
Bebauungsplan:

"ANGELESTRASSE MITTE"

Fassung vom: 09.09.2011

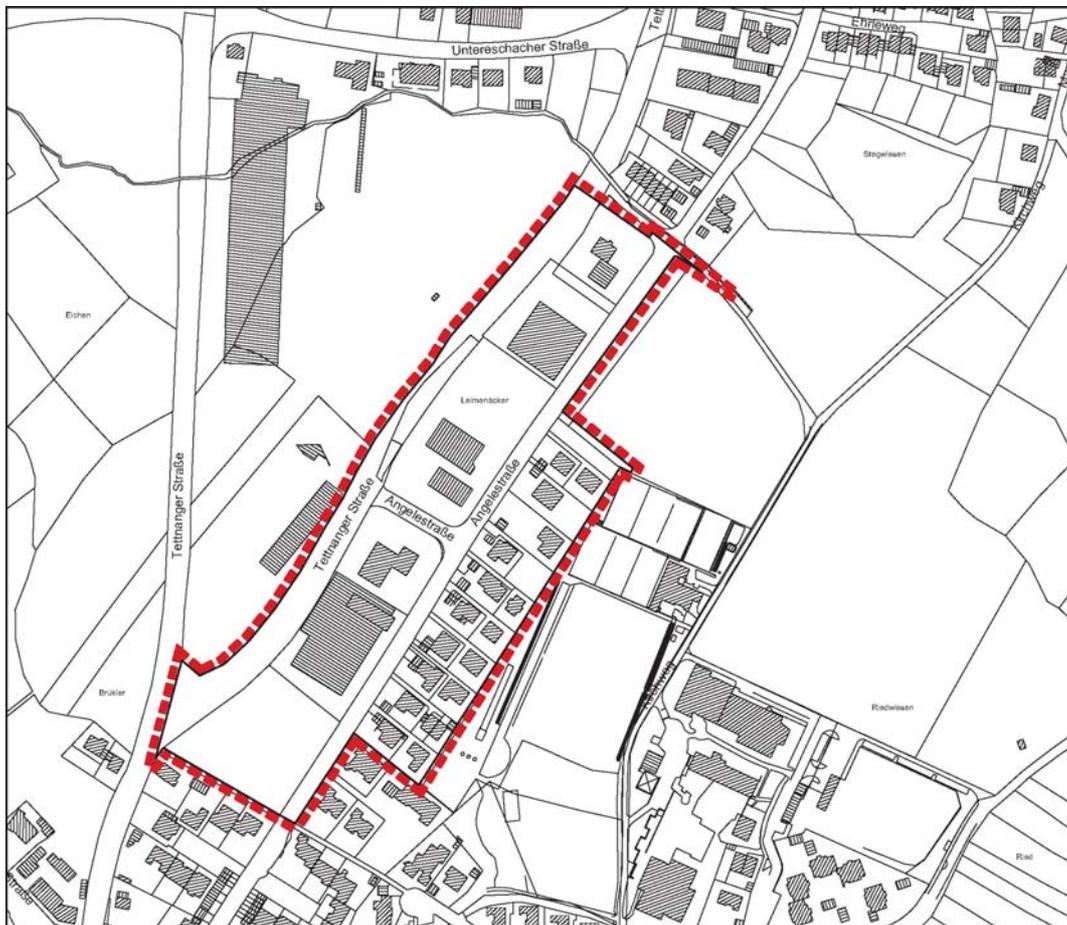
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: A BEGRÜNDUNG

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|--|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 03.02.2010 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 13.02.2010 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 13.02.2010 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom | 22.02.2010 |
| | bis | 08.03.2010 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom gem. § 3 (2) BauGB | vom | |
| | bis | |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | |

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(SPA)

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)**
i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)
- 5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 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 In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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



1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

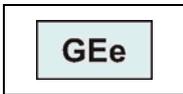
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Im Allgemeinen Wohngebiet können Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende in § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)



1.2 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, das Wohnen nicht wesentlich stören
- Lagerhäuser, öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Lagerplätze und Tankstellen sind nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der Ravensburger Sortimentsliste vom 19.09.2008 (siehe Anlage 1) sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Erotikbetriebe sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

**§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m.
§ 16 - 21 BauNVO**

0,4* / 6,0 / (0,5)

2.1 Maß der baulichen Nutzung

höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ)
höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2 Berechnung der Geschossfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

WH
6,5 m*

2.3 Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe ist das traufseitig gemessene Maß zwischen der maßgebenden Straßenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die maßgebende Straßenhöhe ist die mittlere Straßenhöhe zwischen den Höhenlagen in Verlängerung der seitlichen Außenkanten der Hauptbaukörper bis zur Mitte der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche.

Eine Überschreitung der Wandhöhe ist durch Dachaufbauten nach Nr. B 1.3 sowie durch Balkon- und Terrassengeländer zulässig.

HbA
12,0 m

2.4

Höhe baulicher Anlagen

Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über der maßgebenden Straßenhöhe.

Die maßgebende Straßenhöhe ist die mittlere Straßenhöhe zwischen den Höhenlagen in Verlängerung der seitlichen Außenkanten der Hauptbaukörper bis zur Mitte der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche.

Die maßgebende Straßenhöhe wird für den Bereich "A" durch den Teil der öffentlichen Verkehrsfläche der Angelestraße bestimmt, der in nord-östlicher Richtung verläuft.

Die maßgebende Straßenhöhe wird für den Bereich "B" durch die öffentliche Verkehrsfläche der Tettnanger Straße bestimmt.

2.5

Überschreitung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) kann durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern diese Dachaufbauten und Anlagen in einem Abstand von mind. 3 m zur Baugrenze liegen.

* Eintrag nur Beispiel

3.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

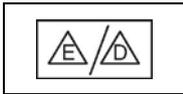
§ 9 (1) 2

BauGB



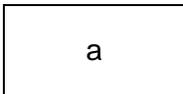
3.1

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)



3.2

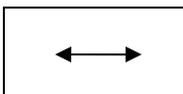
Einzelhaus / Doppelhaus (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



3.3

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.



3.4

Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)

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

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



4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

5. Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche und die Darstellung von Stellplätzen ist unverbindlich.



5.1 Straßenverkehrsfläche



5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



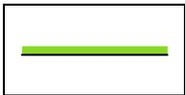
Fuß- und Radweg



Wirtschaftsweg für landwirtschaftlichen Verkehr

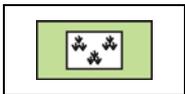


5.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlage



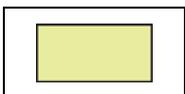
5.4 Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "extensive Wiese"

7. Fläche für die Landwirtschaft § 9 (1) 18a BauGB



7.1 Fläche für die Landwirtschaft

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 (1) 21 BauGB



8.1 Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Gemäß Eintragung im Lageplan sind die Flächen wie folgt zu belasten:

- Fläche LR1: mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt mit Ausübungsrecht durch Ver- und Entsorgungsträger
- Fläche LR2: mit einem Leitungsrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstücke
- Fläche GR-FR: mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstücke

* Eintrag nur Beispiel

9. Gebiete zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) 23 BauGB

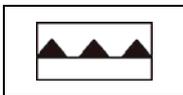
9.1 Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

9.2 Spritzschutzabstand

Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft ist die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln im Spritzverfahren mit Sprühnebel nicht zulässig.

10. Passiver Schallschutz

§ 9 (1) 24 BauGB

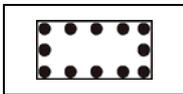


10.1 Schallschutz von Außenbauteilen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist an den Außenbauteilen und Fenstern von Aufenthalts- und Büroräumen ein erforderliches, bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) von mind. 30 dB nachzuweisen.

11. Bindungen für Bepflanzungen und Anpflanzungen

§ 9 (1) 25 BauGB



11.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Gehölze mit einem Stammumfang von über 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu erhalten.

Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für Grundstückszu- und -ausfahrten.

- 11.2 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort
Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen.

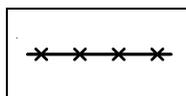
Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste Anlage 2 verwiesen.

12. Sonstige Planzeichen



- 12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



- 12.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes § 9 (1) BauGB

13. Hinweise

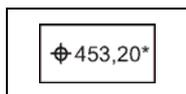
(keine Festsetzungen)

13.1 Luftreinhaltung

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

13.2 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

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



- 13.3 Höhenlage der Erschließungsflächen
Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in m. ü. N.N. dargestellt.

* Eintrag nur Beispiel

13.4 Energieeinsparung

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

13.5 Archäologische Denkmalpflege
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

13.6 Regenwasserbehandlung
Für Neubauvorhaben ist das Regenwasser einer geeigneten Retention (z.B. Retentionsbecken, gedrosselte Zisterne) kontrolliert zuzuführen. Hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren ein hydraulischer Nachweis zu führen.

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	—
3	4
—	6
7	—

13.7 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen
1 Art der baulichen Nutzung
3 Höchstzulässige Grundflächenzahl
4 Höchstzulässige Baumassenzahl / höchstzulässige Geschossflächenzahl
6 Bauweise ($\triangle E$ = Einzelhaus, $\triangle D$ = Doppelhaus, a = abweichende Bauweise)
7 Höchstzulässige Wandhöhe / höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen

B. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

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

SD 25° - 35°

1.1 Dachform und Dachneigung in Grad (§ 74 (1) 1 LBO)
Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß der Eintragung in der Nutzungsschablone des Lageplans festgesetzt. Die Dachneigung und Dachform ist symmetrisch auszuführen. Ein Flachdachanteil von maximal 20% der Gebäudegrundfläche ist zulässig.

1.2 Dachbegrünung und Dachterrassen (§ 74 (1) 1 LBO)
Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

1.3 Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

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

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

1.4 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

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

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

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2. Hinweise (keine Festsetzungen)

2.1 Ordnungswidrigkeiten

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

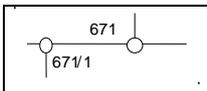
2.2 Füllschema der Nutzungsschablone Örtliche Bauvorschriften

- 1 Dachform / Dachneigung
(SD = Satteldach)

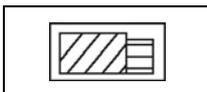
2.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc.) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften
1

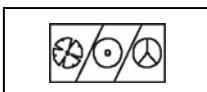
PLANUNTERLAGE



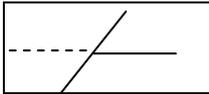
1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- und Nebengebäude, Bestand



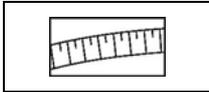
3. Bestandsbaum



4. sonstige topographische Linie



5. Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über N.N.



6. Böschung

ANLAGEN

1 Sortimentliste

Ravensburger Sortimentliste, Stand 19.09.2008

aus: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg

- Fortschreibung 2008 -; Büro Dr. Acocella, vom 19.09.2008

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel Babyausstattung Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art (Schnitt-)Blumen Briefmarken, Münzen Bücher Campingartikel Computer, Kommunikationselektronik Devotionalien Drogeriewaren Elektroklein- und -großgeräte Fahrräder und Zubehör Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren/ Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Nahrungs- und Genussmittel Optik und Akustik Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Sanitätswaren Schmuck, Gold- und Silberwaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf Wasch- und Putzmittel Zeitungen/ Zeitschriften	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Boote und Zubehör Brennstoffe und Mineralerzeugnisse Büromöbel und -maschinen (ohne Computer) Erde, Torf Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte Gitter Herde/ Öfen Holz Installationsmaterial Kinderwagen/ -sitze Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge Zäune Zooartikel

* Elektrokleingeräte sind z.B. Kaffeemaschinen, Mixer, Bügeleisen, Mikrowelle, Staubsauger etc.

** Elektrogroßgeräte/ "weiße Ware" sind z.B. Kühlschrank, Waschmaschine, Geschirrspülmaschine et

Quelle: eigener Vorschlag auf Grundlage eigene Einzelhandelserhebung/ Einzelhändlerbefragung 2007

2 Pflanzenliste

Bei den Pflanzmaßnahmen des festgesetzten Pflanzgebotes wird empfohlen, folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume auf den privaten Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet

Klein- mittelkronige Bäume:

Obstbäume in lokalen Sorten als Halb/ bzw. Hochstämme

Acer campestre	Feldahorn
Alnus spaethii	Erle Spaethii
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Gemeine Esche 'Atlas'
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde 'Rancho'
Sorbus aria	Mehlbeere
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Cercidiphyllum japonicum	Katsurabaum
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Malus i.S.	Zierapfel
Prunus sargentii i.S.	Zierkirsche
Prunus cerasifera	Zierpflaume

Aufgestellt:
Ravensburg, 09.09.2011
Stadtplanungsamt / Herbst

gez.
Klink

TEIL II: A BEGRÜNDUNG

Entwurfssfassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 09.09.2011

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
6. ERSCHLIESSUNG
7. IMMISSIONEN
8. NATUR UND LANDSCHAFT
9. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
10. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
11. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
13. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER
BEHÖRDEN
 - 13.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - 13.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
14. ÜBERLEITUNG DER RECHTSGRUNDLAGE
15. FLÄCHENBILANZ
16. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 5,3 ha großen Bereich beiderseits der Angelestraße zwischen den Ortsteilen Oberhofen und Obereschach.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- | | |
|-----------|---|
| Im Norden | durch die Angelestraße, |
| im Osten | durch die westliche Grenze der Obstbaumpflanzung und durch die westliche Grundstücksgrenze der Sport- und Freiflächen des Schul- und Sportzentrums Obereschach |
| im Süden | durch die nördliche Grenze der Wohngrundstücke Angelestraße 71 und 73 sowie durch die nördliche Grenze des Erschließungsweges zu den Grundstücken Angelestraße 80-86, |
| im Westen | durch die westliche Straßenbegrenzung der Tettninger Straße (K 7983). |

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Flurstücke 1482/2, 1482/4, 1482/5, 1483/1, 1484/1, 1484/6, 1484/7, 1484/8, 1484/9, 1484/10, 1484/11, 1484/12, 1484/13, 1484/14, 1484/15, 1484/16, 1484/17, 1484/18, 1484/19, 1484/20, 1484/21, 1484/22, 1484/23, 1484/24, 1484/25, 1484/26, 1484/35, 1484/36, 1484/37, 1484/38, 1484/39, 1484/40, 1486/5, 1486/53 sowie teilweise die Flurstücke 63, 63/2, 1478, 1482, 1485 und 1486/7 der Flur Eschach, Gemarkung Eschach.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt im Siedlungsraum zwischen den Ortsteilen Oberhofen im Norden und Obereschach im Süden und wird im Westen durch die Tettninger Straße sowie im Osten teilweise durch die Angelestraße sowie durch die Sport- und Freiflächen des Schul- und Sportzentrums Obereschach begrenzt.

Im Plangebiet liegen westlich der Angelestraße gewerblich genutzte Grundstücke, die überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Gewerbegebäuden und -hallen bebaut sind. Die Nutzungsstruktur der klein- bis mittelständischen Betriebe reicht von Dienstleistungsbetrieben bis zum verarbeitenden Gewerbe. Die Erschließung erfolgt überwiegend von der Angelestraße aus. Vereinzelt befinden sich auf den Grundstü-

cken zum Gewerbebetrieb gehörige Betriebswohnungen. Zwei Grundstücke sind noch brachliegend. Westlich hieran schließt sich die als Kreisstraße klassifizierte Tettninger Straße an, deren westliche Straßengrenze das Plangebiet abgrenzt. Dahinter liegt das weitläufige Betriebsgelände der Firma Beton-Wolf.

Östlich der Angelestraße liegt ein mit Einfamilienhäusern bebautes Wohngebiet. Die Bebauungsstruktur weist überwiegend eingeschossige Gebäude auf, die Erschließung erfolgt von der Angelestraße. Östlich angrenzend an das Wohngebiet befinden sich die Sportfreiflächen des Schul- und Sportzentrums von Obereschach.

Nördlich und südlich schließen an das Plangebiet die Wohngebiete von Oberhofen und Obereschach an.

Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum



Das Plangebiet steigt von Westen nach Osten sowie jeweils von Süden und von Norden leicht an. Im nördlichen Bereich der Tettninger Straße ist der Geländesprung zwischen der Straße und dem Baugebiet stadträumlich erlebbar.

3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend im privaten Einzeleigentum. Die Verkehrsflächen der Angelestraße und der Tettninger Straße befinden sich im städtischen Eigentum.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan "Leimen I", rechtsverbindlich seit dem 28. April 1972, gebildet. Der Bebauungsplan setzt für den Streifen zwischen der Tettninger Straße und der Angelestraße ein nicht störendes Gewerbegebiet und für den Streifen östlich der Angelestraße ein Reines Wohngebiet fest. Die überbaubare Grundstücksfläche und die Nutzungsmaße werden in beiden Baugebieten zum einen über großflächige Baustreifen und zum anderen über Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie über die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt für den Bereich östlich der Angelestraße eine Wohnbaufläche und für den Bereich westlich der Angelestraße eine gewerbliche Baufläche dar. Die gewerbliche Baufläche wird von der sich südlich anschließenden Wohnbaufläche durch eine Grünfläche abgegrenzt. Die Tettninger Straße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Innerhalb der Wohnbaufläche ist in west-östlicher Richtung verlaufend eine Hauptwasserleitung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

6. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Angelestraße und die Tettninger Straße im Bestand.

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann mit den erforderlichen technischen Medien erschlossen werden. Diese liegen überwiegend im Straßenraum der Angelestraße und der Tettnanger Straße und besitzen eine ausreichende Kapazität.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes verläuft auf der Höhe der Grundstücke Angelestraße 47 / 51 eine Frischwasserleitung in der Dimension DN 200, die von der Angelestraße kommend in west-östlicher Richtung zum benachbarten Schul- und Sportzentrum führt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den gesetzlichen Anforderungen grundsätzlich auf dem Grundstück zu beseitigen. Bei baulichen Vorhaben ist daher ein hydraulischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen, der insbesondere im eingeschränkten Gewerbegebiet die geltenden besonderen Anforderungen berücksichtigt.

Soziale Infrastruktur

In der Umgebung des Plangebietes liegen verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. So befindet sich jeweils in Oberhofen und in Obereschach in fußläufiger Entfernung ein Kindergarten. Direkt östlich benachbart liegt das Schul- und Sportzentrum Obereschach mit der Stefan-Rahl-Schule als Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule sowie den großen Sportfreiflächen.

Die beiden Dorfzentren von Oberhofen und Obereschach verfügen über verschiedene Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Pfarrgemeinden.

7. IMMISSIONEN

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Plangebiet von unterschiedlichen störenden Lärmquellen umgeben. Diese sind zum einen das im Plangebiet liegende Gewerbegebiet selbst, dessen Störgrad jedoch durch den Bebauungsplan "Leimen I" bereits auf das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe begrenzt ist. Zum anderen wirken gerade auf die störepfindliche Nutzung des Wohngebietes die Lärmimmissionen der benachbarten Sportfreiflächen und der Verkehrslärm der Tettnanger Straße sowie der Bundesstraße 467.

Das östlich an das Plangebiet angrenzende Sportgelände des Schul- und Sportzentrums verfügt über einen Fußballplatz mit einer Zuschauertribüne, ein Kleinspielfeld, Leichtathletikanlagen und mehrere Tennisplätze. Des Weiteren sind zwei Beachvolleyballplätze geplant. Die Anlagen sind gegenüber dem benachbarten Wohnen durch eine ca. 2 m hohe Lärmschutzwand getrennt.

Eine im Jahr 2009 gefertigte Schall- Immissionsprognose¹ kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Sportnutzungen die einschlägigen Grenzwerte der 18. BImSchV aufgrund der errichteten aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht überschritten werden, so dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung nicht gegeben ist.

Die westlich im Plangebiet liegende Tettninger Straße und die westlich benachbarte B 467 besitzen eine relativ hohe Verkehrsfrequenz, so dass störende Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden jedoch nur im Wohngebiet (aufgrund der für diesen Baugebietstyp geringeren Werte) maßgeblich überschritten. So werden die Werte auf den der beiden Straßen zugewandten Grundstücksseiten tags um bis zu 5 dB und nachts um bis zu 10 dB überschritten.²

8. NATUR UND LANDSCHAFT

Das Bebauungsplanverfahren soll als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes mit ca. 5,3 ha ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung durchzuführen, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können.

Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet liegt nicht in einem europäischen Vogelschutz-, FFH- oder sonstigen Schutzgebiet nach BNatSchG. Durch die Planung wird auch keine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht ausgelöst.

¹ Schall-Immissionsprognose "Umbau / Erweiterung der Sportanlagen Obereschach", Büro GN Bauphysik Stuttgart, Stand 01.07.2009

² Das Lärminformationssystem der Stadt Ravensburg stellt für den Beurteilungspegel Tag eine Lärmbelastung der Grundstücke von bis zu ca. 60 dB dar und für den Beurteilungspegel Nacht eine Lärmbelastung von bis zu ca. 55 dB dar.

Artenschutzrechtliche Belange:

Gemäß § 44 BNatSchG dürfen streng geschützten Arten nicht gestört werden, wenn dadurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Sowohl das Plangebiet als auch die nähere Umgebung ist allerdings aufgrund der bereits bestehenden Störeinflüsse von Straßen, Gewerbebetrieben, Wohnumfelderholung sowie landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen wenig geeignet. 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 Arterhaltung einzustufen. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt zudem kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion - hier Siedlungsgrün - der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Dies ist gewährleistet.

Das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere Vögel kann, trotz der oben beschriebenen Störfaktoren, nicht ausgeschlossen werden. Daher sollte ein Teil des wertvollen Gehölzstreifens entlang der Tettlinger Straße zum Erhalt festgesetzt werden. Durch den Entfall von Bäumen und Gehölzen, die als Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten in Frage kommen, können Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten, welche zu den besonders geschützten Tierarten zählen, nicht ganz ausgeschlossen werden. Rodungen sind daher im Winter vorzunehmen, so dass keiner der Vögel beim Brüten gestört oder Nester zerstört werden. Da die im Gebiet potenziell brütenden Vogelarten ihr Nest jedes Jahr neu bauen, liegt aber kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, da die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Angaben zum Standort:

Der nord-westliche Bereich der Gewerbefläche ist maßgeblich durch eine größere naturnahe Gehölzfläche geprägt. Außerdem grenzen im Osten Intensivobst- sowie Sportanlagen unmittelbar an den Geltungsbereich heran.

Die Baugebietsflächen sind fast vollständig bebaut und durch verschiedene Biotypen der besiedelten Flächen charakterisiert. Die westlich der Angelestraße gelegenen Gewerbeflächen sind einerseits mit wenigen Gehölzen, viel Zierrasen und einem

großen Anteil versiegelter Flächen eher gering strukturiert, andererseits insbesondere zur Tettnanger Straße mit einem dichten Gehölzstreifen mit altem Baumbestand bestanden. Letzterer dient zusammen mit der oben beschriebenen Gehölzfläche der Biotopvernetzung über das Gebiet hinaus. Einschränkend ist hier allerdings hinzuzufügen, dass die vorhandenen Straßen eine nicht unerhebliche Barrierewirkung besitzen. Zwei der für Gewerbe vorgesehenen Grundstücke sind derzeit noch nicht bebaut, werden aber intensiv gepflegt (Rasen). Die privaten Wohnbauflächen östlich der Angelestraße sind überwiegend in erster und zweiter Reihe bebaut und gärtnerisch intensiv genutzt (Ziergärten). Auf wenigen Parzellen befindet sich größerer Baumbestand, welcher allerdings maßgeblich aus Nadelgehölzen besteht. Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehen hier kaum noch. Die Verkehrsflächen sind allesamt mit Asphalt oder Verbundpflaster versiegelt.

Schutzgut Mensch

Die gewerblich genutzten Grundstücke westlich der Angelestraße sollen im Hinblick auf die östlich benachbarte Wohnbebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, in denen nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Die Lärmimmissionen der Tettnanger Straße stellen für eine gewerbliche Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen dar. Für das Wohngebiet sollten zum Schutz vor Lärmimmissionen in Aufenthalts- und Büroräumen passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Gegenüber der bestehenden Situation sind für das Schutzgut Mensch bei Berücksichtigung o.g. Lärmschutzmaßnahmen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Gebiet ist vor allem durch lineare Gehölzbestände strukturiert. Diese befinden sich überwiegend in den Randbereichen der Einzelgrundstücke sowie entlang der Tettnanger Straße. Die linearen Strukturen sind geprägt durch ältere Laubgehölze, Straßenbäume (entlang der Tettnanger Straße), Nadelgehölze (Randbereiche der Wohnbebauung) sowie eine Verzahnung von nicht-heimischen Ziersträuchern (angepflanzt) und heimischen Gehölzen (spontan aufgewachsen). Die Bestände sind teilweise (über-)altert. Das Plangebiet besitzt, mit Ausnahme der Gehölzstreifen entlang der Tettnanger Straße, dessen Erhalt durch Festsetzungen gesichert werden sollte, weder aus floristischer noch aus faunistischer Sicht besonders wertvolle bzw. schützenswerte Lebensbereiche.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass bei Berücksichtigung der o.g. Erhaltungsfestsetzung gegenüber der bestehenden Situation für das Schutzgut Tiere und Pflanzen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind umfangreiche Flächenversiegelungen vorhanden, die als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere nicht zur Verfügung stehen. In den unversiegelten Bereichen ist der Boden durch die intensive Nutzung bereits stark anthropogen überformt. Überdies wird durch den bestehenden Bebauungsplan eine bauliche Nutzung in einem erheblichen Maß bereits ermöglicht.

Angesichts des bereits bestehenden Bebauungsplans und des vorhandenen Planungsrechtes sind für das Schutzgut Boden keine negativen Auswirkungen gegenüber dem Bestand zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Im Norden grenzt jenseits der Angelestraße der Siechenbach an. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohngebietes Angelestraße / Kirchweg soll der Siechenbach hochwassersicher ausgebaut werden. Die Maßnahme ist bereits genehmigt und soll im Herbst 2011 begonnen und im IV Quartal 2011 abgeschlossen werden.

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der überwiegend gering durchlässigen Böden, der Versiegelung und des Bewuchses relativ gering. Somit ist die Empfindlichkeit der Flächen gegenüber Verlust der Grundwasserneubildung als gering einzustufen.

Insgesamt sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planungen zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Das Lokalklima und die Luftqualität im Plangebiet sind durch die vorhandene gewerbliche und wohnbauliche Bebauung sowie durch die Flächenversiegelung und den damit verbundenen Emissionen geprägt.

Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht, daher sind gegenüber dem Bestand keine zusätzlichen Emissionen und somit keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet präsentiert sich recht heterogen. Es wird maßgeblich durch bestehende größere zweigeschossige Gewerbebauten entlang der Tettninger Straße und zweigeschossige Einfamilienhäuser entlang der Angelestraße geprägt. Aufgrund der Lage zwischen den beiden Ortsteilen bestehen keine Bezüge zur freien Landschaft. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Es ergeben sich aus der Bestandssituation und der Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter. Ebenso sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die Planung - bei Berücksichtigung der o.g. planungsrechtlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz und zum Erhalt von Bepflanzungen - nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Des Weiteren können durch festzusetzende Minimierungsmaßnahmen mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter begrenzt werden.

9. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die bisher rechtskräftige BauNVO 1968 auf die heutige BauNVO 1990 umzustellen und gleichzeitig die vorhandenen städtebaulichen Missstände, die sich aus dem unmittelbaren Nebeneinander von einem Gewerbegebiet und einem Reinen Wohngebiet ergeben, zu beheben. Des Weiteren sind die bestehenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte nach § 1 Abs. 6 BauGB, die der Gemeinderat im Jahr 2009 (Einzelhandelskonzeption, Fortschreibung 2008) und im Jahr 2011 (Vergnügungsstättenkonzeption) beschlossen hat, zu berücksichtigen. Die Art der baulichen Nutzung ist für das bestehende Wohngebiet neu zu strukturieren, da auf das Baugebiet aufgrund der innerörtlichen Lage und durch die baulichen Tätigkeiten der letzten Jahrzehnte verschiedene Geräuschimmissionen (Geräusche der Sport- und Freizeitanlagen des Schul- und Sportzent-

rum, des benachbarten eingeschränkten Gewerbegebietes sowie des Straßenverkehrs der Tettnanger Straße und der B 467,) einwirken, so dass sich ein städtebaulicher Missstand entwickelt hat. Zur Behebung dieses Umstandes ist das Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 BauGB durchgeführt, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt worden (s. Kap. 8).

10. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Umstellung auf die BauNVO 1990
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für nicht wesentlich störende Betriebe; Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten, Bordellen, Vergnügungsstätten aller Art, Lagerplätzen, Tankstellen
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes; ausnahmsweise können zugelassen werden: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ; unzulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

11. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Abgrenzung des Plangebietes:

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches in dem dargestellten Umfang ist erforderlich, um das im Bebauungsplan "Leimen I" festgesetzte Gewerbe- und Wohngebiet vornehmlich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung neu zu ordnen sowie den städtebaulichen Missstand innerhalb des Plangebietes, hervorgerufen durch die direkte Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung und reiner Wohnnutzung lösen zu können.

Des Weiteren ist die Abgrenzung in dem dargestellten Umfang notwendig um die hier geltende BauNVO von 1968 auf die derzeit geltende BauNVO 1990 umstellen zu können.

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet

Das östlich der Angelestraße liegende Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet sichert die bestehende Wohnnutzung.

Die städtebauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnten ist in direkter Nachbarschaft des Wohngebietes durch die Intensivierung der gewerblichen Nutzung in dem eingeschränkten Gewerbegebiet mit vornehmlich handwerklichen und produzierenden Betrieben, der Zunahme des Verkehrs auf der Tettninger Straße und der Angelestraße sowie der Intensivierung der Sportnutzung auf den benachbarten Sportplatzflächen gekennzeichnet. Hierdurch wirken in einem bestimmten Umfang Lärmimmissionen auf das Wohngebiet ein. Dieses führt in Verbindung mit dem im Bebauungsplan "Leimen I" festgesetzten Reinen Wohngebiet zu einem städtebaulichen Missstand, der durch eine Neustrukturierung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gelöst wird.

Aufgrund dieser Vorbelastung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erforderlich, um ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander von Wohnen, (eingeschränktem) Gewerbe, Sportplatznutzungen und Verkehr gewährleisten zu können.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. A 1.1 können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als Ausnahme zugelassen werden. Diese Einschränkungen sind erforderlich, um entsprechende Nutzungen, die in einem Wohngebiet u.U. mit Nutzungskonflikten verbunden sind und erhöhte Anforderungen an die Erschließung stellen, auf der Basis einer Einzelfallprüfung beurteilen zu können.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Baugebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein können, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungseinschränkungen sind erforderlich, um störende und flächenin-

tensive Nutzungen und damit verbundene Nutzungskonflikte, die dem Ziel der Sicherung des bestehenden Wohngebietes widersprechen, auszuschließen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Der gewerbliche geprägte Teil des Plangebietes zwischen Tettnanger Straße und Angelestraße wird zur Sicherung der bestehenden Betriebe gemäß § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, insb. in Bezug auf störende Emissionen aus dem Gewerbegebiet auf die umliegende Wohnbebauung, wird gemäß § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass in Verbindung mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes der bestehende städtebauliche Missstand gelöst wird (s.o.), so dass trotz der direkten Nachbarschaft des eingeschränkten Gewerbegebietes zu der überwiegenden Wohnnutzung auf den umliegenden Grundstücken Nutzungskonflikte hinsichtlich des Störgrades unterschiedlicher Nutzungen vermieden werden.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. A. 1.2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Nutzungseinschränkungen (Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Erotikbetriebe) erforderlich. Ebenso sind Vergnügungsstätten aller Art gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet liegt außerhalb der durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Ravensburg – Fortschreibung 2008 – definierten und räumlich abgegrenzten Versorgungsbereiche. Daher sind zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden Versorgungsbereiche Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment gemäß der Ravensburger Sortimentsliste, Stand 19.09.2008,³ unzulässig. Hiervon ausgenommen sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente, die bis zu einem Verkaufsflächenanteil von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimente können in dem o.g. Umfang ausnahmsweise zugelassen werden, um den in dem eingeschränkten Gewerbegebiet möglichen Einzelhandelseinrichtungen eine Mindestflexibilität hinsichtlich ihres Sortimentsspektrums ermöglichen zu können. Die Verkaufsflächenbeschrän-

³ Die Sortimentsliste ist Bestandteil des vom Gemeinderat am 23.03.2009 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg - Fortschreibung 2008 -, Stand 19.09.2008.

kung von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche reduziert eine zentrenrelevante Sortimentserweiterung auf einen geringfügigen Umfang. Negative städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund der Beschränkung auf branchentypische Sortimente und der Verkaufsflächenbeschränkung nicht zu erwarten.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. A. 1.2 ist der Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sonstigen Erotikbetrieben gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sowie der Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO erforderlich, um die Struktur des Baugebietes, die im Wesentlichen durch nicht wesentlich störendes produzierendes Gewerbe gekennzeichnet ist, zu sichern und eine Entwicklung des Gebietes durch weitere gebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen gewährleisten zu können.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in keinem der Bereichskategorien, die die Vergnügungsstättenkonzeption als mögliche Bereiche für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten unterschiedlicher Arten definiert hat.⁴ Vielmehr ist das städtebauliche Umfeld geprägt durch Wohnen sowie daran anschließend Frei- und Landwirtschaftsflächen und den Freiflächen des Schul- und Sportzentrums Obereschach. In Folge dieser Nutzungsstruktur fungiert die Angelestraße sowohl als Wohnerschließungsstraße als auch als Schul- und Sportweg und besitzt somit gegenüber Vergnügungsstätten eine sensible und störanfällige Nutzungsstruktur, die durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten gesichert werden soll.

Aufgrund des hohen Störpotenzials von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sonstigen Erotikbetrieben gegenüber der o.g. sensiblen Nutzungsstruktur im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung (Wohnen, Sport- und Schulnutzungen sowie die verkehrliche Funktion der Angelestraße als Wohnerschließungsstraße und als Schul- und Sportweg) ist zur Sicherung dieser Nutzungen und auch zur Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur des eingeschränkten Gewerbegebietes der Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sonstigen Erotikbetrieben erforderlich.

⁴ Die Vergnügungskonzeption für die Stadt Ravensburg, Stand Dez. 2010, beschlossen durch den Gemeinderat am 04.04.2011, teilt die unterschiedlichen Arten von Vergnügungsstätten anhand ihres Störungspotentials in verschiedenen Kategorien ein. Auf der Basis dieser Kategorisierung sollen Vergnügungsstätten zukünftig ausschließlich nur noch in den geeigneten und definierten Bereichen zugelassen werden.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. A. 1.2 sind Lagerplätze und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die Festsetzung ist notwendig, da das Baugebiet eine innerörtliche Lage besitzt und stadträumlich exponiert an einer Einfallstraße liegt. Daher soll an diesem Standort eine qualitätvolle städtebauliche Struktur geschaffen werden.

Unselbstständige Lagerplätze, die im räumlichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen, sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Darüber hinaus ist der Ausschluss von Tankstellen notwendig, da diese Nutzungen in der Regel mit erheblichen verkehrlichen Auswirkungen und Lärmimmissionen verbunden sind, die mit den festgesetzten Nachbarnutzungen unverträglich sind.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Wohngebiet und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet unterschiedlich festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine höchstzulässige Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie eine höchstzulässige Wandhöhe festgesetzt, um den Bestand zu sichern und in den noch bebaubaren Bereichen eine angemessene Bestandsergänzung und Neubebauung ermöglichen zu können.

Bei der Festsetzung der Wandhöhe wird eine städtebaulich wirksame Höhe von 6,5 m festgesetzt, um eine Bebauung mit zwei Normalgeschossen gewährleisten zu können. Aufgrund des Gefälles der Angelestraße bezieht sich der untere Bezugspunkt der Wandhöhe auf den Straßenraum der Angelestraße. Des Weiteren wird für den rückwärtigen Bereich eine Wandhöhe von 7,5 m festgesetzt, um den im Plangebiet befindlichen Geländesprung von ca. 1 m berücksichtigen zu können, so dass die hinteren und vorderen Gebäude eine gleiche Kubatur ausbilden können.

Die Anrechnung der Geschossfläche von Nichtvollgeschossen gemäß textlicher Festsetzung Nr. A 2.2 ist notwendig, um auch Dachgeschosse, die nicht unter den Begriff der Vollgeschosse fallen, mit auf die höchstzulässige Geschossfläche anzurechnen. Somit wird gewährleistet, dass bei der festgesetzten Spanne der zulässigen Dachneigung das Maß der baulichen Nutzung gebietsverträglich begrenzt ist.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine höchstzulässige Grundflächen- (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) sowie eine höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzungen sichern – wie im Allgemeinen Wohngebiet – die

bestehende Bebauung und ermöglichen auf den noch unbebauten Flächen eine angemessene Bestandsergänzung und Neubebauung. Die festgesetzte Baumassenzahl konkretisiert das Bauvolumen und begrenzt es innerhalb eines städtebaulich verträglichen Rahmens. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen begrenzt die absolute Höhe der Gebäude über dem unteren Bezugspunkt. Die Festsetzung ermöglicht in der Regel drei Geschosse, so dass die Gewerbebebauung geringfügig höher als die benachbarte Wohnbebauung sein kann. Dieses ist städtebaulich vertretbar.

Der nördliche Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes weist entlang der Tettnanger Straße eine deutlich bewegte Topographie auf. Die Festsetzung von zwei Teilbereichen zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird diesem Umstand gerecht. So kann gewährleistet werden, dass die Gebäude sowohl zu den Straßenräumen der Angelestraße als auch zu denen der Tettnanger Straße eine vergleichbare Höhenentwicklung besitzen und somit eine Höhenstaffelung auf den Grundstücken in Anlehnung an die bestehende Topographie erfolgt.

Unter Umständen erforderliche technische Aufbauten sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. A 2.5 von der Höhenbeschränkung in dem festgesetzten Rahmen (max. 3 m Höhe, Mindestabstand zur vorderen Baugrenze von 3 m) ausgenommen. Der festgesetzte Abstand zwischen der Baugrenze und dem zulässigen Bereich dieser techn. Aufbauten verhindert überhohe und städtebaulich nicht vertretbare Fassadenabwicklungen entlang der Baugrenze.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in beiden Baugebieten durch Baufenster festgesetzt, die lediglich den städtebaulich erforderlichen Abstand in unterschiedlicher Tiefe zu den öffentlichen Straßenräumen und den außerhalb des Plangebietes gelegenen Baugebieten gewährleisten. Dies sichert den Bestand und ermöglicht eine größtmögliche Baufreiheit innerhalb der Baugebiete.

In Verbindung mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und der Fläche für die Landwirtschaft ist im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ein ausreichender Spritzschutzabstand zu der sich anschließenden Intensivobstanlage berücksichtigt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, um (bedarfsgerechte) Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m ermöglichen zu können und gleichzeitig einen seitlichen Grenzabstand zwischen zwei Grundstücken zu sichern.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend des Bestandes des Baugebietes Einzel- und Doppelhäuser sowie die Firstrichtung festgesetzt, um die städtebauliche Struktur des Gebietes sichern zu können. Die Festsetzung dient dem harmonischen Einfügen einer möglichen Neubebauung in den Bestand und gewährleistet eine südwest Ausrichtung, so dass energetische Belange für eine Solarisierung berücksichtigt werden können.

Flächen für Garagen und Carports:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Flächen für Garagen und Carports festgesetzt, um die direkt an den Straßenraum angrenzenden privaten Grundstücksbereiche sowie einen Streifen entlang der Plangebietsgrenze von einer Bebauung freizuhalten.

Verkehrsfläche:

Die Angelestraße und die Tettnanger Straße sind in ihren bestehenden Abgrenzungen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein Teil des Kirchweges ebenfalls in seiner bestehenden Abgrenzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg für den landwirtschaftlichen Verkehr" festgesetzt, um in Verbindung mit dem sich nördlich anschließenden Bebauungsplan "Angelestraße / Kirchweg" eine vom Kfz-Verkehr unabhängige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Oberhofen und Obereschach zu sichern.

Im nördlichen Bereich der Tettnanger Straße ist ein Streifen als Verkehrsgrünfläche festgesetzt. In diesem Bereich liegt eine mit wertvollen Gehölzen bewachsene Böschung. Die Festsetzung dient in Verbindung mit der Erhaltungsbindung der Sicherung der bestehenden Vegetationsstrukturen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die festgesetzten Verkehrsflächen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden die Grundstücke derzeit überwiegend von der Angelestraße aus angefahren.

Zur Vermeidung weiterer, insbesondere gewerblicher Verkehre sollte die Erschließung der noch unbebauten Grundstücke von der Tettlinger Straße aus erfolgen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine solche Erschließungsplanung.

Öffentliche Grünfläche

Nördlich des Allgemeinen Wohngebietes wird ein ca. 10 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "extensive Wiese" festgesetzt. Die Fläche sichert zusammen mit der festgesetzten Grünfläche des östlich benachbarten Bebauungsplans "Schul- und Sportanlagen Obereschach: Abt-Unold-Straße, Kehlstraße, Kirchweg" eine öffentliche Grünverbindung zwischen der Angelestraße und den benachbarten Sportfreiflächen.

Fläche für die Landwirtschaft

Nördlich der öffentlichen Grünfläche wird ein ca. 5 m breiter Streifen als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Fläche sichert die bestehende landwirtschaftliche Nutzung.

Die Fläche für die Landwirtschaft, die öffentliche Grünfläche sowie der nicht überbaubare Streifen des Allgemeinen Wohngebietes, der zwischen der nördlichen Baugrenze und der öffentlichen Grünfläche liegt, gewährleisten in der Summe und in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. A 9.2 (Gebiete zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Spritzschutzabstand) den notwendigen Spritzschutzabstand von mind. 20 m zwischen der Wohnbebauung im Plangebiet und der nördlich benachbarten Intensivobstanlage.

Leitungsrecht:

Die Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte sichern zum einen die vorhandene Kanaltrasse (überörtliche Wasserleitung) auf den privaten Grundstücksflächen, zum anderen gewährleisten sie die verkehrliche und leitungstechnische Erschließung der hinterliegenden Grundstücke (Angelestraße 53/1 sowie 65/1 und 65/2).

Gebiete zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Aufgrund der relativ dichten Bebauung des Baugebietes und der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu anderen Wohngebieten ist die Festsetzung zur Sicherung der

Luftreinhaltung erforderlich. Diese Festsetzung dient in Verbindung mit den Hinweisen zur Luftreinhaltung (Nr. A 13.1) der Begrenzung der Hausbrandemissionen.

Zur Sicherung des erforderlichen Spritzschutzabstandes ist innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln im Spritzverfahren mit Sprühnebel nicht zulässig.

Die Festsetzung sichert zusammen mit den Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche sowie zu der überbaubaren Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet den erforderlichen Spritzschutzabstand von mind. 20 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung (s.o.).

In der Örtlichkeit ist dieser Abstand bereits vorhanden, so dass die Festsetzung zu keiner Nutzungseinschränkung der bestehenden Obstplantage führt.

Schallschutz

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

Für störempfindliche Raumnutzungen (Aufenthaltsräume bzw. Büroräume) sind im Allgemeinen Wohngebiet die festgesetzten Schalldämmmaße der Außenbauteile und Fenster nachzuweisen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Allgemeinen Wohngebiet dem Schallpegelbereich II (55 - 60 dB(A)) zuzuordnen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. A. 10.1 ergibt sich hieraus nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für die Außenbauteile und Fenster von Aufenthaltsräumen und Büroräume ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w, res}$) von mind. 30 dB.

Erhaltungsbindung / Pflanzgebot:

Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Erhaltungsbindungen und Pflanzgebote festgesetzt.

Die festgesetzten Erhaltungsbindungen im nördlichen Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes sichern den dort vorhandenen wertvollen Gehölzbestand.

Die Pflanzgebote von Bäumen ohne festen Standort auf den privaten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet dienen einer Mindestbegrünung der Grundstücke.

Örtliche Bauvorschriften:

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

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

Hinweis:

Die Stadt befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen eine Beratung zur Optimierung energetischer Belange wahrzunehmen.

12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planung sichert die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht werden im Wesentlichen keine neuen Baurechte geschaffen, vielmehr wird das Nutzungsgefüge durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an die geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen angepasst. Diese werden zum einen durch beschlossenen städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 1 Abs. 6 BauGB (Einzelhandelskonzept, Vergnügungsstättenkonzeption) gesetzt. Zum anderen ist durch die fortwährende städtebauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte ein städtebaulicher Missstand entstanden (unmittelbare Nachbarschaft eines Reinen Wohngebietes zu lärmimmissionsträchtigen Nutzungen in einem eingeschränkten Gewerbegebiet), der aufgelöst werden muss.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen und zur Bauweise / überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Feinsteuerung des bisherigen Planungsrechts, da sie grundsätzlich auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Leimen I" aufbauen.

Die durch Festsetzungen auftretenden zusätzlichen Verkehre können von der Angelestraße und Tettninger Straße aufgenommen und auf das weitere Verkehrsnetz verteilt werden.

Die Einrichtungen und Anlagen der sozialen und technischen Infrastruktur können die sich durch die Festsetzungen ergebenden Auswirkungen aufnehmen.

Durch die Festsetzungen werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausgelöst (siehe auch überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen, Kap. 8).

13. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

13.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 13.02.2010 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 22.02.2010 bis einschließlich 08.03.2010 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit u.a. durch Aushang im Stadtplanungsamt und in der Ortsverwaltung Eschach über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Es wurde eine Stellungnahme zu folgendem Sachverhalt abgegeben:

- Ausschluss von Einzelhandel

Wertung der Stellungnahmen:

Die Stellungnahme ist im Bebauungsplanentwurf teilweise berücksichtigt.

13.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.02.2010 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- Berücksichtigung der im Plangebiet liegenden technischen Infrastruktur
- Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser und Hochwasserschutz
- Berücksichtigung von Lagerplätze im Festsetzungskatalog

Wertung der Stellungnahmen:

Die Anregungen sind im Bebauungsplanentwurf teilweise berücksichtigt.

14. ÜBERLEITUNG DER RECHTSGRUNDLAGE

Die Vorschriften des Baugesetzbuches werden gemäß § 233 Abs.1 BauGB auf die derzeit aktuelle Fassung übergeleitet.

15. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	ca. 5,3 ha
davon: - Allgemeines Wohngebiet:	ca. 1,2 ha
- Eingeschränktes Gewerbegebiet:	ca. 2,5 ha
- Öffentliche Grünfläche:	ca. 0,05 ha
- Fläche für die Landwirtschaft:	ca. 0,03 ha
- Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 1,5 ha

16. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Kosten.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 09.09.2011

Stadtplanungsamt / Herbst

gez.

Klink