

Bebauungsplan:

„ST.-GEORG-STRASSE“

Fassung vom: 13.01.2012

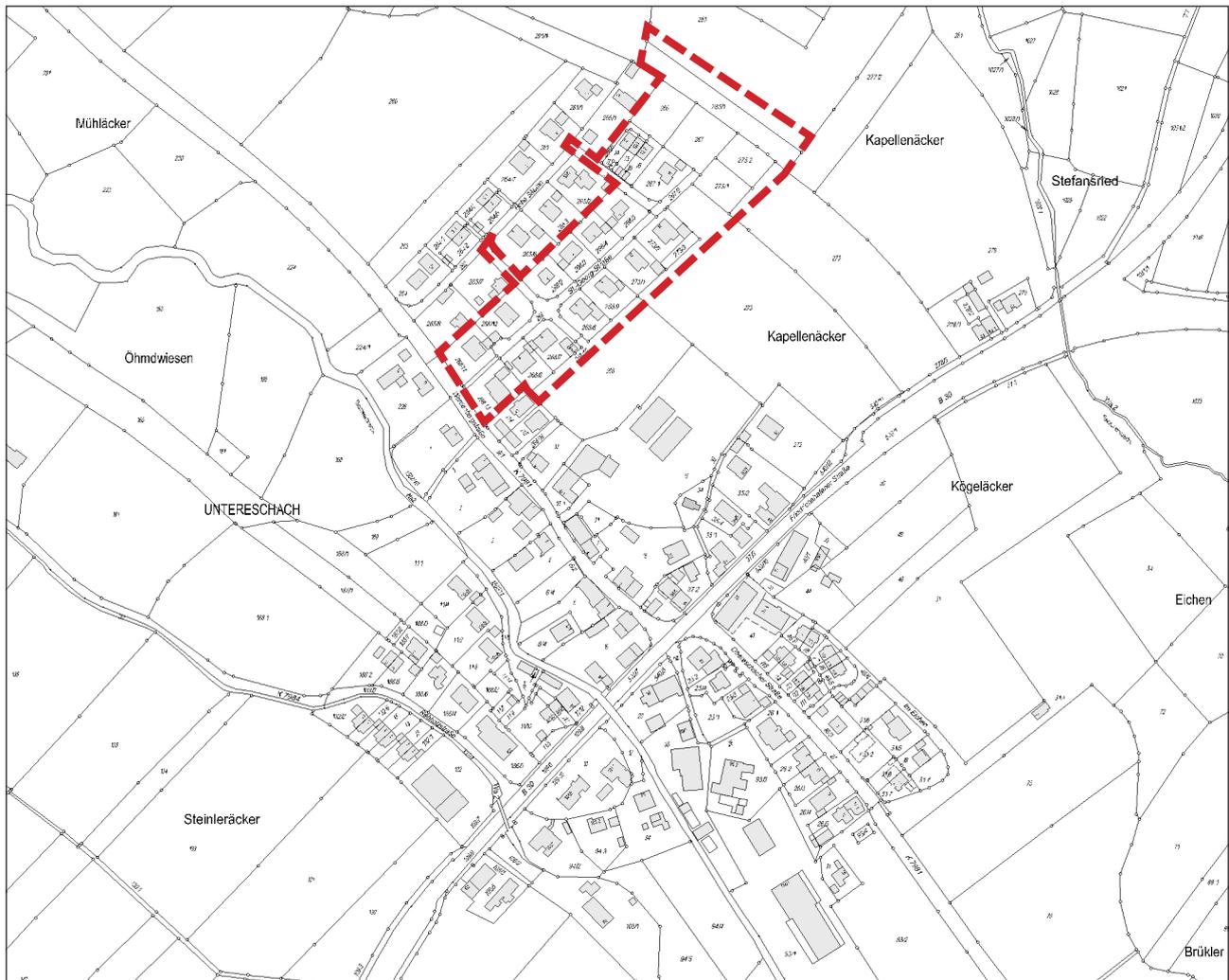
Reg.-Nr.:

Fertigung

**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**TEIL II: A BEGRÜNDUNG  
B UMWELTBERICHT**

**- ENTWURF ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG -**



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss am 14.07.2010
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.07.2010
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.07.2010
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 28.07.2010 bis 13.08.2010
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 Abs. 2 BauGB vom..... bis .....
8. Satzungbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO am .....

Ravensburg, den .....

.....  
(BÜRGERMEISTERIN)

## AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungbeschluss 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)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

## RECHTSGRUNDLAGEN

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)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

Die der Planung zugrunde 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

(§ 9 BauGB UND §§ 1-23 BauNVO)

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB)

**WA**

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

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis 5 Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind außerdem der Versorgung des Gebietes dienende Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis 4 können Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

In den Gebieten WA1 bis WA5 sind folgende in § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB I.V.M. § 16 ABS. 2 BauNVO)

0,4\* / (0,7)\*

### 2.1 Maß der baulichen Nutzung

höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

WH  
440,5 m\*

### 2.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe in Metern über NN ist der ermittelte Wert des Schnittpunkts der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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

\* Eintrag nur Beispiel

## 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

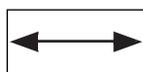
(§ 9 ABS 1 NR 2 BauGB)



### 3.1 Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)



### 3.2 Einzelhaus / Doppelhaus (§ 22 (2) BauNVO)



### 3.4 Stellung der Baukörper (Hauptfistrichtung)

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

## 4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 ABS 1 NR 4 BauGB)



### 4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Carports/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß Eintragung im Lageplan Garagen (Ga), Carports (Cp), nach § 12 BauNVO, sowie Stellplätze (St) und Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nur bis zu einer Höhe von 3,0 Metern zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, in einem Abstand von 4,5m von den Rändern der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unzulässig. Eine Abweichung ist zulässig, wenn durch Planzeichen eine andere Regelung getroffen wurde.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen Stellplätze und deren Zufahrten zulässig, soweit sie mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt sind.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind im allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen pro Baugrundstück nur bis zu einer Gesamtfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig.

## 5. ANZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 ABS 1 NR 6 BauGB)

2 WO \*

### 5.1 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

\* Eintrag nur Beispiel

## 6. VERKEHRSFLÄCHE

(§ 9 ABS 1 NR 11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.



### 6.1 Straßenverkehrsfläche



### 6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



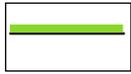
Fuß- und Radweg



Mischverkehrsfläche



Wirtschaftsweg für landwirtschaftlichen Verkehr



6.3 Straßenbegrenzungslinie



6.4 Bereich mit Ein- und Ausfahrtsverbot

Gemäß Eintragung im Lageplan sind Grundstücksein- und ausfahrten unzulässig.

## 7. PASSIVER SCHALLSCHUTZ

(§ 9 ABS 1 NR 24 BauGB)



7.1 Schallschutz von Außenbauteilen

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

a) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Berherbergungsstätten, u.ä.: erf. R'W, res 30 dB (entspr. Schallschutzfenster Klasse II nach. DIN 2719)

b) Büroräume u. ä.: erf. R'W, res 30 dB (entspr. Schallschutzfenster Klasse II nach. DIN 2719)

## 8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 ABS 1 NR 24 BauGB)



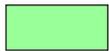
8.1 Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung



Zweckbestimmung:  
Elektrizität

## 9 . GRÜNFLÄCHEN

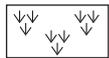
(§ 9 ABS 1 NR 15 BauGB)



9.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

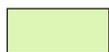
Zweckbestimmung:

extensive Wiese mit Gehölzpflanzungen



## 10 . LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

(§ 9 ABS 1 NR 18A BauGB)



10.1 Fläche für die Landwirtschaft

## 11. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 ABS 1 NR 20 BauGB)



11.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

## 11.2 K1 - Extensivierung einer Wiesenfläche-Pflanzmaßnahmen

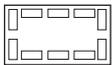
Gemäß Eintragung im Lageplan ist die Fläche als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf der Fläche sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste, Anlage 1, verwiesen (§ 9 (1) Nr. 20a BauGB).

## 11.3 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu Wohn- u. Verkehrsflächen

Eingriff	Kompensationsmaßnahme	Dem Eingriff zuzuordnende Prozent von der Kompensationsmaßnahmenfläche
WA 1 - 4	K1, K2	78 %
Straße und Weg	K1, K2	22 %

## 12. GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHT

(§ 9 ABS 1 NR 21 BauGB)



Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche  
Gemäß Eintragung im Lageplan sind die Flächen mit einem Geh (G)- Fahr (F)- und Leitungsrecht (L) zu Gunsten der hinter liegenden Grundstücke zu belasten.

## 13. SCHUTZ VOR LUFTVERUNREINIGUNG

(§ 9 ABS 1 NR 23 BauGB)

### 13.1 Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.



### 13.2 Spritzschutzstreifen

§ 9 (1) 23a BauGB

Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln im Sprühnebelverfahren ist nicht zulässig.

## 14. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND ANPFLANZUNGEN

(§ 9 ABS 1 NR 25 BAUGB)



### 14.1 Pflanzgebot von Bäumen mit festen Standort in der Ausgleichsfläche

Gemäß Eintragung im Lageplan sind einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 2,5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig; hierbei darf der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie 1,5 m nicht unterschreiten.

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

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste, Anlage 1, verwiesen.

## 14.2 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 500 m<sup>2</sup> 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 1, verwiesen.



## 14.3 Pflanzgebot von Sträuchern gemäß Pflanzenliste für Ausgleichsflächen

### 15. GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSFLÄCHE

(§ 9 ABS 1 NR 26 BauGB)

- 15.1 Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.

### 16. SONSTIGE PLANZEICHEN



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



- 16.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB

### 17. HINWEISE

(KEINE FESTSETZUNGEN)

#### 17.1 Luftreinhaltung

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

#### 17.2 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.

#### 17.3 Minderung der Lichtimmissionen

Es wird empfohlen, für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden. Die Lampenträger sollten mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen und die Leuchtkörper sollten vollständig dicht eingekoffert sein. Flächig angestrahlte Wände sollten vermieden werden.



17.4 Aufstellflächen für Müllsammelbehälter

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Fläche markiert, auf denen am Entleerungstag die Müllsammelbehälter der Hinterlieger für die Entleerung durch die Versorgungsunternehmen bereitgestellt werden können.

17.5 Duldung von Anlagen für die Straßenbeleuchtung

Das Anbringen von Anlagen für die Straßenbeleuchtung auf den privaten Grundstücksflächen ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

x 412,30\*

17.6 Höhenlage der Erschließungsflächen

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

\* Eintrag nur Beispiel

17.7 Energieeinsparung

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

17.8 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.

17.9 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
--	6
7	8

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höchstzulässige Anzahl Vollgeschosse
- 3 Höchstzulässige Grundflächenzahl
- 4 Höchstzulässige Geschossflächenzahl
- 6 Bauweise ( E = Einzelhaus, D = Doppelhaus)
- 7 Höchstzulässige Wandhöhe in m ü. NN
- 8 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

**1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

(§ 74 (1) LBO BW)

## 1.1 Dachform und Dachneigung in Grad (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt.

Ein Flachdachanteil von maximal 20% der Gebäudefläche 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 Einfriedung (§ 74 (1) 1 LBO)

Einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche und zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nur bis 1,2 m Höhe zulässig.

## 1.6 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

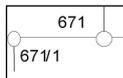
Örtliche Bauvorschriften
1

Örtliche Bauvorschriften

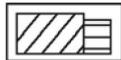
1 Dachform / Dachneigung (SD = Satteldach)

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

## PLANUNTERLAGE



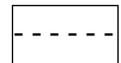
1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2 Haupt- und Nebengebäude, Bestand



5 Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über N.N.



6 Grundstückspartitionierung mit Nummer (Planungsvorschlag)



7 Bestandsbaum

- 1 Pflanzenliste  
Bei den Pflanzmaßnahmen der festgesetzten Pflanzgebote wird empfohlen, folgende Pflanzenarten zu verwenden:

**Bäume und Hecken in Baugrundstücken bzw. auf privaten Grünflächen (WA 1 bis WA 4), Pflanzgröße 3x verpflanzt m.B., Stu 18/20**

**Mittelkronige Bäume:**

Obstbäume in lokalen Sorten als Halb- bzw. Hochstämme

Acer campestre `Elsrijk`	Feldahorn Sorte `Elsrijk`
Sorbus aria	Mehlbeere

**Großkronige Bäume:**

Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche

**Laubhecken:**

Carpinus Betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

**Bäume und Hecken in Baugrundstücken in öffentlichen Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen**

**Sträucher in der Ausgleichsfläche (Pflanzgröße 3x verpflanzt o.b., 125/150):**

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Heckenrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

**Bäume in der Ausgleichsfläche (Pflanzgröße 3x verpflanzt m.B., Stu 18/20):**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanooides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche

2 Externe Kompensationsmaßnahme Kohlenberg

Lageplan:



## TEIL II: A BEGRÜNDUNG

Entwurfssfassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
vom 13.01.2012

### INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
6. ERSCHLIESSUNG
7. REGENWASSERRÜCKHALTUNG
8. BODEN / BAUGRUND
9. SOLARISIERUNG / ENERGETISCHE BEWERTUNG
10. NATUR UND LANDSCHAFT
11. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
12. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
13. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
14. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
15. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
16. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER  
BEHÖRDEN
  - 16.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  - 16.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
17. FLÄCHENBILANZ
18. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 2,3 ha großen Bereich zwischen Werdenbergstraße und der Straße Hohe Bäume.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden	durch das Flurstück 285/1,
im Osten	durch einen breiten Streifen über Teile der Flurstücke 268, 273 und 275 östlich der St.-Georg-Straße,
im Süden	durch die Werdenbergstraße,
im Westen	durch die südöstliche Grundstücksgrenze der Wohngrundstücke an der Straße Hohe Bäume.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Flurstücke 266, 266/2, 266/3, 266/4, 266/5, 266/6, 266/7, 266/8, 267, 267/1, 267/2, 268/2, 268/3, 268/4, 268/5, 268/6, 268/7, 268/8, 268/9, 268/10, 268/11, 268/12, 268/13, 269, 273/1, 273/2, 273/3, 275/1, 275/2, 285/1 sowie teilweise die Flurstücke 165/1, 268, 273 und 275 der Flur Eschach, Gemarkung Eschach.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns von Untereschach und ist an zwei Seiten (Südosten und Nordosten) von landwirtschaftlich genutzter Fläche umgeben, die derzeit als Intensivobstanbaufläche genutzt wird. Im Nordwesten schließt das Baugebiet "Hohe Bäume" an, über welches auch die St.-Georg-Straße erschlossen wird. Im Südwesten trifft der als Fußweg ausgebaute Teil der St.-Georg-Straße auf die Werdenbergstraße, die derzeit noch stark befahren ist.

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bereits bebaut, nur im Nordosten sind einige Grundstücke noch unbebaut. Sie werden als Wiese oder zum Intensivobstanbau genutzt. Die Struktur im Bestand stellt sich größtenteils als mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut dar, einige Gebäude auf der Nordwestseite verfügen über Einliegerwohnungen.

Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum



### 3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich bis auf die Verkehrsflächen in privatem Eigentum.

### 4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das bereits bebaute Gebiet ist derzeit planungsrechtlich unbeplant und als Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen. Nordwestlich schließt der Bebauungsplan "Hohe Bäume" an. Hier ist ein allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern festgesetzt. Im Bereich der Verbindungsstraße zwischen St.-Georg-Straße und Hohe Bäume sowie der geplanten Verbindungsstraße über die Grundstücke 266/2 und 265/1 überlagert der Bebauungsplan St.-Georg-Straße den existierenden Plan. Dieser wurde für die entsprechenden Teilbereiche geändert.

Südlich schließt sich entlang der Werdenbergstraße Bebauung im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB bis zur Ortsmitte an.

## 5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt für den größten Bereich des Plangebietes bereits eine Wohnbaufläche dar, in der Nordostecke ragt eine Mischgebiets-Potentialfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese schließt sich auch nach Südosten an das Gebiet an. Auf der Nordostseite des Plangebietes ist eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

## 6. ERSCHLIESSUNG

### Verkehrliche Infrastruktur

Heute erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über eine Verbindungsstraße zu "Hohe Bäume" im südlichen Bereich, für Fußgänger existiert außerdem eine direkte Verbindung zur Werdenbergstraße.

Die Erschließung stammt aus den 60er Jahren und sorgt heute angesichts einer deutlich höheren Zahl von PKW je Haushalt für eine angespannte und enge Situation vor Ort. Auch für die Müllabfuhr ist die Situation mit mehreren Sackgassen ohne Wendemöglichkeit kompliziert.

Um die Situation im Allgemeinen als auch im Hinblick auf die geplanten Wohneinheiten sowie die im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebietspotentialfläche zu entzerren, ist in der Planung eine zweite Stichstraße im nördlichen Bereich zu "Hohe Bäume" sowie eine Wendeanlage am Ende der St.-Georg-Straße vorgesehen. So können nicht nur die zusätzlichen Verkehre störungsfrei abwickelt werden, auch ist die reguläre Befahrbarkeit durch Entsorgungsunternehmen wieder gewährleistet.

Um eine künftige Entwicklung der Mischgebietspotentialfläche zu ermöglichen, ist im nördlichen Bereich eine Stichstraße nach Osten vorgesehen.

Entsprechend der Planungen der Flurbereinigungsbehörde wurde von der Wendeanlage in Richtung Südosten ein Wirtschaftsweg vorgesehen.

### Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann mit den erforderlichen technischen Medien erschlossen werden. Diese liegen im Straßenraum der St.-Georg-Straße und besitzen eine ausreichende Kapazität.

Alle bestehenden Gebäude sind an eine nach Süden verlaufenden Mischkanalisation angeschlossen. Alle noch unbebauten Grundstücke werden über einen neuen Mischwasserkanal angeschlossen, der nach Norden auf eine DN 1600-Leitung führt.

Nahe der Nordwest- und Nordgrenze der Flurstücke 275/1 und 275/2 verläuft eine Wasserversorgungsleitung der TWS Netz GmbH. Deren Schutzstreifen von 2x2 Metern liegt teils im öffentlichen Straßenraum, teils auf den genannten Flurstücken. Dort dürfen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitung gefährden.

### Soziale Infrastruktur

In Obereschach befinden sich verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, so etwa Kindergärten und eine Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule.

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

## **7. REGENWASSERRÜCKHALTUNG/ UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER**

Eine Versickerung von Oberflächenwasser im Terrassenkies ist möglich, bei der Berechnung des Sickervolumens ist der Abstand zum Grundwasser zu berücksichtigen. Das auf den geplanten Parzellen Nr. 273 , Nr. 275/1 , Nr. 275/2, Nr. 267 und Nr.266 anfallende Niederschlagswasser kann bedingt auf den Grundstücken versickert werden. Ist eine örtliche Versickerung nicht möglich, so ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten (z.B. in einer Retentionszisterne) und in gedrosselter Weise der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Art und Umfang der Niederschlagswasserbehandlung ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt der Stadt Ravensburg abzustimmen.

## **8. BODEN / BAUGRUND**

Der Terrassenkies fungiert als Grundwasserleiter, wobei der höchste angetroffenen Grundwasserspiegel bei der Schürfgrube SG5/11 bei 1,50 m unter Geländeoberkante lag. Der Wasserandrang im Kies ist erheblich, mit einem Ansteigen des Grundwasserspiegels um bis zu 1 m muss gerechnet werden.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser im Terrassenkies ist möglich, bei der Berechnung des Sickervolumens ist der Abstand zum Grundwasser zu berücksichtigen. Bauwerkslasten sind in den Terrassenkies abzutragen, bei nicht unterkellerten Gebäuden kann dies über Fundamentvertiefungen erfolgen, sollen nicht unterkellerte Gebäude auf einer Bodenplatte gegründet werden, so sind der Verwitterungslehm

und der Verwitterungskies durch einen Bodenersatzkörper auszutauschen. Bei unterkellerten Gebäuden sollten die Gründungssohlen noch im Terrassenkies liegen. Baugruben oberhalb des Grundwasserspiegels sind frei geböscht möglich (Grundwasserstand vor Baumaßnahme überprüfen oder Langzeitmessungen veranlassen). Baugruben unterhalb des Grundwasserspiegels bedürfen besonderer technischer Maßnahmen (z. B. vorausseilende Wasserhaltung oder Spundwandverbau). Kanalrohre können im Terrassenschluff auf einem Bodenersatzkörper gegründet werden (z.B. Schroppen bei starker Aufweichung). Die Kanalgräben können oberhalb des Grundwasserspiegels frei geböscht werden, unterhalb des Grundwasserspiegels sind besondere technische Maßnahmen notwendig (z. B. vorausseilende Wasserhaltung oder Dielenkammerverbau). Beim Straßenbau ist das Erdplanum eventuell zu verbessern (evtl. vorab Plattendruckversuch auf dem Erdplanum).

Eine detaillierte Beschreibung der Verhältnisse vor Ort ist im Bodengutachten enthalten.



Abb.2: Schürfstellen 1 bis 5 im Plangebiet

## **9. NATUR UND LANDSCHAFT**

Das Plangebiet weist derzeit neben den bereits bebauten Grundstücken einerseits eine Wiesenvegetation auf, ein anderer Teil wird mit Obstbäumen landwirtschaftlich genutzt.

Eine eingehendere Erläuterung und Bewertung der im Gebiet vorhandenen Flora und Fauna, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt im Umweltbericht (Teil II B).

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

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um mittels Arrondierung des Ortsrands zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfes für fünf Flurstücke Baurecht schaffen zu können. Die Grundstücke sollen entsprechend der vorhandenen Bebauung als Wohngrundstücke mit Einzelstehenden Wohnhäusern oder Doppelhäusern bebaut werden können. Für die bereits bebauten Grundstücke sollen Art und Maß der bisherigen Nutzung gesichert werden.

Des Weiteren ist die Erschließung zu sichern und auszubauen. Hierzu wird die St.-Georg-Straße nach Nordosten verlängert, mit einer Wendeanlage versehen und eine zweite Verbindung zu der Straße "Hohe Bäume" hergestellt. Mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche können für die St.-Georg-Straße Erschließungskostenbeiträge erhoben werden.

Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze soll als Ortsrandabgrenzung eine Fläche zur Kompensation des Eingriffes für die baulichen Maßnahmen festgesetzt werden. Innerhalb der Flächen verläuft zudem der notwendige Erschließungsweg für ein rückliegendes Grundstück.

## **11. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet zur Sicherung und zur baulichen Abrundung des Wohngebietes St.-Georg-Straße
- Sicherung und Ergänzung der verkehrlichen Erschließung durch die Verlängerung der St.-Georg-Straße mit Herstellung einer Wendeanlage und der Herstellung einer zweiten Verbindung zur Straße "Hohe Bäume"
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für bauliche Eingriffe

- Sicherung der Immissionsschutzabstände zu den benachbarten Intensivobstanlagen

## 12. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

### *Abgrenzung des Plangebietes*

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches im dargestellten Umfang ist erforderlich, um entlang der St.-Georg-Straße Planungsrecht für eine zusätzliche Bebauung schaffen zu können und um die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Erschließung sicherzustellen und eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen.

### *Art der baulichen Nutzung:*

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Nutzungsart dient dem Ziel der Arrondierung des Wohngebietes nach Norden und knüpft an die in der Umgebung des Plangebietes bestehende Wohnnutzung an. Des Weiteren sichert die Festsetzung die im Geltungsbereich bereits vorhandene Wohnbebauung.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. A 1.1 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO innerhalb des gesamten WA folgende in § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Nutzungseinschränkungen sind erforderlich, um störende und flächenintensive Nutzungen und damit verbundene Nutzungskonflikte, die dem Ziel der Sicherung der vorhandenen Wohnstruktur widersprechen, auszuschließen.

In den Gebieten WA1 bis WA4 sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Diese Einschränkungen sind erforderlich, um gewerbliche 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.

### *Maß der baulichen Nutzung:*

Die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Wandhöhe ist entsprechend der strukturellen Situation unterschiedlich festgesetzt. Sie gewährleistet ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die bestehende Bebauung und sichert am Siedlungsrand einen abgestuften, harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Die Festsetzungen zur GRZ und GFZ sichern zudem einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Alle zum Siedlungsrand hin liegenden Baufelder sind gegenüber den innenliegenden Bereichen mit einer geringeren Wandhöhe in Metern über NN festgesetzt. Dies sichert zum einen den entsprechend vorhandenen Bestand, außerdem schafft dies eine zur umgebenden Landschaft hin abgestufte Siedlungskante. Der hier vorgesehene Gebäudetyp ermöglicht mit den Festsetzungen zwei Normalgeschosse ohne ausbaubares Dachgeschoss (Wandhöhe rund 6 bis 6,5 Meter) oder ein Geschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (Wandhöhe etwa 4,5 Meter). Für das Gebiet WA 2 wurde, um angesichts der bestehenden Bodenverhältnisse einen nicht übergroßen Gründungsaufwand zu ermöglichen, eine Eingeschossigkeit mit größerer Dachneigung festgesetzt. Eine zweigeschossige Bebauung wäre durch die geringere Gründungstiefe in diesem Bereich zu dominant in Erscheinung getreten.

Im inneren Bereich sind – wie bereits im Bestand vorhanden – zwei Normalgeschosse möglich. Die Dachneigung von 20° bis 25° in Teilen des Neubaubereich vereinfacht die Nutzung von erneuerbaren Energien. Im übrigen Gebiet wurde zur Bestandssicherung eine Dachneigung von 20° bis 30° bzw. 35° festgesetzt.

### *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:*

Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen als Baustreifen festgesetzt. So ist im Bestand, insbesondere entlang der Werdenbergstraße, eine angemessene Nachverdichtung möglich, die sich aber hinsichtlich Art und Maß ins Gebiet einfügt. Die Baufelder auf der Ostseite der St.-Georg-Straße wurden in ihrer Breite nicht über das bestehende Maß der Bebauung vergrößert, um den Spritzschutzstreifen nicht unnötig in das benachbarte Grundstück zu verschieben und um eine saubere Siedlungskante zu erhalten.

Um eine Entwicklung des Gebietes unter Erhalt des Gebietscharakters zu ermöglichen ist entlang der St.-Georg-Straße eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäu-

sern vorgesehen. Im Gebiet WA1 und WA2 sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen.

Die Firstrichtung orientiert sich entlang der St.-Georg-Straße bestehenden Bebauung, die giebelständig zur Straße steht. Die neuen Gebäude im Gebiet WA1 und WA2 sind ebenso ausgerichtet und schließen das Gebiet traufständig zur Landschaft hin ab.

*Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Anzahl der Wohnungen:*

Zur Schaffung von durchgängigen Grünbereichen abseits der Straße und zur Sicherung eines harmonischen Übergangs zur Landschaft sind im Allgemeinen Wohngebiet die Flächen für Garagen, Carports, Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, festgesetzt. Diesem Zweck dient auch die Höhenbegrenzung der Nebenanlagen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, in einem Abstand von 4,5m von den Rändern der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unzulässig. Eine Abweichung ist zulässig, wenn durch Planzeichen eine andere Regelung getroffen wurde. Dies dient einer Erhaltung der durchgängigen Vorgartenzone.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen Stellplätze und deren Zufahrten zulässig, soweit sie mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt sind.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind im Allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen pro Baugrundstück nur bis zu einer Gesamtfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig. Dies dient der Vermeidung einer Agglomeration von Nebenanlagen in den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Aufgrund der eingeschränkten Erschließungssituation sind in den Gebieten WA1 und WA2 die Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude (je Einzelhaus oder je Doppelhaus) beschränkt.

#### *Verkehrsfläche:*

Die St.-Georg-Straße und ihre beiden Verbindungsstraßen zur Straße "Hohe Bäume" sind entsprechend der vorhandenen Nutzungen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Im südlichen Bereich wird die Nutzung als Fußgängerbereich gesichert, im Anschluss daran ist der Straßenraum seinem Ausbau entsprechend als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Der neu zu erstellende Abschnitt der Straße führt diesen Charakter bis zur Wendeanlage fort.

Um die Erschließung, welche aus den 60er Jahren stammt, der stärkeren Belastung durch ruhenden wie fließenden Verkehr anzupassen sowie die Anbindung zu verbessern, wurde eine zweite Verbindungsstraße zur Straße "Hohe Bäume" vorgesehen. Diese ermöglicht auch den Entsorgungsbetrieben eine Andienung des Gebietes Hohe Bäume/ St.-Georg-Straße, ohne dass ein Rückwärtsfahren nötig wäre.

Die Stichstraße, welche die hinterliegenden Grundstücke am nördlichen Siedlungsrand erschließt, ist mit einer minimierten Breite von 3,50 Metern festgesetzt, da diese nur zur Erschließung, nicht aber zum Parken genutzt werden soll. Die hinterliegenden Grundstücke können von den Entsorgungsfahrzeugen nicht direkt angefahren werden, daher wird an der Wendeanlage ein Bereich hinweislich dargestellt, innerhalb dessen am Entsorgungstag die Müllsammelbehälter von den Hinterliegern aufgestellt werden können.

#### *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:*

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern zum einen die vorhandenen Kabel- und Kanaltrassen auf den privaten Grundstücksflächen, zum anderen gewährleisten sie die Erschließung von hinter liegenden Grundstücken.

#### *Schutz vor Luftverunreinigung:*

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu anderen Wohngebieten und zum Ortskern ist die Festsetzung zur Sicherung der Luftreinhaltung erforderlich. Diese Festsetzung dient in Verbindung mit den Hinweisen zur Luftreinhaltung (A 13.1) der Begrenzung der Hausbrandemissionen.

Die landwirtschaftlich als Intensivobstanbau genutzte Fläche ist mit einem Spritzschutzstreifen versehen, innerhalb dessen das Ausbringen von Pflanzenschutzmit-

teln im Sprühnebelverfahren nicht zulässig ist. Dies gewährleistet den Spritzschutzabstand von mindestens 20 Metern zur nächsten Wohnbebauung.

*Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:*

Gemäß Eintragung im Lageplan ist die Fläche als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf der Fläche sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste, Anlage 1, verwiesen (§ 9 (1) Nr. 20a BauGB).

*Kompensationszuordnung:*

Durch die Planungen entstehen ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Umweltbericht erfasst und in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt wurden. Zum Ausgleich der Eingriffe sind im Umweltbericht folgende Kompensationsmaßnahmen dargelegt (s. Kap 8 des Umweltberichtes):

- K1: Interne Kompensationsmaßnahme (Extensivierung einer Wiesenfläche): Im Norden des Plangebietes wird eine extensive Wiesenfläche mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> angelegt und dauerhaft unterhalten. Auf der Wiese werden heimische Bäume und Sträucher zur Erhöhung der Strukturvielfalt gepflanzt. Die Wiese wird im zweischürigen Mährhythmus gemäht. Auf eine Düngung wird verzichtet.
- K2: Externe Kompensationsmaßnahme (Bachöffnung und Bepflanzung am Eckerschen Tobelbach): Bereits im Jahr 2008/2009 wurde am Oberlauf des Baches (Eckerscher Tobel Ravensburg) ein Abschnitt des Bachbettes geöffnet und bepflanzt. Mit dem Wirkraum im Oberlauf beläuft sich diese Ausgleichsfläche auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> (Darüber ist die Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten erfolgt).

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen:

Die Kompensationsmaßnahmen K1 und K2 werden zu 78% den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 5 zugeordnet und zu 22% den Straßen und Wegen.

*Pflanzbindung / Pflanzgebot:*

Das Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort dient einer Mindestbegrünung der Grundstücke.

Auf den Ausgleichsflächen wurden neben Bäumen auch Strauchpflanzungen festgesetzt.

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 Festsetzungen zur Einfriedung dienen der Harmonisierung des Straßenraums und gewährleisten einen ortsbildverträglichen Übergang von der Landschaft zu den privaten Hausgärten.

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

### **13. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Durch die Planungen wird im Bestand die Art und das Maß der baulichen Nutzung gesichert. Darüber hinaus wird das Gebiet nach Norden hin baulich abgerundet, so dass sich das gesamte Gebiet mit einer Ortsrandeingrünung gut ins Umfeld einfügt. Aufgrund der Festsetzungen zu der Art und zu dem Maß der baulichen Nutzung sowie zu der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche ist damit zu rechnen, dass sechs bis sieben Ein- oder Zweifamilienhäuser entstehen, bis das Areal gefüllt ist. Hierfür besteht eine ausreichende Kapazität bei der erforderlichen technischen Infrastruktur, so dass diese an alle notwendigen Medien angeschlossen werden können.

Östlich der St.-Georg-Straße sind die überbaubaren Bereiche so angelegt, dass eine spätere Entwicklung der angrenzenden im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaupotentialfläche konfliktfrei möglich ist.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die Abarbeitung der Eingriffsregelung sind im Umweltbericht (Teil II B) dargestellt.

## **14. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

### **16.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 17.07.2010 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 28.07.2010 bis einschließlich 13.08.2010 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.

Die Planunterlagen wurden von mehreren Bürgern eingesehen und teilweise erörtert. Von der Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen wurde jedoch kein Gebrauch gemacht.

### **16.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13.07.2010 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- Berücksichtigung der im Plangebiet liegenden technischen Infrastruktur
- Hinweise zur Bearbeitung des Umweltberichts
- Hinweise zur erforderlichen Ein- und Ausgleichsbilanzierung
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte
- Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser
- Hinweise zur Bodenbeschaffenheit

*Wertung der Stellungnahmen:*

Die Anregungen sind im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

## **15. FLÄCHENBILANZ**

Größe des Plangebietes:	ca. 2,3 ha
davon: - Allgemeines Wohngebiet:	ca. 1,64 ha
- öffentliche Grünfläche:	ca. 0,13 ha
- Fläche für die Landwirtschaft:	ca. 0,2 ha
- öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,35 ha

## 16. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg entstehen Kosten für die Erschließung des Baugebietes (Erschließungsanlagen und Kanal) und für die öffentliche Grünfläche sowie für die Umsetzung der erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen.

Kosten:

Bau Erschließungsanlagen	ca. 220.000 €
Kanalbau	ca. 100.000 €
Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	ca. 19.000 €
Ausgleichsmaßnahme "Öffnung Tobelbach" ( bereits umgesetzt)	ca. 8.300 €
	<i>Summe: ca. 347.300 €</i>

Aufgestellt:

Ravensburg, den 13.01.2012

Stadtplanungsamt / Färber

gez.

Klink