhalten werden.

Im Jahre 2010 wurde im nördlichen Bereich der Tettninger Straße eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die gelegentlich zu beobachtenden Behinderungen durch die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zu einer gewollten Beschränkung der Verkehrsmenge und einem niedrigen Geschwindigkeitsniveau führten. Die Tettninger Straße kann dennoch als ausreichend leistungsfähige Erschliessungsstraße bezeichnet werden. Durch die Beschränkung der Zufahrtsbreite und -anzahl für jedes Grundstück kann sichergestellt werden, dass im öffentlichen Straßenraum ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen für die Grundstücke an den von der Springerstraße abzweigenden engen Stichstraßen trägt dieser Verkehrssituation Rechnung.

Für das unbebaute Grundstück, das von einem verdolten Gewässer unterquert wird, besteht bereits Baurecht. Eine bauliche Nutzung macht die Verlegung der Bachverdolung notwendig, die durch das festgesetzte Leitungsrecht gesichert wird.

Auf Grund der vorhandenen geologischen Situation im Plangebiet wird bei Baumaßnahmen die Durchführung von Beweissicherungsverfahren und die objektbezogene Hinzuziehung von Baugrundgutachtern empfohlen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vom 03.11.2010 bis 03.12.2010 abgegebenen Stellungnahmen zum Natur- und Artenschutz, zum Bodenschutz, zur Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser, zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren werden im Bebauungsplan durch entsprechende Hinweise berücksichtigt bzw. in der Begründung dargestellt. Eine insektenfreundliche Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum wird im Zuge von Unterhaltungs- oder Umstellungsmaßnahmen geprüft, die nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sind. Die angeregte Öffnung des verdolten Gewässers, das das Plangebiet unterquert, kann nicht berücksichtigt werden, da es hierfür auf Grund der teils engen Straßenräume und der vorhandenen Besitzverhältnisse keinen Raum gibt.

13. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet WA	ca.	1,75 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,30 ha
Plangebiet gesamt	ca.	2,05 ha

14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten, da das Plangebiet bereits erschlossen ist.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 28.04.2011
Stadtplanungsamt / Storch

Klink