Stadt Ravensburg
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan:

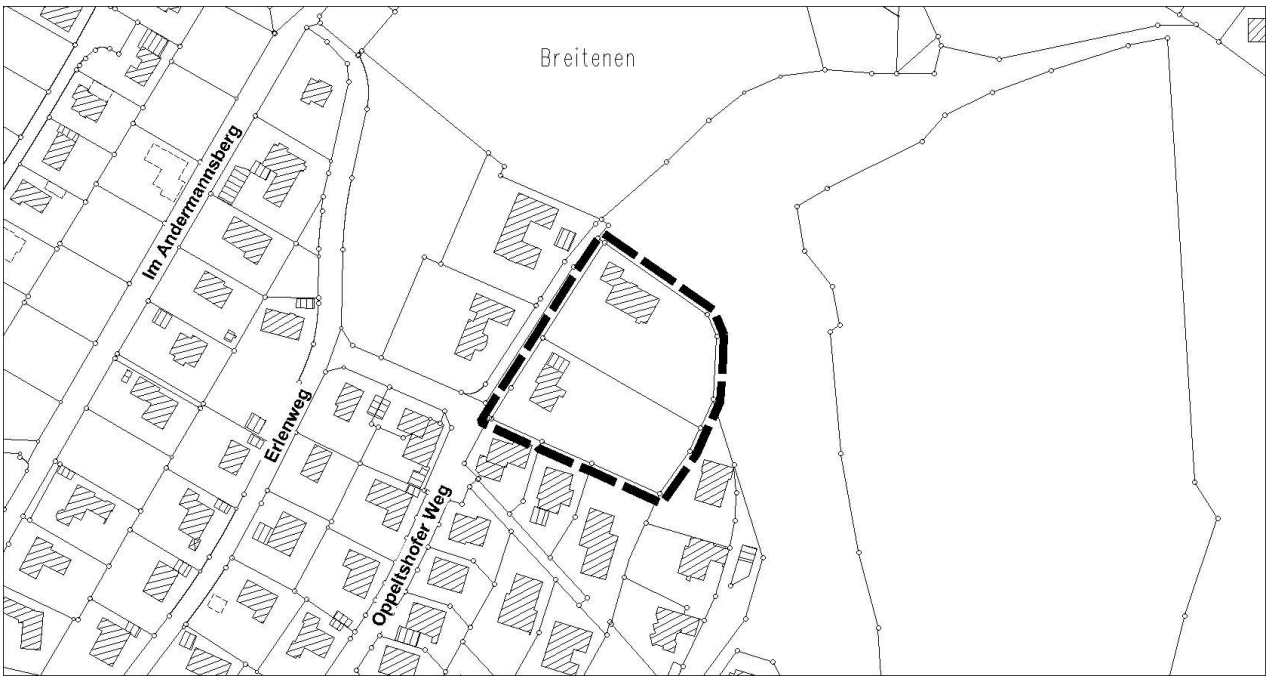
"HALDENWEG / ERLEN - 1. ÄNDERUNG"

Fassung v.: 08.03.2011 / 15.08.2011 Reg.-Nr.: Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss –



VERFAHRENSVERMERKE

1.	**Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss**	**am**	**08.12.2010**
2.	**Bekanntmachung des Aufstellungbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB**	**am**	**11.12.2010**
3.	**Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung**	**am**	**11.12.2010**
4.	**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**	**vom**	**20.12.2010**
		bis	**14.01.2011**
5.	**Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss**	**am**	**13.04.2011**
6.	**Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung**	**am**	**16.04.2011**
7.	**Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 08.03.2011 gem. § 3 (2) BauGB**	**vom**	**26.04.2011**
		bis	**26.05.2011**
8.	**Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB**	**am**	**.....**

Ravensburg, ...

(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, ...

(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am .....

Ravensburg, den .....

(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, ...

(SPA)

TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

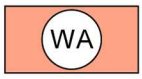
Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
   i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 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) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
4. **Landesbauordnung (LBO)**
   i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416).
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
   i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert am 29.07.2010 (GBl. S. 555, 558)

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



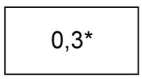
1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. § 1 Abs. 5 sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) unzulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für VerwaltungenGartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)



*Zahlenwert nur Beispiel

2.1. Maximal zulässige Grundflächenzahl

GF 500*

*Zahlenwert nur Beispiel

2.2. Maximal zulässige Geschoßfläche in m²

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

HbA 493,00*

*Zahlenwert nur Beispiel

2.3. Höhe baulicher Anlagen

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

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



3.1. Baugrenze

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

o

3.2. Bauweise

Es ist offene Bauweise (o) festgesetzt.

4. Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Plangebiet sind je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND IHRE ZUFAHRTEN

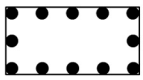
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1. Flächen für Garagen

Garagen und offene Garagen (Carports) sind außerhalb der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig.

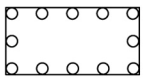
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



6.1. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)

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



6.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot) mit folgenden Pflanzfestsetzungen:

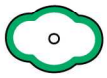
Pflanzung von einheimischen standortgerechten Sträuchern folgender Pflanzqualität und -dichte: Sträucher, Höhe 100 - 150 cm, mindestens 1 Pflanze je 2 m², gemäß anliegenden Pflanzenempfehlungen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.3. Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzgebot)

Auf den Grundstücksflächen ist pro 400m² Grundstücksfläche ein einheimischer mittelkroniger Laubbaum (StU 16 - 18 cm) / Obstbaum (StU 12 - 14 cm) gemäß anliegenden Pflanzenempfehlungen zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.



6.4. Anpflanzen von Sträuchern mit festem Standort (Pflanzgebot)

Pflanzung von einheimischen standortgerechten Sträuchern folgender Pflanzqualität und -dichte: Sträucher, Höhe 100 - 150 cm, mindestens 2 Pflanzen je 1 m², gemäß anliegenden Pflanzenempfehlungen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.5. Regenwasserrückhaltung

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

Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

7. SONSTIGE PLANZEICHEN



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

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

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

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

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

EFH 489,00*

*Zahlenwert nur Beispiel

7.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs. 3 BauGB)

Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN

Die festgesetzte Erdgeschossfussbodenhöhe kann um 30 cm über- oder unterschritten werden.

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
-	4
5	6

1. Füllschema der Nutzungsschablone

1 Art der baulichen Nutzung
2 maximal zulässige Grundflächenzahl
4 maximal zulässige Geschoßfläche
5 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA)
6 Bauweise (o = offene Bauweise)

2. Gewässerschutz

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

3. 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 eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. DIN 18915 ist anzuwenden.

4. Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln

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

5. Hinweise zum Artenschutz (Amphibien)

In der Zeit vom 1. Juni bis 1. Juli sollen keine großen Erdbewegungen durchgeführt werden.

Der Mauerschutz bei erdberührten Bauteilen soll nicht nach oben offen sein oder engmaschig abgedeckt werden. Lichtschächte sollen engmaschig abgedeckt werden.

6. Schutz vor Luftverunreinigungen

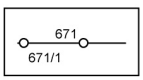
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen.

7. Energieeinsparung

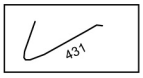
Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

8. Mögliche Grundstückszufahrt

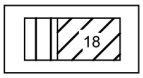
C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE



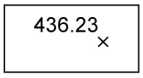
1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



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



3. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



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

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

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

1.1. Dach / Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachdeckung

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

Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.Von Ortgängen, Kehlen und Graten ist ein Abstand von mindestens 1,50m mit der Außenkante, vom First des Hauptdaches ist mindestens 1,00m einzuhalten. Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbau oder Quergiebel zulässig.

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

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

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

1.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Das natürliche Hanggelände ist zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur im Bereich der Gebäude und Terrassen zulässig.

Einfriedungen sind als lebende Hecken in 50 cm Abstand von öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen bis 1m hoch auszubilden. Darin sind Spann- oder Maschendraht an Holzpfählen, Winkeleisen oder Stahlrohrpfosten zulässig.

3. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Niederschläge von Dachflächen sind zu sammeln und in gedrosselter Weise an die Kanalisation abzugeben. Art und Größe der Oberflächenwasserrückhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

4. Hinweise

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

Örtliche Bauvorschriften
1

Füllschema der Nutzungsschablone

1 Dachform und Dachneigung (SD = Satteldach, WD=Walmdach, FD = Flachdach)

E. ANLAGEN

Pflanzenempfehlungen für Gehölzanpflanzungen

Wichtig ist vor allem im Randbereich zur Landschaft die Verwendung von autochthonem Pflanzgut aus der Region. Ausgeschlossen sind nicht heimische Nadelgehölze (Thuja etc.) und Ziergehölze mit panaschierten Blättern.

Sträucher für Hecken mit Blüh- und Fruchtaspekten

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Liguster, immergrün
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Zaun-Rose
Rosa vosagiaca	Blau-Grüne Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mittel- bis großkronige Bäume für private Grünflächen und Hausgärten

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel, Hochstamm, regionaltypische Sorten
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasifera i.S.	Zierplaume
Prunus sargentii i.S.	Zierkirsche
Pyrus communis	Birne, Hochstamm, regionaltypische Sorten
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Aufgestellt:
Ravensburg, den 08.03.2011 / 15.08.2011

König Architektur / Angelika König

Stadtplanungsamt / Klink

TEIL II: BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8. PLANVERFAHREN

9. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG

10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

12. FLÄCHENBILANZ

13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 5.500 m² großen Bebauungsplanes "Haldenweg / Erlen – 1. Änderung" umfasst gemäß Planeintrag und der schwarz gestrichelten Bandierung die beiden privaten Flurstücke Nr. 2168/10 und 2168/11. Das Plangebiet wird im Westen vom Oppeltshofer Weg, im Süden von den privaten Flurstücken Nr. 3428, 3427 und 3426, im Westen vom privaten Flurstück Nr. 3525 und dem Haldenweg begrenzt. Im Norden grenzt die Grünfläche des Eckerschen Tobels an das Plangebiet.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtrandgebiet Ravensburgs südlich des Eckerschen Tobelbachs und ist mit Wohngebäuden aus den 1970er Jahren bebaut, die unterschiedliche Dachformen aufweisen. Die Grundstücke im Plangebiet werden durch den Oppeltshofer Weg erschlossen. Das Gelände fällt vom Haldenweg zum Oppeltshofer Weg um etwa 14 m ab.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 285 "Haldenweg / Erlen", rechtskräftig seit 20.12.1978, geltendes Planungsrecht, der durch den Bebauungsplan "Haldenweg / Erlen – 1. Änderung" innerhalb dessen Geltungsbereichs geändert wird. Für das Plangebiet ist im genannten Bebauungsplan reines Wohngebiet und in den rückwärtigen Grundstücksteilen private Grünfläche festgesetzt. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental sind für den Planbereich Wohnbauflächen sowie nördlich angrenzend Grünflächen dargestellt.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Dem Bauordnungsamt liegt eine Anfrage für den Bau eines Einfamilienhauses im hinteren Bereich des südlichen Flurstücks Nr. 2168/10 vor. Das geplante Gebäude befindet sich außerhalb der überbaubaren Flächen. Auf dem nördlichen Flurstück Nr. 2168/11 befindet sich bereits im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Nebengebäude mit privatem Schwimmbad. Die Grundstücke im Plangebiet sind im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken außergewöhnlich groß. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der bereits vorhandenen Erschließungsanlage ist eine umfeldverträgliche bauliche Nachverdichtung städtebaulich vertretbar. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Haldenweg / Erlen – 1. Änderung“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür geschaffen werden.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990
- Festsetzung von überbaubaren Flächen und offener Bauweise
- Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossfläche und Gebäudehöhen
- Festsetzung von geneigten Dächern entlang des Oppeltshofer Wegs und von untergeordneten begrünten Flachdächern in den rückwärten Grundstücksbereichen
- Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung gebietstypischer Grünstrukturen

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Angaben zum Standort

Das Plangebiet ist Teil eines gut ein- und durchgrünten Siedlungsgebietes mit strukturreichem Grünbestand, im Norden grenzen Ackerflächen an. Insbesondere im Norden und Nordosten sind die Grundstücke von einem dichten Grüngürtel umgeben. Im Gebiet und in der Umgebung sind keine Natura 2000-, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete vorhanden. In ca. 110 m Entfernung Luftlinie befinden sich die den Eckerscher Tobelbach begleitenden gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG / § 30a LWaldG) "Bachlauf östl. Ravensburg", "Teiche östl. Ravensburg", "Feldgehölz mit Bachlauf östl. Ravensburg". Aufgrund bestehender Wohnbebauung in der Umgebung und der Größe des Plangebietes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung keine nachhaltige Beeinträchtigung der dortigen Vogelwelt nach sich zieht, sofern nicht massive Eingriffe im alten Baumbestand vorgenommen werden. Die Untere Naturschutzbehörde hat auf die Nähe zum Laichgewässer Gossenberger Weiher (im Eckerschen Tobel) für Grasfrösche und Erdkröten hingewiesen. Das Plangebiet befindet sich an einem Wanderweg zwischen Stadtfriedhof und den Weihern. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass lockere Wohngebiete mit großen Gärten im Siedlungsrandbereich generell für Grasfrosch und Erdkröte gut geeignete Landlebensräume sind, was sich mit der geplanten Bebauung nicht wesentlich ändert. Die Vorgaben gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG können durch die Beachtung der artenschutzrechtlichen Hinweise im Bebauungsplan eingehalten werden.

Schutzgut Mensch / Erholung

Beeinträchtigungen ergeben sich durch den Wegfall privater Freiflächen zur Erholungsnutzung. Da in fußläufiger Entfernung öffentliche Grünanlagen sowie naturnahe Waldbereiche erreichbar sind, sind für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die vorhandenen Freiflächen werden unterschiedlich stark genutzt. Neben intensiv genutzten Gartenanteilen gibt es auch weniger intensiv genutzte Bereiche. Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen und Pflanzgeboten tragen zum Erhalt der wichtigen Grünstrukturen im Gebiet bei (Gehölzgürtel). Auch aufgrund der Größe des Plangebietes sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Schutzgut Boden

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

Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer

Der Boden ist zur Versickerung nur bedingt geeignet. Erheblich negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind aufgrund der geologischen Verhältnisse, der vorhandenen Versiegelung und des intensiven Nutzungsgrades nicht zu erwarten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Negative Auswirkungen auf den ca. 110 m Luftlinie entfernten o. g. Eckerschen Tobelbach sind nach bisherigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Es bestehen somit keine Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung.

Schutzgüter Luft und Klima

In den Klimaanalysekarten des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben ist für das Plangebiet locker bebaute Siedlungsfläche am Übergang zur unversiegelten Frei- und Waldfläche dargestellt. Östlich des Plangebiets befinden sich Waldflächen und potentielle Kaltluftstaubereiche an Siedlungsrändern, deren Hangabwinde mit mittleren bis hohen Windgeschwindigkeiten nach Westen und Nordwesten abfließen. Die Kaltluftmächtigkeit ist mit einer mittleren Dicke der Kaltluftschicht von ca. 40 m bis 60 m dargestellt. Die geplante Einzelhausbebauung mit großen Abständen stellt keine Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse dar. Aufgrund der geringen Größe Plangebietes, kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen.

Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Gebäude mit dichter Eingrünung zur freien Landschaft geprägt. Durch den Baubauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen gewahrt, der Gehölzgürtel

wird mittels Pflanzbindung zum Erhalt festgesetzt. Es kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

8. PLANVERFAHREN

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

9. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG

Im bisher geltenden Bebauungsplan ist für den Oppeltshofer Weg eine Wohnstraße mit Gehweg festgesetzt. Die Planung wurde bisher nicht umgesetzt. Der vorhandene private Erschließungsweg ist für die geplante bauliche Ergänzung jedoch ausreichend. Die verkehrs- und leitungstechnische Erschließung der neuen Bauflächen wird privatrechtlich gesichert.

Der Gebäudebestand im Plangebiet ist entsorgungstechnisch erschlossen und entwässert im Mischsystem. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Geologie und der Hanglage des Plangebiets nicht möglich. Zur Drosselung des Regenwassers ist auf den privaten Grundstücken eine Regenrückhaltung mit Überlauf in den Mischwasserkanal herzustellen, deren ausreichende Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, was dem Wohngebietscharakter der Umgebung entspricht. Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) sind nicht zulässig, um die vorhandene Wohnfunktion nicht durch zusätzlichen Fahrverkehr und Lärmemissionen zu beeinträchtigen.

Zur Erzielung einer angemessenen Gestaltung werden für das Plangebiet Festsetzungen getroffen hinsichtlich

- der überbaubaren Grundstücksflächen
- Maß der baulichen Nutzung
- Gestaltung der baulichen Anlagen
- Zuordnung von Garagen und Stellplätzen
- Gestaltung der unbebauten Flächen

Die festgesetzten überbaubaren Flächen am Oppeltshofer Weg entsprechen der bestehenen Bebauung und den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans. Die Lage der neuen überbaubaren Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gewährleisten für jede der Flächen eine angemessene Freiraumnutzung ohne das bisherigen Erscheinungsbild am Ende des Oppeltshofer Weges zu verändern.

Es wird eine Grundflächenzahl festgesetzt, die sich aus der Bebauungsdichte der Umgebung ableitet.

Für die überbaubaren Flächen der bestehenden Gebäude wird die Geschossfläche aus dem vorhandenen Bebauungsplan übernommen. Eine Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen gewährleistet, dass sich insbesondere die Baukörper in den neu festgesetzten überbaubaren Flächen der vorhandenen baulichen Struktur unterordnen. Für die neuen überbaubaren Flächen wird eine Geschossfläche festgesetzt, die eine umfeldverträgliche Nutzung ermöglicht. Für die bestehenden Gebäude wird die Höhe baulicher Anlagen dem gebauten Zustand angepasst zuzüglich eines Spielraums für eine spätere energetische Sanierung.

Zur Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur, die von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird, wird die Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 2 begrenzt. Garagen und offene Garagen sind nur innerhalb der Bauflächen zulässig, um kompakte, zusammengehörige Baukörper zu bilden und ausreichend offene Freiflächen für den Kaltluftabfluss zu gewährleisten.

Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche entfällt. Um den Übergang zur freien Landschaft im Nordosten des Plangebiets und die Morphologie der vorhandenen Böschung - auch als Lebensraum für Amphibien - zu sichern, wird eine Pflanzbindung im östlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt. Um einen Sichtschutz zur Nachbarbebauung im Westen und Süden des Plangebiets sowie zwischen den beiden neuen überbaubaren Flächen zu schaffen, werden Flächen für Anpflanzungen bzw. Einzelanpflanzungen festgesetzt.

Die Festsetzung einer EFH schließt erhöhte Sockelgeschosse aus und gewährleistet einen relativ ebenerdigen Hauszugang, was der Gebäudetypologie des benachbarten Wohngebiets entspricht.

Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung für die überbaubaren Flächen der bestehenden Gebäude entsprechen dem Bestand. Für die neuen überbaubaren Flächen werden untergeordnete begrünte Flachdächer festgesetzt, um eine geringe Gebäudehöhe zu erreichen und damit eine Beeinträchtigung für die umliegenden Grundstücke zu vermeiden. Geländeveränderungen außerhalb von Gebäuden und Terrassen sind nicht zulässig, um die Landschaftsmorphologie zu erhalten.

Um den Kanal zu entlasten, ist das Oberflächenwasser in gedrosselter Weise in das Kanalsystem abzuleiten sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und die Begrünung von Flachdächern erforderlich.

11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20.12.2010 bis 14.01.2011 wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 09.12.2010 bis 21.01.2011 wurden Stellungnahmen zur Ausgleichsverpflichtung sowie zum Natur- und Artenschutz und zur Entwässerungssystematik abgegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.04.2011 bis 26.05.2011 wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben. Von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut Stellungnahmen zum Artenschutz und zur Entwässerungssystematik abgegeben.

Die Hinweise der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden im Bebauungsplan ergänzt, um die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes erfüllen zu können. Der Gebäudebestand im Plangebiet ist entsorgungstechnisch erschlossen und entwässert im Mischsystem. Die geplante bauliche Ergänzung auf einem aus städtebaulicher Sicht untergenutzten Grundstück ist vor dem Hintergrund des sparsamen Umgang mit Grund und Boden ökologisch sinnvoll. Der Auf- und Neubau eines Trennsystems ist für die Nutzung von Baulücken und untergenutzten Grundstücken unverhältnismäßig. Zur Drosselung des einzuleitenden Regenwassers ist auf den privaten Grundstücken eine Regenrückhaltung mit Überlauf in den Kanal herzustellen, deren ausreichende Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist

12. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche Plangebiet = Wohnbaufläche WA	ca.	5.500 m²
davon Flächen für Pflanzgebote	ca.	1.030 m²

13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 08.03.2011 / 15.08.2011

König Architektur / Angelika König

Stadtplanungsamt / Klink