

---

**Bebauungsplan:**

**"ABRUNDUNG SCHORNREUTE"**

---

Fassung vom: 11.02.2010 / 24.02.2010 / 09.06.2011 Reg.-Nr.:

Fertigung

---

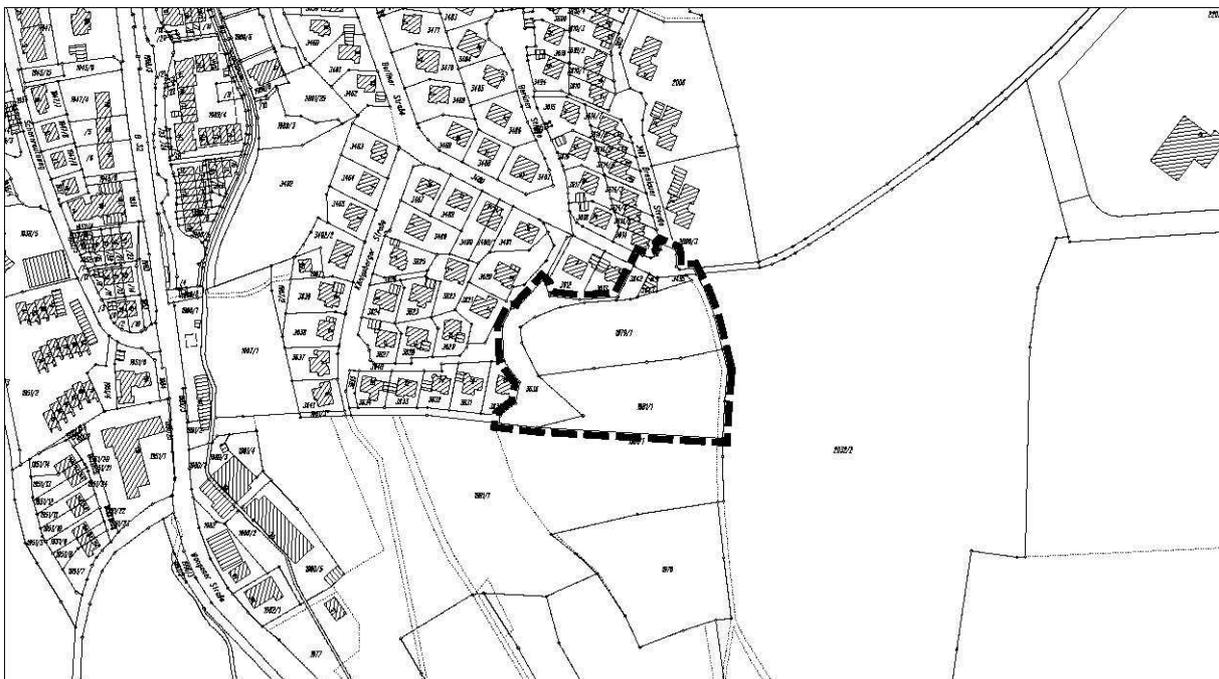
**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

---

**- Satzungsbeschluss -**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |            |                          |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss   | am         | 26.11.2007               |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung           | am         | 28.11.2007               |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  | vom<br>bis | 06.12.2007<br>20.12.2007 |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss                            | am         | 24.02.2010               |
| 5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung   | am         | 27.02.2010               |
| 6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 11.02.2010 / 24.02.2010 gem. § 3 (2) BauGB | vom<br>bis | 08.03.2010<br>08.04.2010 |
| 7. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB   | am         | .....                    |

Ravensburg, den .....

(BÜRGERMEISTERIN)

Die Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde vom Regierungspräsidium Tübingen mit Verfügung vom ....., Aktenzeichen ..... erteilt.  
Tübingen, den .....

## AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den .....

(OBERBÜRGERMEISTER)

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

(AMTSLEITER SPA )

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.  
Ravensburg, den .....

(SPA)

# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**  
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 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)**  
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, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

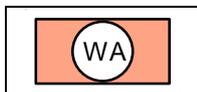
Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.  
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

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



#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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

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

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

§ 9 (3)

§ 16

BauNVO



#### 2.1. Zulässige Grundfläche

\*Zahlenwert nur Beispiel

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

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

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

**GF 250\***

\*Zahlenwert nur Beispiel

## 2.2. Zulässige Geschoßfläche

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

**WH 6,25\***

\*Zahlenwert nur Beispiel

## 2.3. Zulässige Wandhöhe

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

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

**EFH 539,50\***

\*Zahlenwert nur Beispiel

## 2.4. Höhenlage

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

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

1	-
3	4
5	6
Örtliche Bauvorschriften	
7	

### Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 3 maximal zulässige Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup>
- 4 maximal zulässige Geschoßfläche (GF) in m<sup>2</sup>
- 5 maximal zulässige Wandhöhe (WH) in m, gemessen ab der geplanten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH - Fertigfußboden)
- 6 Bauweise (a = abweichende Bauweise, E = nur Einzelhäuser zulässig)
- 7 Dachform / Dachneigung (SD = Satteldach, ZD = Zeltdach)

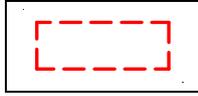
### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) 2, 4 BauGB  
§§ 22-23 BauNVO



#### 3.1. Baugrenze

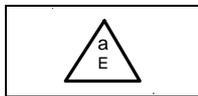
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.



#### 3.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen

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

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



#### 3.3. Bauweise

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

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



#### 3.4. Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

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

### 4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

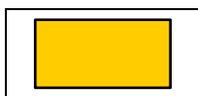
§ 9 (1) 6 BauGB

#### 4.1. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In allen Baugebieten sind je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

### 5. Verkehrsflächen (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)

§ 9 (1) 11 BauGB



#### 5.1. Strassenverkehrsfläche



5.2. Strassenbegrenzungslinie



5.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

\*Zahlenwert nur Beispiel

Zweckbestimmung:

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



5.4. Öffentliche Parkplätze



5.5. Gehweg

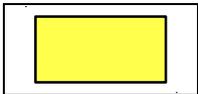


5.6. Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlage



5.7. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Zufahrtsverbot

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



6.1. Flächen für Versorgungsanlagen

7. **Grünflächen** § 9 (1) 15 BauGB



7.1. Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:



Parkanlage

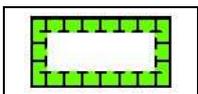


Extensivwiese



Spielwiese (ohne Geräte)

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



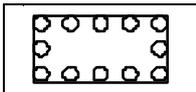
8.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Extensive Wiese mit Baum- und Strauchpflanzung

8.2. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu Wohn- und Verkehrsflächen

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



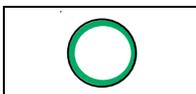
8.3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot - PFG)

**PFG 1 - Pflanzgebot**

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

**PFG 2 - Pflanzgebot**

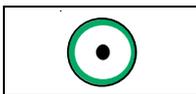
Auf den mit PFG 2 bezeichneten und festgesetzten Flächen sind Bäume und Sträucher entsprechend der Artenangabe der Pflanzenliste Nr. 2 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.



8.4. Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzgebot)

Auf den Grundstücken ist die festgesetzte Anzahl Bäume zu pflanzen.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (StU 16 – 20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Vorhandene Laubbäume mit entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.



8.5. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

**9. Sonstige Planzeichen**



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



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

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

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

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

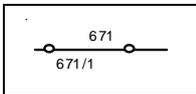
Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.  
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in zertifizierten Feuerstätten mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80 % verbrannt werden.

## 10. Nachrichtliche Übernahmen



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

## 11. Hinweise (keine Festsetzungen)



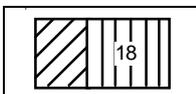
11.1. Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurstücknummer



11.2. Geplante Grundstücksgrenze



11.3. Höhenlinie mit Höhenangabe über N.N.



11.4. Vorhandene Betriebs- und Wohngebäude mit Hausnummer



11.5. Böschungen für den Straßenkörper

## 11.6. Bodenschutz

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

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

## 11.7. Gewässerschutz

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

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

## 11.8. Beweissicherungsverfahren und Gründungsgutachten

Vor den Erschliessungsarbeiten sind Beweissicherungsverfahren für die Flurstücke Nr. 3612, 3613, 3620, 3621 und 3630 durchzuführen. Vor jedem Neubauvorhaben sind ebenfalls Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

Für jedes Neubauvorhaben ist den Bauvorlagen ein Gründungsgutachten beizufügen.

## C. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

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

#### 1.1. Dach / Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dacheindeckung

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

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

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

Dachterrassen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind nicht zulässig.

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

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

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

#### 1.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

## **2. Einfriedungen**

**§ 74 (1) 3 LBO**

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

## **3. Höhenlage der Grundstücke**

**§ 74 (3) 1 LBO**

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

## D. Anlagen

### Pflanzenliste

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

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

#### Sträucher:

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

**Pflanzenliste Nr. 2 zum Pflanzgebot PFG 2:**

#### Sträucher:

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

#### Bäume in Grünflächen:

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

Aufgestellt:

Ravensburg, 11.02.2010 / 24.02.2010 / 09.06.2011

Stadtplanungsamt / Storch

Klink

### INHALT:

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

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

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

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

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



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

### **3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

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

### **4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

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

### **5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN**

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

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner Lage von besonderer Qualität und bietet die Möglichkeit für hochwertiges Bauen auf großzügigen Grundstücken und bildet die abschliessende Abrundung der Siedlungsentwicklung am südlichen Übergang zur freien

Landschaft. Zur Aufrechterhaltung von Wirtschaftskraft und Attraktivität der Stadt ist es für das oberzentrale Ravensburg notwendig auch derartige Bauplätze anbieten zu können.

Die Bebauungsplanbearbeitung erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

## 6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

Die Begrenzung des Jahresprimärenergiebedarfs ist in der Energieeinsparverordnung gesetzlich geregelt.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

### **Schutzgut Mensch**

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

### **Schutzgut Pflanzen**

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

### **Schutzgut Tiere (Artenschutz)**

Die Fläche des Plangebietes ist als nördlicher Randteil des Lebensraums für den als gefährdete Vogelart geltenden Neuntöter ausgewiesen. Gleichwohl ist die landwirtschaftliche Fläche nur begrenzt als Nahrungsraum für den Neuntöter geeignet. Das

Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung als landwirtschaftliche Fläche als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere von geringer Bedeutung. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere ist durch die mangelnde Biotopausstattung im Plangebiet nicht gegeben.

### **Schutzgut Boden und Wasser**

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

### **Schutzgut Klima**

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

### **Schutzgut Landschaft**

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

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

## **8. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG**

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

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

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist im Plangebiet nicht möglich, da auf Grund der morphologisch-geologischen Situation im Baugebiet versickerndes Wasser die hangabwärts liegende Bebauung beeinträchtigen könnte. Die Ausbildung einer zentralen Versickerungs- und Rückhalteanlage ist auf Grund der vorhandenen Topographie im Plangebiet nicht möglich. Aus hydraulischen Gründen kann nur eine gedrosselte Regenwassermenge aus dem Baugebiet angeschlossen werden. Eine ausreichend große Rückhaltung mit gedrosseltem Ablauf in den Regenwasserkanal wird als Stauraumkanal unmittelbar nordwestlich des Plangebiets innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und straßenbegleitenden Grünfläche an der Königsberger Straße realisiert.

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

## **9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **Geltungsbereich und Art der Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die landwirtschaftlichen Flächen

zwischen der Königsberger Straße und dem östlich gelegenen Waldrand. Die südliche Grenze des Plangebietes verläuft in Verlängerung der südlichen Bebauung an der Königsberger Straße bis zum Waldrand und bildet den morphologischen Abschluß des Siedlungskörpers. Die Einbeziehung des westlich gelegenen Hangs und eines Teils der Verkehrsfläche an der Breslauer Straße ist erforderlich um den Anschluß des Plangebiets an die vorhandenen Erschliessungsstrukturen sicherzustellen. Die Fesetzung als allgemeines Wohngebiet wird aus den umgebenden wohnbaulichen Strukturen abgeleitet. Zur Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft ist es erforderlich die vorhandenen und prägenden Grünstrukturen zu sichern und im Übergang zur freien Landschaft auf den festgesetzten Grünflächen die typische Grünstruktur weiterzuentwickeln.

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

### **Maß der Nutzung, Bauweise und Baugrenzen**

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

Da aus geologischen Gründen Kellergeschosse nicht zugelassen werden können, ist es erforderlich Möglichkeiten für Kellerersatzräume zu schaffen. Innerhalb der festgesetzten Flächen können eingeschossige Nebenanlagen entstehen, deren Gebäudelängen abweichend von den Vorschriften der Landesbauordnung sein können. Zur ausreichenden Durchlüftung des Plangebietes ist es erforderlich, zumindest eine Gebäudeseite von hochbaulichen Nebenanlagen freizuhalten. Die Höhenbegrenzung für die Nebenanlagen und der Ausschluss von Dachterrassen außerhalb der Baugrenzen ist aus Gründen des Nachbarschutzes erforderlich. Die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude ist erforderlich, um eine Beeinträchtigung der geologischen Schichten zu tief einbindender Gebäudeteile zu verhindern.

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

### **Begrenzung der Wohnungsanzahl**

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

### **Grünflächen, Pflanzgebote und Ausgleichsflächen**

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

### **Verkehrs- und Versorgungsflächen**

Die Festsetzungen von Verkehrs- und Versorgungsflächen sind erforderlich, um die Erschließung des Plangebietes sicherzustellen und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Bezeichnung "Bebauungsplanänderung Schornreute - Ost II" an die tatsächlich gebauten Verhältnisse anzupassen. Zur Gliederung des Straßenraumes und zur Vorhaltung von Stellplätzen für Besucher sind Festsetzungen von Baumstandorten und die Darstellung von Stellplätzen im verkehrsberuhigten Bereich erforderlich.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Um den Charakter des Wohngebietes und die behutsame Einfügung der Gebäude und Außenanlagen in die leicht modellierte Landschaft mit Rücksicht auf die klimatischen Verhältnisse sicherzustellen, sind Gestaltungsvorschriften erforderlich. Die

festgesetzten Dachformen und -neigungen entsprechen denen der vorhandenen Bebauung und gewährleisten einen harmonischen Übergang von Gebäude zur freien Landschaft. Das Erscheinungsbild der Gebäude und Außenanlagen bedarf durch die Nähe zum regionalen Wanderweg des Schwäbischen Albvereins am östlich gelegenen Waldrand besonderer Beachtung. Daher sind zur Gewährleistung einer harmonischen (Garten-) Architektur Gestaltungsvorschriften zur Dacheindeckung, zur Art, Länge und Abständen von Dachaufbauten sowie zur Art und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern und zur Geländemodellierung erforderlich.

Da wegen der bewegten Topographie und aus geologischen Gründen eine flächengreifende oder unterirdische allgemeine Retention zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes im Plangebiet nicht möglich ist, wird ein Stauraumkanal unmittelbar nordwestlich des Plangebiets innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und straßenbegleitenden Grünfläche an der Königsberger Straße vorgesehen. Zur ergänzenden Entlastung des Kanalnetzes müssen Flachdächer begrünt werden.

## **10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 BAUGB**

### **10.1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem § 3 (1) BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in den abgegebenen Stellungnahmen Bedenken wegen der geologischen und hydrologischen Verhältnisse geäußert. Außerdem wurden Stellungnahmen zur Beweissicherung vorhandener Gebäude, zur Pflanzenhöhe im nördlichen Bereich des Plangebiets sowie zur Berücksichtigung eines vorhandenen Weges am südwestlichen Rand des Plangebiets abgegeben.

Die durchgeführten geologische Untersuchungen und Grundwassermessungen ergaben, dass durch die geländeangepasste Bauweise die geologische Schichtenfolge ungestört bleibt und keine Eingriffe in das Grundwasser zu befürchten sind. Im Bebauungsplan wird empfohlen vor Neubauarbeiten Beweissicherungsverfahren durchzuführen und differenzierte Pflanzgebote festgesetzt, die eine Verschattung der nördlich gelegenen Bebauung minimieren. Der vorhandene Pfad am südwestlichen Rand des Plangebiets eignet sich nicht für eine Nutzung als öffentlicher Fussweg.

### **10.1.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Die Behörden wurden frühzeitig am Verfahren beteiligt. Der BUND äussert Bedenken, da sich das Plangebiet in einer regionalen Freihaltefläche befindet und einen Eingriff in Frischluft-Entstehungsgebiete und –abflussbahnen darstelle. Durch das Baugebiet

sei der Lebensraum des als gefährdete Vogelart geltenden Neuntötters beeinträchtigt. Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben hat - auch hinsichtlich der Freihaltezone - keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Die gutachterliche Stellungnahme zu den klimatischen Auswirkungen des Baugebietes ergibt lediglich unerhebliche Veränderungen der klimatischen Bedingungen, da die Überströmung der Gebäude mit Kaltluft weiterhin gewährleistet ist. Das Plangebiet weist mit landwirtschaftlich genutzten Flächen nur eine geringe Qualität als Nahrungsraum für den Neuntöter auf. Mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen kann der Nahrungsraum erweitert und die Strukturvielfalt des Lebensraumes für den Neuntöter erhöht werden.

#### **10.2.1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem § 3 (2) BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 08.03.2010 bis 08.04.2010 wurden in den abgegebenen Stellungnahmen erneut Bedenken wegen der geologischen und hydrologischen Verhältnisse geäußert. Außerdem wurden erneut Stellungnahmen zur Beweissicherung vorhandener Gebäude, zur Pflanzenhöhe im nördlichen Bereich des Plangebiets sowie zum geplanten Verbindungsweg im Bereich des Hangs zur Königsberger Straße abgegeben.

Die vorliegenden geologischen Gutachten sind ebenso wie die empfohlenen Beweissicherungsverfahren ausreichend zur Beurteilung der Bebauungsmöglichkeiten. Da auf eine unterkellerte Bauweise verzichtet wird, lassen die geologischen und hydrologischen Rahmenbedingungen Schäden an benachbarten Gebäuden in Folge der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen sowie Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht erwarten. Zusätzlich ist bei jedem Neubau den Bauvorlagen ein Gründungsgutachten beizufügen. Auf den geplanten Verbindungsweg zwischen Königsberger Straße und dem geplanten Baugebiet wird verzichtet. Die ergänzende klimatische Stellungnahme sieht keine klimatischen Beeinträchtigungen durch die zweigeschossige Bauweise im nördlichen Teil des Plangebiets, da ein Überströmen der Gebäude durch die ca. 30 m mächtige Kaltluftschicht möglich ist. Die geplante zweigeschossige Bauweise ist daher städtebaulich vertretbar. Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind Sträucher mit niedrigerer und mittlerer Wuchshöhe festgesetzt, so dass Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke durch Verschattung nicht gesehen werden.

#### **10.2.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Die Behörden wurden am Verfahren beteiligt. Das Regierungspräsidium Tübingen weist auf die Plausibilitätsprüfung hin, die erforderlich ist, wenn Baugebiete ausgewie-

sen werden sollen, die außerhalb der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen liegen.

Der Gemeindeverband Mittleres Schussental hat mit der Zustimmung zur Flächennutzungsplanteiländerung im Bereich des Dreiländerring und der Herausnahme von ca. 0,75 ha Wohnbaufläche die Voraussetzungen zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens "Abrundung Schornreute" geschaffen. Die Flächennutzungsplanteiländerung hat den Entwurfsstand erreicht. Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Schreiben vom 14.04.2011 diese Voraussetzungen bestätigt.

## 11. FLÄCHENBILANZ

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

## 12. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Straßenbau	130.000 €
Kanalbau	210.000 €
Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen	35.000 €
Summe	398.000 €

## 13. ANLAGEN

Anlage 1	Baugrundgutachten vom 23.10.2007
Anlage 2	Baugrundgutachten vom 27.06.2008
Anlage 3	Gutachterliche Stellungnahme vom 08.08.2008
Anlage 4	Grundwassermessung vom 17.07.2009
Anlage 5	Altlastenuntersuchung vom 17.04.2009
Anlage 6	Klimagutachten vom 30.03.2004
Anlage 7	Klimagutachten-Ergänzende Stellungnahme vom 22.01.2011

Aufgestellt:  
Ravensburg, den 11.02.2010 / 09.06.2011  
Stadtplanungsamt / Storch

Klink