
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

"SCHWANENSTRASSE / LERCHENWEG / ÄHRENWEG"

Fassung v.: 23.03.2011 / 04.08.2011

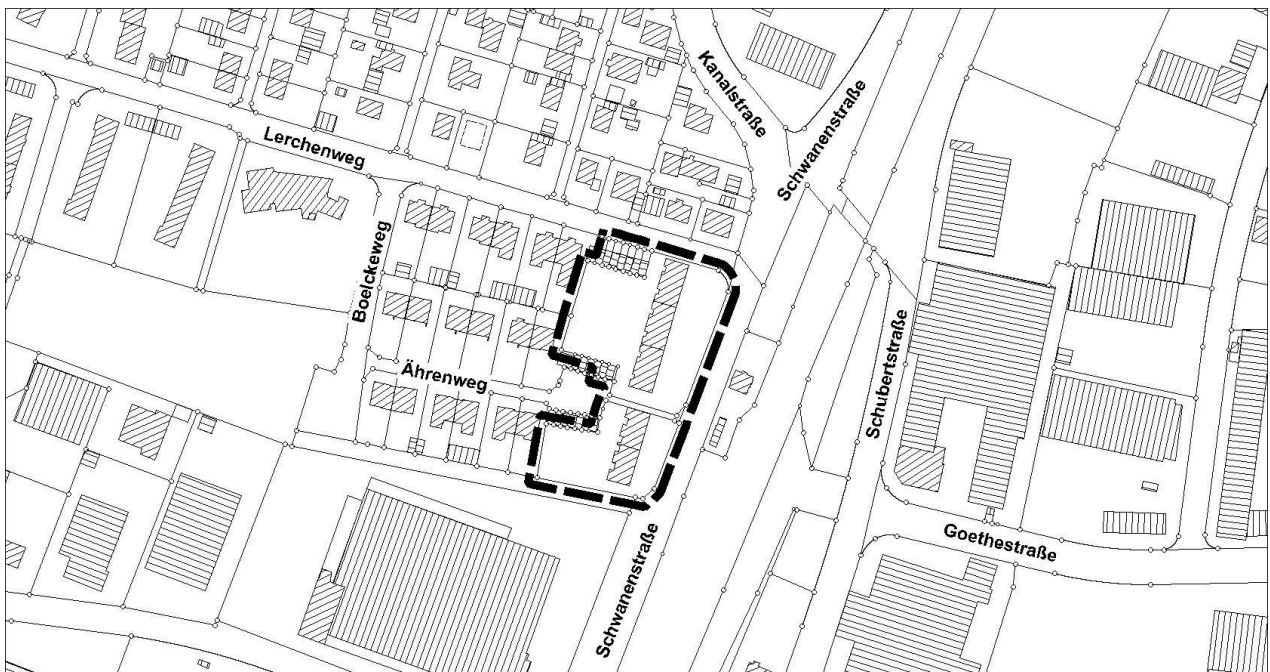
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungs- u. Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 13.04.2011 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses
gem. § 2 (1) BauGB | am | 16.04.2011 |
| 3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 16.04.2011 |
| 4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
mit Begründung, Fassung vom 23.03.2011 gem. § 3 (2) BauGB | vom
bis | 26.04.2011
26.05.2011 |
| 5. 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 Rechtsverbind-
lichkeit 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, einge-sehen werden.

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

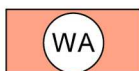
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmesweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 genannten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

0,4*

*Zahlenwert nur Beispiel

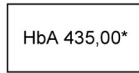
2.1. Höchstzulässige Grundflächenzahl



*Zahlenwert nur Beispiel

2.2. Höchstzulässige Geschoßflächenzahl

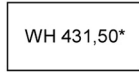
Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.



*Zahlenwert nur Beispiel

2.3. Höhe baulicher Anlagen

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



*Zahlenwert nur Beispiel

2.4. Wandhöhe

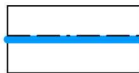
Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über N.N.

Als Messpunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluß der Wand.

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

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

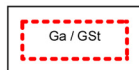
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)



3.1. Baugrenze

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

Eine Baugrenzenüberschreitung mit untergeordneten Bauteilen ist nur für die der Schwanenstraße zugewandten Gebäudefläche der unmittelbar an die Schwanenstraßen angrenzenden Gebäude zulässig.

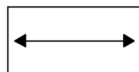


3.2. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

Ga : Zulässig sind Garagen

GSt : Zulässig sind Gemeinschaftsstellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.



3.3. Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

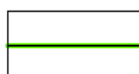
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



4.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



4.2. Strassenbegrenzungslinie

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



5.1. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

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



5.2. Anpflanzen von Bäumen mit festem Standort (Pflanzgebot)

Am festgesetzten Standort ein einheimischer mittel- bis großkroniger Laubbaum (StU 16 - 18 cm) / Obstbaum (StU 12 - 14 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Baum kann in jede Richtung um bis zu 4m verschoben werden.

5.3. Regenwasserrückhaltung

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

Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

6. SONSTIGE PLANZEICHEN



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

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

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
-	4
5	

1. Füllschema der Nutzungsschablone

1 Art der baulichen Nutzung

2 maximal zulässige Grundflächenzahl

4 maximal zulässige Geschößflächenzahl

5 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA) und max. zulässige Wandhöhe (WH)

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 Alternativmaterialien 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 1m 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 vom 1. Oktober bis 28. Februar freizuräumen.

5. Schutz vor Luftverunreinigungen

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

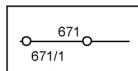
6. Energieeinsparung

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

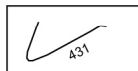
7. Beweissicherungsverfahren und Baugrunduntersuchungen

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind Beweissicherungsverfahren für alle angrenzenden Gebäude durchzuführen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

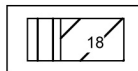
C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE



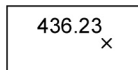
1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



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



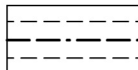
3. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



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



5. Vorhandene Fläche für Aufschüttungen



6. Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen

Im Schutzstreifenbereich dürfen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden. Dachvorsprünge oder sonstige Anbauten dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen. Das Lagern von schwer transportierbaren Materialien und Silagen im Schutzstreifenbereich ist unzulässig.

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 Planeinschrieb festgesetzt. Das Dach ist als symmetrisches Dach mit beiseitig gleicher Dachneigung herzustellen.

Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Quergiebel, Zwerchiegel) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% 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, offene Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO soweit Gebäude, sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig. Hochbauliche Nebenanlagen - außer Garagen - sind auf jedem Baugrundstück insgesamt nur bis zu einem Rauminhalt von 40m³ zulässig.

1.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

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

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand zur Verkehrsfläche von mindestens 50cm nur als einheimische Laubhecke bis zu 1,20m Höhe zulässig. In den Hecken ist ein Drahtzaun zulässig, der nicht höher als die zugehörige Hecke sein darf.

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)

Aufgestellt:

Ravensburg, den 23.03.2011 / 04.08.2011

König Architektur / Angelika König

Stadtplanungsamt / Klink

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT - VORHABENBESCHREIBUNG
6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
8. PLANVERFAHREN
9. IMMISSIONSSCHUTZ UND ALTLASTEN
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. 4.600 m² großen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schwanenstraße / Lerchenweg / Ährenweg" umfasst gemäß Planeintrag und der schwarz gestrichelten Bandierung die privaten Flurstücke Nr. 2729/1, 2742/1, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2814 und 2814/1 sowie eine Teilfläche des öffentlichen Flurstücks Nr. 2743/14, die als Gehweg den Ährenweg mit der Schwanenstraße verbindet. Das Plangebiet wird im Norden vom Lerchenweg, im Osten von der Schwanenstraße, im Süden vom privaten Flurstück Nr. 3363/1 und im Westen von den privaten Flurstücken Nr. 2810/2, 2810/1, 2810, 2808/1, 2808, 2807, 2806, 2805, vom Ährenweg sowie den privaten Flurstücken Nr. 2814/2, 2814/3, 2814/4, 2814/5, 2815, 2800 und 2799 begrenzt.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet Ravensburgs. Es grenzt im Westen an ein Wohngebiet der 1950er Jahre, das von zweigeschossigen Doppelhäusern mit Satteldach geprägt ist. Im Süden grenzt ein begrünter Lärmschutzwall das Plangebiet vom Gewerbegebiet „Weissenauer Esch“ ab. Das Plangebiet ist mit zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldach bebaut, der westliche Bereich wird als großzügige Gartenfläche genutzt. In der Schwanenstraße befindet sich eine Stellplatzanlage für Kraftfahrzeuge, die Flurstücke Nr. 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2814 sowie 2814/1 im Plangebiet sind mit Garagen bebaut. Das Geländenniveau ist vollkommen eben. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schwanenstraße, den Lerchenweg und den Ährenweg.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Plangebiet ist derzeit die Bebauungsplanänderung und –erweiterung „Weissenauer Ösch“, rechtskräftig seit 7.12.1966, geltendes Planungsrecht, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schwanenstraße / Lerchenweg / Ährenweg" innerhalb dessen Geltungsbereichs geändert wird. Für das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan reines Wohngebiet festgesetzt. Die Flächen befinden sich, abgesehen vom öffentlichen Verbindungsweg zwischen Ährenweg und Schwanenstraße, in privatem Eigentum.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental sind für den Planbereich Wohnbauflächen sowie südlich angrenzend Grünflächen und gewerbliche Bauflächen dargestellt.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT - VORHABENBESCHREIBUNG

Der Eigentümer der privaten Flurstücke im Plangebiet beabsichtigt, im westlichen Bereich, wo sich

derzeit großzügige Gartenflächen befinden, drei Doppelhäuser zu errichten. Die geplanten Gebäude liegen außerhalb der überbaubaren Flächen des derzeit geltenden Bebauungsplans. Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schwanenstraße / Lerchenweg / Ährenweg“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Hinsichtlich der Dachfirstrichtung orientieren sich die geplanten Neubauten an den Mehrfamilienhäusern im Osten, hinsichtlich Gebäudetyp und –kubatur orientieren sie sich an dem im Westen angrenzenden Wohngebiet, das von zweigeschossigen Doppelhäusern mit Satteldach geprägt wird. Damit wird in der städtebaulichen Struktur ein Übergang zwischen den Doppelhäusern des westlich angrenzenden Wohngebiets und den Mehrfamilienhäusern im Plangebiet geschaffen. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen ist diese umfeldverträgliche bauliche Ergänzung städtebaulich vertretbar.

Die vorhandenen Erschließungsanlagen sind für die geplante bauliche Ergänzung ausreichend. Die verkehrs- und leitungstechnische Erschließung der neuen Bauflächen wird im Falle einer Realteilung der Grundstücke privatrechtlich gesichert. Der Gebäudebestand im Plangebiet ist entsorgungstechnisch erschlossen und entwässert im Mischsystem. 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.

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 Gebäude- und Wandhöhen, Dachformen und -neigungen
- Sicherung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung straßenbegleitender Begrünung

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Höhlen für Brutvögel und Fledermäuse und keine Hinweise auf planungsrelevante Insekten, insbesondere Totholz besiedelnde Insekten, auch Fledermausvorkommen oder auf fledermausgeeignete Strukturen wurden nicht gefunden. Auch planungsrelevante Pflanzen wurden bei der Begehung nicht vorgefunden. Somit sind auf den Artenschutz keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Mensch / Erholung

Beeinträchtigungen ergeben sich durch den Wegfall privater Freiflächen zur Erholungsnutzung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt. Eine Besonnungsanalyse ergab keine

Beeinträchtigungen der Wohnungen in den bestehenden Gebäuden durch die Errichtung der Doppelhäuser. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sowohl im Bestand als auch bei den beiden im nördlichen Bereich des Plangebiets geplanten Doppelhäusern gegeben. Die Besonnung des südlich im Plangebiet gelegenen Doppelhauses ist im Sommer aufgrund des vorhandenen Baumbestands unbefriedigend. Durch die Entfernung Schatten werfender Gehölze kann jedoch eine ausreichende UV-Versorgung und Belichtung sichergestellt werden.

Eine orientierende Altlastenerkundung hat ergeben, dass die Prüfwerte für Kinderspielflächen eingehalten werden, somit kein weiterer Handlungsbedarf besteht und hinsichtlich des Schutzgutes Mensch keine Einschränkung der geplanten Nutzung zu erwarten ist.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Durch die Fällungen der vorhandenen Bäume sind Teilhabitate von geschützten Arten betroffen. Im räumlichen Kontext ist jedoch ein gut strukturierter, altersgemischter Baumbestand in den angrenzenden Grünanlagen und in den benachbarten Gärten vorhanden. Durch die Verlagerung der Fällung in die Zeit der Vegetationsruhe werden Verbotstatbestände hinsichtlich dieser Arten vermieden. Straßenraumprägende Bäume an der Schwanenstraße werden im Bebauungsplan als Pflanzbindung festgesetzt. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Boden

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

Eine Altlastenerkundung ergab keine Hinweise im Hinblick auf die Gefährdung des Schutzgutes im Plangebiet.

Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer

Erheblich negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind aufgrund der geologischen Verhältnisse, der vorhandenen Versiegelung und des Nutzungsgrades nicht zu erwarten. Es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Schutzgüter Luft und Klima

In den Klimaanalysekarten des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben ist für das Plangebiet locker bebaute Siedlungsfläche und eine Dicke der Kaltluftschicht von ca. 60 m bis 100 m dargestellt. Auf Grund der ebenen Topographie sind nur geringste Kaltluftgeschwindigkeiten dargestellt. Der Kaltluftaustausch erfolgt von Norden kommend entlang der Schussen bis zu den weiter südwestlich des Plangebiets gelegenen Schussenauen, die als Fläche des Kaltluftstaus an Wald- und Siedlungsrandern

dargestellt sind. Die geplante Einzelhausbebauung stellt keine Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse dar.

Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Gebäude geprägt. Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

8. PLANVERFAHREN

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

9. IMMISSIONSSCHUTZ UND ATLASTEN

Im unmittelbar südlich des Plangebiets angrenzenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Änderung des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Weißenauer Esch'", rechtsverbindlich seit 01.08.1980, ist - durch einen vorhandenen Lärmschutzwall getrennt - ein uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Eine im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens durchgeführte schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes und die Nähe zum reinen Wohngebiet kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Lärmschutzwall und ergänzende Maßnahmen beim gewerblichen Bauvorhaben selbst die zulässigen Immissionswerte für reine Wohngebiete eingehalten werden können. Im vorliegenden Bebauungsplan wird im Plangebiet allgemeines Wohngebiet festgesetzt, für das höhere Immissionswerte zu Grunde zu legen sind. Daher können die Festsetzungen zum Schallschutz im angrenzenden Bebauungsplan als ausreichend angesehen werden.

Das Plangebiet ist Teil der Altablagerung „Raiffeisenstraße“. Eine orientierende Erkundung der Altlastenverdachtsflächen hat ergeben, dass die Prüfwerte für Kinderspielflächen eingehalten werden

und somit kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Im Hinblick auf die Gefährdung des Schutzgutes Mensch ist keine Einschränkung der geplanten Nutzung zu erwarten.

10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, was dem Wohngebietscharakter der Umgebung entspricht. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) sind nicht zulässig, da diese Nutzungen nicht der gewachsenen Struktur des vorhandenen Wohngebiets entsprechen.

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

- der überbaubaren Grundstücksflächen
- Maß der baulichen Nutzung
- Gestaltung der baulichen Anlagen
- Zuordnung von Garagen und Stellplätzen
- Erhaltung und Entwicklung straßenbegleitender Grünstrukturen

Es wird eine Grundflächenzahl festgesetzt, die sich aus der Bebauungsdichte der Umgebung ableitet. Für die überbaubaren Flächen wird eine Geschossflächenzahl festgesetzt, die eine umfeldverträgliche Nutzung ermöglicht.

Für die bestehenden Mehrfamilienhäuser werden die überbaubaren Flächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und die Höhe baulicher Anlagen dem gebauten Zustand angepasst zuzüglich eines Spielraums für eine spätere energetische Sanierung. Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung für die überbaubaren Flächen der bestehenden Gebäude entsprechen dem Bestand.

Garagen, offene Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Bauflächen oder der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, um kompakte, zusammengehörige Baukörper zu bilden und um ausreichende Freiflächen für die Erholungsnutzung zu gewährleisten. Aufgrund der baulichen Ergänzung ist es erforderlich, die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze an der Schwanenstraße neu zu ordnen.

Durch die Lage der neuen überbaubaren Flächen wird ein Abstand zu den vorhandenen Mehrfamilienhäusern im Plangebiet eingehalten, der zusammen mit den höchstzulässigen Wand- und Gebäudehöhen für die Mehrfamilienhäuser eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet. Den geplanten Gebäudehöhen liegt der Entwurf des Vorhabenträgers zu Grunde. Für die neuen überbaubaren Flächen wird als Dachform ein Satteldach analog zur umliegenden bestehenden Bebauung festgesetzt.

Um die Kanalisation zu entlasten, werden im Bebauungsplan die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und Begrünungen für Flachdächer festgesetzt. Der öffentliche Verbindungsweg zwischen

Schwanenstraße und Ährenweg bleibt unverändert erhalten und wird deshalb als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Straßenraumprägende Bäume entlang der Schwanenstraße werden als Pflanzbindung festgesetzt. Ergänzende Grünstrukturen werden als Pflanzgebot festgesetzt, um den alleearartigen Charakter in diesem Abschnitt der Schwanenstraße sichern und entwickeln zu können.

11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Durch den Vorhabenträger wurde die unmittelbare Nachbarschaft im Dezember 2010 und die Bewohner im Plangebiet selbst im Januar 2011 über das Vorhaben informiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.12.2010 bis 28.01.2011 wurden Stellungnahmen zur Immissionssituation aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn, zur Erdgashochdruckleitung in der Schwanenstraße, Hinweise zur Ausgleichsverpflichtung sowie zum Natur-, Arten- und Insektenschutz, zum Hochwasserschutz, zum Bodenschutz, zu Abtlagerungsflächen und zur Entwässerungssystematik abgegeben.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.04.2011 bis 26.05.2011 wurden erneut Stellungnahmen a) zur Immissionssituation aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn, b) zur Erdgashochdruckleitung in der Schwanenstraße, c) zum Hochwasserschutz, d) zur Entwässerungssystematik sowie e) zur Baugrundsituation abgegeben.

Zu a) Für das Plangebiet treten hinsichtlich des Immissionssschutzes gegenüber der Eisenbahn keine Veränderungen ein. Die neu festgesetzten überbaubaren Flächen befinden sich - bezogen auf die Eisenbahntrasse - noch hinter der vorhandenen Bebauung.

Zu b) Im Bebauungsplan wird die Trasse der Gashochdruckleitung als Ergänzung der Zeichenerklärung einschließlich der textlichen Erläuterungen zur Nutzungseinschränkung hinzugefügt.

Zu c) Durch die Hochwasserschutzmaßnahmen im Verlauf der Schussen ist für das Plangebiet ein ausreichender Hochwasserschutz gegeben. Festsetzungen im Bebauungsplan zum Hochwasserschutz sind nicht notwendig.

Zu d) Die geplante bauliche Ergänzung auf einem aus städtebaulicher Sicht untergenutzten Grundstück ist vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ökologisch sinnvoll. Das Grundstück ist an den Mischwasserkanal angeschlossen. 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.

Zu e) Ein Hinweis zur Empfehlung objektbezogener Baugrunduntersuchungen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.04.2011 bis 26.05.2011 wurden mehrere inhaltlich gleiche Stellungnahmen zur Beweissicherung der Nachbargebäude vor Beginn der Baumaßnahmen abgegeben. Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Hinweis zur Durchführung von Beweissicherungsverfahren bei allen angrenzenden Nachbargebäuden sowie eine Empfehlung zur Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen ergänzt. Im Durchführungsvertrag werden die durchzuführenden Beweissicherungsverfahren für die einzelnen Gebäude zusätzlich verbindlich vereinbart.

12. FLÄCHENBILANZ

Wohnbaufläche WA	ca.	4.500 m²
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	100 m²
Gesamtfläche Plangebiet	ca.	4.600 m²

13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 23.03.2011 / 04.08.2011

König Architektur / Angelika König

Stadtplanungsamt / Klink