

---

**Bebauungsplan:**

**"ÖSTLICHE FEDERBURGSTRASSE - SÜDLICHER TEIL"**

---

Fassung v.: 18.05.2012

Reg.-Nr.:

Fertigung

---

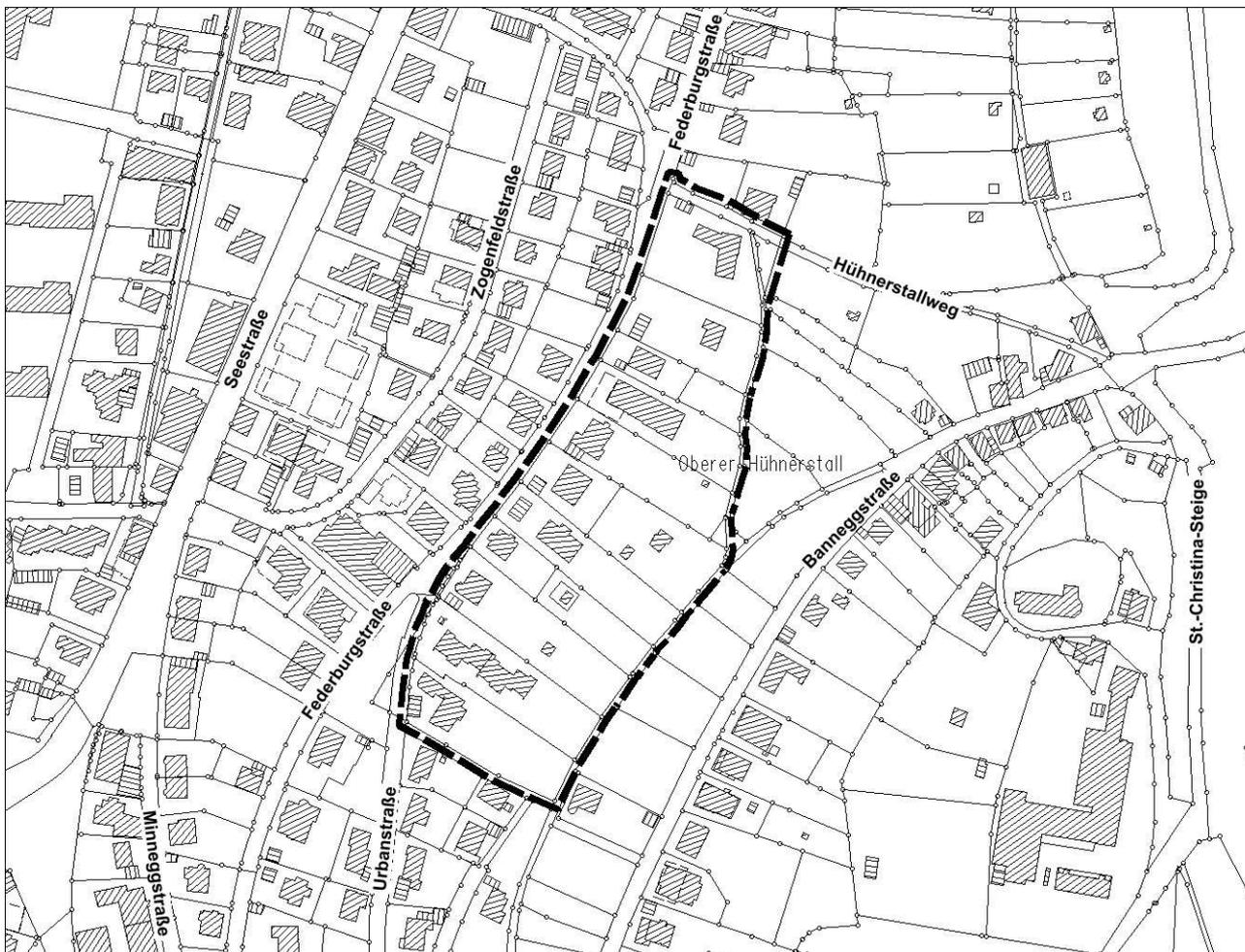
**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

**- Auslegungsbeschluss -**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |            |                          |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat  | am         | 08.03.2010               |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB  | am         | 13.03.2010               |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung   | am         | 13.03.2010               |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung   | vom<br>bis | 22.03.2010<br>06.04.2010 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs 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 18.05.2012 gem. § 3 (2) BauGB | vom<br>bis | .....<br>.....           |
| 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, .....

(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 v. 22.07.2009 (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 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

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

Ausnahmsweise 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)

0,25\*

\*Zahlenwert nur Beispiel

### 2.1. Zulässige Grundflächenzahl

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche)

- ist im WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig,
- ist im WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Für die Berechnung der Grundflächenzahl ist die festgesetzte Wohnbaufläche maßgebend.

HbA 481,30\*  
max. HbA  
15,00m\*

\*Zahlenwert nur Beispiel

### 2.2. Höhe baulicher Anlagen

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

WH 476,20\*  
max. WH  
9,50m\*

\*Zahlenwert nur Beispiel

### 2.3. Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über N.N. bzw. in m über dem vorhandenen Gelände.

Als oberer Messpunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluß der Wand. Als unterer Messpunkt der Wandhöhe sowie der Höhe baulicher Anlagen gilt der am tiefsten liegende Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit dem vorhandenen Gelände.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe ist nur Balkongeländern, Quer- und Zwerchgiebeln zulässig.

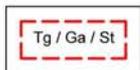
## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



### 3.1. Baugrenze

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



### 3.2. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

Tg / Ga / St: Zulässig sind Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

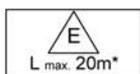
Im WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Entlang der Federburgstraße sind im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der straßenseitigen Begrenzung der Fläche für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze bzw. der festgesetzten Baugrenze mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche Stellplätze nicht zulässig. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt bis zu einer Breite von 8,00m zulässig; vorhandene Flächen sind darauf anzurechnen.

Im WA 3 richtet sich die Zulässigkeit von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen nach § 12 BauNVO.

o / a

### 3.3. Bauweise und zulässige Baukörperlänge

Es ist offene Bauweise (o) bzw. abweichende Bauweise (a) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.



\*Angabe nur Beispiel

Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser mit einer maximal zulässigen Baukörperlänge von bis zu 20m zulässig.

Im WA 1 und WA 2 beträgt die Tiefe erweiterter seitlicher Abstandsflächen mind. 3,00m.

Ausnahmsweise können Tiefgaragen in den erweiterten seitlichen Grenzabständen zugelassen werden, um die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage zu gewährleisten.

Ausnahmsweise können Gebäudeteile, die der barrierearmen Erschliessung dienen und nicht mehr als 10qm Grundfläche umfassen in den erweiterten seitlichen Grenzabständen zugelassen werden.



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

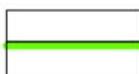
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Erststrichtung.

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



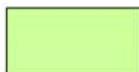
#### 4.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



#### 4.2. Strassenbegrenzungslinie

## 5. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



#### 5.1. Private Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen aller Art sowie Baustelleneinrichtungen und die Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub nicht zulässig.

## 6. 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)



#### 6.1. Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In den gekennzeichneten Bereichen sind nachfolgende Nutzungsregelungen und Massnahmen festgesetzt:

pfb 1

Massnahmenziel: Erhalt naturnaher Gehölzbestand

Bäume mit einem Stammumfang größer 50cm sind zu erhalten. Die Herausnahme jüngerer Gehölze zur Förderung vorhandener Einzelbäume ist zulässig. Ein Totholzanteil von 10% des Baumbestandes ist zu erhalten.

Nachpflanzungen zur Verjüngung des Gehölzbestandes sind gemäß Pflanzenliste 1 vorzunehmen, Pflanzqualität: Hochstamm oder Solitär, StU 20 - 25cm.

Der Anteil von Nadelgehölzen soll nicht höher als 20% sein.

pfb 2

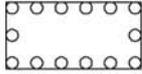
Massnahmenziel: Erhalt Buchenreihe

Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen von *Fagus sylvatica* (Hainbuche) vorzunehmen, Pflanzqualität: Hochstamm, StU 18 - 20cm.

pfb 3

Massnahmenziel: Streuobstwiese

Extensive Pflege der Wiesen, erste Mahd nicht vor Mitte Juni. Ein Totholzanteil von 10% des Baumbestandes ist zu erhalten. Überalterte Obstbäume sind durch Nachpflanzung gemäß Pflanzenliste 2 vorzunehmen.



6.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzung von einheimischen standortgerechten mindestens 1,50m breiten Laubhecken.



6.3. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

Bäume sind vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenliste 1 zu ersetzen.



6.4. Anpflanzung von Bäumen

Am festgesetzten Standort ist ein Baum (StU 16 - 18 cm) gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Der Baum kann parallel zur Federburgstraße in jede Richtung um bis zu 4m verschoben werden.

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

6.5. Dachbegrünung

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

Unterirdische Teile baulicher Anlagen, die nicht überbaut sind, sind mit mindestens 50cm Erdüberdeckung herzustellen und intensiv zu begrünen.

6.6. Stellplätze und Hauszugänge

Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

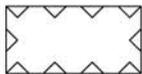
## 7. SONSTIGE PLANZEICHEN



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



7.2. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



7.3. Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sowie Baustelleneinrichtungen und die Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub nicht zulässig.

7.4. Schallschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



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) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: erf.  $R'_{w, res}$  35 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse III nach DIN 2719)

- b) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.: erf.  $R'_{w, res}$  30 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse II nach DIN 2719)
- c) Büroräume u. ä.: erf.  $R'_{w, res}$  30 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse II nach DIN 2719)

7.5. 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.

## 8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

**D**

### 8.1. Kulturdenkmal

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen o. ä.) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

## B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	-
2	-
3	
4	

### 1. Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 3 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA) bzw. max. zulässige Wandhöhe (WH)
- 4 Bauweise und maximal zulässige Baukörperlänge

### 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 anzusaen. 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.

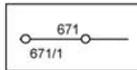
## 6. Energieeinsparung

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

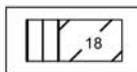
## 7. Objektbezogene Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

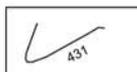
# C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE



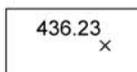
1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N. (Abstand 0,5m)



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



5. Vorhandene Bäume

# 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 herzustellen.

Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Quergiebel, Zwerchiegel) dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% 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.

Der Anteil von Flachdächern und Dachterrassen darf maximal 20% der Gebäudegrundrissfläche des Hauptbaukörpers betragen.

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

Freistehende Garagen, offene Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur mit den festgesetzten Dachformen und -neigungen, mit begrüntem Flachdach oder erdüberdeckt zulässig.

### 1.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

## 2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen sowie Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Der vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten und im Baugenehmigungsverfahren in Schnittzeichnungen darzustellen. Sofern Stützmauern für Geländeabfangungen erforderlich sind, so sind sie nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.

Einfriedungen entlang der Federburgstraße sind grenzständig auf einer mindestens 90cm und höchstens 120cm hohen Sockelmauer zu errichten. Blickdichte tote Einfriedungen sind nicht zulässig. Im Bereich der privaten Grünflächen sind tote Einfriedungen nur als einheimische standortgerechte Laubhecke oder in Gehölze eingebundene Maschendrahtzäune 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, ZD=Zeltdach)

## E. ANLAGEN

### Pflanzenliste 1

#### Einzelbäume und straßenbegleitende Vegetation

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Gefülltblühende
Baumannii	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Cedrus atlantica	Atlas-Zeder
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Fagus sylvatica	Gemeine Buche
Fagus sylvatica 'Atropunicea'	Blutbuche
Fagus sylvatica pendula	Hängebuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Larix decidua	Europäische Lärche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Picea abies	Gemeine Fichte
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur fastigiata	Säuleneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Taxus baccata	Eibe
Ulmus carpinifolia	Feldulme

## **Pflanzenliste 2**

### **Obsthochstämme - Streuobstwiese**

#### Äpfel:

Roter Eiserapfel  
Bohnapfel  
Bittenfelder  
Böttlinger Weinapfel  
Gehrer's Rambour  
Hauxapfel  
Kaiser Wilhelm  
Maunzenapfel  
Joseph Musch  
Jakob Fischer  
Rheinischer Krummstiel  
Sonnenwirtsapfel  
Welschisner

#### Birnen:

Bayrische Weinbirne  
Luxemburger Mostbirne  
Gelbmöstler  
Gräfin von Paris  
Oberösterreichischer Weinbirne  
Schweizer Wasserbirne  
Grüne Jagdbirne

#### Zwetschgen:

Bühler Zwetschgen  
Hauszwetschge  
Mirabelle von Nancy  
Wangenheimer

#### Vogelkirsche

Große Schwarze Knorpelkirsche  
Walnuß

Die Pflanzenlisten sind nicht abschliessend und können durch einheimische standortgerechte Arten ergänzt werden.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 18.05.2012

Stadtplanungsamt / Storch

Klink

### INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. GESAMTKONZEPT FEDERBURGSTRASSE / BANNNEGGHANG
6. ERFORDERNIS DER PLANUNG
7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES GEM. §13a (1) SATZ 2 NR. 2 BAUGB
9. PLANVERFAHREN
10. LÄRMSCHUTZ
11. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG
12. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
13. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) BAUGB
14. FLÄCHENBILANZ
15. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 2,42 ha großen Bebauungsplanes "Östliche Federburgstraße - Südlicher Teil" umfasst gemäß Planeintrag und der schwarzgestrichelten Bandierung den Bereich, der im Westen von der Federburg- und der Urbanstraße und im Osten vom Höhenweg entlang des sogenannten Oberen Hühnerstalls begrenzt wird. Im Süden reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplans bis zur Verbindungstreppe zwischen Urbanstraße und dem Höhenweg des Oberen Hühnerstalls und grenzt somit unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Teilbereich 1 - Federburgstraße / Urbanstraße / Altes Forstamt", rechtskräftig seit 30.06.2007. Im Norden ist ein Teil des Hühnerstallweges - des Verbindungsweges zwischen Federburg- und Banneggstraße - Bestandteil des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die vollständigen Flurstücke Nr. 1591, 1590, 1590/2, 1590/3, 1589/1, 1589/2, 1588, 1588/1, 1588/2, 1588/3, 1585, 1585/1, 1584/1, 1584/2, 1583, 1582, 1582/1, 1582/2 und 1579/4, sowie Teile der Flurstücke Nr. 1579/3, 1577 und 1626.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges südlich der Ravensburger Altstadt im westlichen Bereich des sogenannten Bannegghangs zwischen Federburgstraße und Banneggstraße. Das Gelände ist in Ost-West-Richtung von der Banneggstraße bzw. dem Höhenweg des Oberen Hühnerstalls zur Federburgstraße sehr steil abfallend mit Höhenunterschieden von zum Teil mehr als 30 m. Das Plangebiet ist zu einem erheblichen Teil mit einzeln stehenden bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut, die unter Denkmalschutz stehen und / oder deren mächtige geneigte Walmdächer das Erscheinungsbild dieses Abschnittes des Bannegghangs - auch von der gegenüberliegenden Seite des Schussentales – prägen. Die überwiegende Mehrzahl der Grundstücke ist außergewöhnlich tief und weisen hangaufwärts - aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit des steilen Hangs - reich strukturierte und meist naturbelassene private Grünflächen auf. Die räumliche Wirkung der Gebäude ist auf Grund des unterschiedlichen Abstands zur Federburgstraße angenehm aufgelockert, wenig beengend und abwechslungsreich. Die Gebäude im südlichen Teil des Plangebietes sind um ca. 6 - 8 m von der Federburgstraße zurückversetzt; im nördlichen Teil des Plangebietes sind die Gebäude um ca. 11 – 13 m von der Federburgstraße zurückversetzt und bilden so eine ent-

sprechend tiefere Vorgartenzone aus. Vereinzelt Grundstücke haben eine deutlich tiefere Vorgartenzone, da die Gebäude viel weiter in den Hang hinein gebaut wurden, infolge ihrer erhöhten Zugangslage zwar höhere Gebäudehöhen aufweisen, aber aufgrund der tiefen Vorgartenzone an der Federburgstraße weniger deutlich in Erscheinung treten. Durch die Lage der Gebäude zueinander bilden sich insbesondere im mittleren Teil des Plangebietes hofartige Ensembles als charakteristische Raumfolge heraus.

Das äußerste südliche sowie die beiden nördlichen Grundstücke im Plangebiet nehmen hinsichtlich Gebäudelage und Baustruktur eine Sonderstellung ein. So ist das im Plangebiet äußerst südlich gelegene Einfamilienwohnhaus, das gegen Ende der 1950er Jahre mit einem flach geneigten Satteldach errichtet wurde, eher der südlich gelegenen baulichen Struktur entlang der Urbanstraße zuzuordnen. Das im Plangebiet äußerst nördlich gelegene nur eingeschossige Gebäude, welches Mitte der 1960er Jahre gebaut wurde, ist sehr weit von der Federburgstraße zurückversetzt und verfügt über eine tiefe Vorgartenzone, eine weitläufige und repräsentativ anmutende Zufahrtssituation zum Gebäude sowie eine für diese Zeit typische Gartenanlage. Infolge der zurückversetzten Lage und der geringen Gebäudehöhe besteht von der Federburgstraße eine - aufgrund der ansonsten relativ engen Bebauung - seltene und attraktive Blickbeziehung zum Bagnato-Schlößchen auf dem Veitsburg-Plateau. Vereinzelt Grundstücke wurden Anfang der 1970er Jahre mit mehrgeschossigen, sich terrassenartig den Hang hinauf staffelnden Mehrfamilienhäusern mit flachen Dächern bebaut, die nicht der vorherrschenden traufständigen Gebäudestruktur im Plangebiet entsprechen. Die mit der baulichen Verdichtung, insbesondere im südlich des Plangebietes gelegenen Teils der Federburgstraße, einhergehende Zunahme des Anwohnerverkehrs in Verbindung mit der Parkierungssituation in dem als Radwegverbindung zwischen Innenstadt und Weingartshof beschilderten Straßenraum wird von den Anwohnern als problematisch empfunden, zumal die Erschließung von der Seestraße an nur wenigen Stellen erfolgt und die Fahrzeuge lange Wege auf der Federburgstraße zurücklegen müssen.

Entlang des östlichen Randes des Plangebietes verläuft der schon im 19. Jahrhundert vorhandene Höhenweg zwischen Federburg- und Banneggstraße durch das Gewann des Oberen Hühnerstalls als baumbestandene und beschauliche Fußwegeverbindung von der Ravensburger Innenstadt nach Süden und weiter nach Weingartshof.

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Plangebiet sind derzeit folgende Satzungen geltendes Planungsrecht, die durch den Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße – Südlicher Teil" innerhalb dessen Geltungsbereichs geändert werden:

- Ortsbaustatut vom 09.02.1876 / 10.04.1907
- Baulinienplan Nr. 49.3 "Baulinienplan Minneggstraße, Federburgstraße, Urbanstraße, Stauferstraße, Banneggstraße", genehmigt am 17.04.1928
- Baulinienplan Nr. 105 "Baulinienaufhebungsplan Stauferstraße", genehmigt am 29.04.1955

Der Grünordnungsplan "Östliche Federburgstraße" aus dem Jahre 1997 gibt wichtige Hinweise zum vorhandenen Baum- und Grünbestand. Die Flächen - mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, eines Teils des Höhenweges am Oberen Hühnerstall sowie einer kleinen Fläche am Höhenweg - befinden sich im privaten Eigentum.

### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental sind für den Planbereich Wohnbauflächen und im östlichen Bereich des Plangebietes hangaufwärts in Richtung Banneggstraße Grünflächen dargestellt.

### 5. GESAMTKONZEPT FEDERBURGSTRASSE / BANNEGGHANG

Für das Plangebiet und für den Bereich in der südlichen Fortsetzung der Federburgstraße wurden Analysen zu räumliche Themenfeldern durchgeführt, deren jeweilige Ergebnisse im Folgenden zusammenfassend dargestellt sind.

#### **Freiraumanalyse**

Der im Mittelalter für anspruchsvolle Sonderkulturen wie Wein und Obst genutzte Bannegghang wird mit Beginn der Industrialisierung zunehmend durch höhenparallele Fahrstraßen und hangquerende Stiegen und Hohlwege erschlossen. Aus Gartenhäusern werden herrschaftliche Villen und Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken. Der hohe Siedlungs- und Nachverdichtungsdruck der vergangenen Jahrzehnte führte zur Entstehung raumgreifender Eigentumswohnanlagen, welche das Gartenland auf die oberen, stadtfernen und wenig erschlossenen Hangbereiche zurückdrängten. Die Sicherung der verbliebenen Frei- und Gartenflächen mit teils artenreicher Flora und Fauna insbesondere des alten und gut ausgeprägten Baum- und Gehölzbestandes sowie die Erhaltung kleinräumiger Grünnetzungen bis in den

talwärts liegenden Stadtraum hinein, ist das Ziel der Freiraumplanung. Zum einen um die Erlebbarkeit des Hangs zu gewährleisten und insbesondere die Fernwirkung des Bannegghangs von der gegenüberliegenden Seite des Schussentals zu erhalten. Zum anderen aber auch, da die extensiv genutzten Hangbereiche von hoher ökologischer Bedeutung sind. Insgesamt drei Grundstücke, deren Gebäude samt Gartenanlagen unter Denkmalschutz stehen, weisen auf die kulturelle Bedeutung des Quartiers hin. Eines der wesentlichen städtebaulichen Ziele ist die Bewahrung und Entwicklung der klassischen Zonierung in der Abfolge öffentlicher Straßenraum - erhöhte, halbtransparente Vorgartenzone - Hauptbaufeld mit Villa - parkartiger Garten mit Nebengebäuden.

### **Städtebauliche Analyse**

Entlang der Federburgstraße findet sich eine heterogene Mischung unterschiedlicher Bauepochen und städtebaulicher Dichteverhältnisse. In den seit den 1970er Jahren entstandenen terrassenartigen Baukörpern staffeln sich zehn und mehr Wohnungen entsprechend der Hangneigung übereinander. Der Straßenraum an der Federburgstraße hangaufwärts ist charakterisiert durch die aus den Anforderungen des Hanggeländes hervorgegangenen Stützmauern und Geländeabfangungen sowie durch den Wohngebäuden vorgelagerte Garagen und Nebengebäude für Abfallbehälter. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Bewahrung der seitherigen Gebäudetypologie, welche durch die Begrenzung von Bautiefe und Gebäudelänge die Erlebbarkeit des Hanges zu erhalten hilft.

### **Verkehrsuntersuchung**

Die Verkehrssituation in der Federburgstraße resultiert aus dem Eigenverkehrsaufkommen des Quartiers. Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit der baulichen Ergänzung die Straßenraumgestaltung der Federburgstraße zu überdenken und den öffentlichen Straßenraum unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer innerhalb der zur Verfügung stehenden Flächen neu zu ordnen. Eine Reduzierung der angebotenen Parkstände sollte dabei vermieden werden. Bei einer Neubebauung ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass sowohl für Anlieger- als auch für Besucher- und Andienungsverkehr ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr außerhalb des öffentlichen Straßenraums zur Verfügung stehen.

## **6. ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Dem Bauordnungsamt liegen für Grundstücke im Plangebiet Bauanfragen zur Ver-

änderung von Wohngebäuden vor, die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Dachform sowie auch nach Auffassung des Gestaltungsbeirats die gewachsenen städtebaulichen Strukturen und die vorhandene Geländetopographie nicht angemessen berücksichtigen. Mehrere Grundstücke im Plangebiet sind auf Grund der vergleichsweise geringen Grundstücksausnutzung sowie von bevorstehenden Generationswechseln einem Veränderungsdruck ausgesetzt. Die Bebauungsplanung ist erforderlich, um eine umfeldverträgliche bauliche Ergänzung unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten zu ermöglichen und zu steuern.

## **7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Mit dem Gestaltungsbeirat wurden für das Plangebiet unterschiedliche Bebauungsvarianten mit unterschiedlichen Gebäudetiefen und Dachformen erörtert. Wesentliche Ziele der Bebauungsplanung sind die Erhaltung einer Erlebbarkeit des Hangs und seiner Grünstrukturen als wichtige Qualität der vorhandenen Freiräume sowie die Erhaltung und Entwicklung einer Gebäudekörnung wie sie der seitherigen Gebäudetypologie aus den Anfängen der Siedlungsentwicklung am Bannegghang entspricht. Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung von überbaubaren Flächen, welche die hangaufwärts liegenden Freiraumstrukturen und die charakteristische Straßenraumabfolge zu erhalten helfen
- Festsetzung von abweichender Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelängen
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen sowie von Dachformen
- Festsetzung von Grundflächenzahlen
- Sicherung prägender Grünstrukturen und charakteristischer Vorgartenzonen
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen
- Erhalt der ökologisch bedeutsamen Strukturen

## **8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES GEM. §13a (1) SATZ 2 NR. 2 BAUGB**

Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist eine Vorprüfung des Einzelfalles nicht erforderlich. Dennoch erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung der Umweltbelange als Grundlage für die Abwägung.

## **Angaben zum Standort**

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ravensburger Altstadt und ist geprägt von Wohnhäusern auf teils schmalen, aber tiefen Grundstücken, deren Vorgartenzone teils durch unterirdische Bauwerke oder Garagenanlagen geschmälert wurde. Das innenstadtnahe Gebiet ist überwiegend locker bebaut und die Bezüge zur offenen Landschaft (Bannegghang) sind deutlich sicht- und spürbar. Der "Bannegghang" ist auf Grund seiner ökologisch wertvollen Flächen ein wichtiger Standort für viele verschiedene Vogelarten. Die "Durchdringung von Stadt und Landschaft" ergibt sich maßgeblich durch verschieden breite Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen, einen hohen Besatz an Großgehölzen sowie die hangaufwärts liegenden meist naturbelassenen privaten Gartenflächen. Diese vertikalen Strukturen sowie der naturnahe Gehölzgürtel im Osten des Plangebietes stellen ein wesentliches Merkmal des Gebietes dar. Ein weiteres wesentliches Merkmal ist die starke Hangneigung und die damit einhergehenden geringen Nutzungsmöglichkeiten der östlichen hangaufwärts liegenden Grundstücksbereiche.

In den letzten Jahren ist entlang der Federburgstraße der Trend zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke mit größerer Gebäudenutzfläche und vielfältigen Nebenanlagen, insbesondere mit optisch besonders auffälligen Anlagen für Parkierung und Garagen, zu beobachten. Diese Grundstücke sind durch einen hohen Versiegelungsgrad, starke Bodenbewegungen und Niveauveränderungen geprägt. Insbesondere hangaufwärts erfolgten starke Abgrabungen, welche ein entsprechendes Roden der Gehölze nach sich zog. Ausgedehnte Treppenanlagen prägen den Bereich entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen.

Überwiegend sind im Plangebiet aber ökologisch wertvolle, extensiv genutzte Gärten zu finden, auf denen alte Obst-Hochstämme an die historische Nutzung als mittelalterliche Obst- und Weingärten erinnern bzw. an den Ökonomieteil herrschaftlicher Villen. Diese Gärten verfügen meist über ein Gartenhaus in dessen Umfeld Nutzbeete mit Obst- und Gemüseanbau angelegt sind. Hangaufwärts schließen Streuobstwiesen an. Neben dem Typ der extensiven Streuobstwiese ist für diese Grundstücke ein dichter, park- oder waldartiger Gehölzbestand im oberen Teil des Bannegghangs charakteristisch. Bemerkenswert ist die in vielen Grundstücken gut erhaltene Vorgartenzone. Häufig findet man noch den ursprünglichen, durch eine halbohohe Stützmauer klassischen Stadtvillenvorgarten. Einzelne große Solitär bäume prägen den Vorgartenbereich und den Straßenraum. Stadtklimatisch und aus der Perspektive des Fußgängers sind die Vorgärten von besonderer Bedeutung, da sie den Straßenraum gliedern

und den Blick öffnen. Zudem sind sie als kleinräumliche Vernetzungslinien klimatologisch und ökologisch von Bedeutung.

### **Artenschutz**

Im Gebiet und in der Umgebung sind keine europäische Vogelschutz-, FFH- oder sonstige Schutzgebiete vorhanden.

Gemäß § 44 BNatSchG (i. V.m. § 7 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die streng geschützten Arten dürfen nicht einmal gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde.

Für die Tierwelt ist die Strukturvielfalt im Gebiet mit dem Wechsel aus offenen und geschlossenen Bereichen von besonderer Bedeutung. Als Habitatstrukturen sind vor allem der Baumbestand mit Höhlenbäumen und abgängigen Bäumen, die dichten Hecken- und Gehölzstrukturen mit Totholz und Efeubewuchs, die offenen, sonnigen extensiven Bereiche und die verwachsenen Mauern und Treppen von Bedeutung. Im Plangebiet kann von dem Vorkommen unterschiedlicher seltener Vogel- Reptilien-, Fledermaus- und Insektenarten ausgegangen werden. Darunter sind geschützte oder sogar prioritär geschützte Arten nach Natura2000 / FFH-Richtlinie – Anhang II und IV und Natura2000/Vogelschutzrichtlinie anzunehmen. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Brutvogelarten, aber möglicherweise auch die Käfer- und Falterarten, zu den nach BNatSchG streng bzw. besonders streng geschützten Arten zählen. Hierzu zählt im Plangebiet das Vorkommen von Grauspecht, Baumfalke und Wendehals, Zauneidechsen, Fledermausarten sowie verschiedener Käfer.

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe bauleitplanerisch vorbereitet, welche zum Wegfall von Grünstrukturen führen. Beeinträchtigungen von Nist, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten können daher nicht ganz ausgeschlossen werden. Da sich die Grundstücke im sog. Innenbereich befinden und das bestehende Baurecht der Ortbaupläne eine Bebauung ohnehin zulässt, kann allerdings auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans ein Wegfall von privaten Freiflächen – in weit- aus höherem Maß – nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren bestehen bereits gewisse Störeinflüsse durch die Straßen (Lärm- und Lichtimmissionen), Wohnumfelderholung, streunenden Hauskatzen sowie der anthropogenen Prägung insbesondere

durch (zier-) gärtnerische Nutzung.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird der ausgewogene Anteil von Gebäude- und Freiflächen in dem Gebiet gesichert und es ist gewährleistet, dass wegfallende Grünstrukturen zum Teil ersetzt werden können. Besonderes Augenmerk wird dabei auf den Erhalt der hangaufwärts gelegenen Gartenteile gelegt. Hier wird historisch bestehendes Baurecht zurückgenommen, um die extensiven und naturnahen Bereiche zu schützen und von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Der Schutz umfasst auch den Schutz vor Abgrabung und Eingriffen während der Bauzeit. Diese Flächen sind von Baulichkeiten und Baubetrieb freizuhalten.

Durch Pflanzgebote wird ein Mindestbesatz mit Bäumen und sonstigen Gehölzen sichergestellt. Zusätzlich können erhebliche Störungen bei einer Rodung außerhalb der Vegetationsperiode vermieden werden. Zudem kann durch geeignete Maßnahmen wie Vergrämung (Vergitterung von Baumhöhlen an Habitatbäumen eine Vegetationsperiode vor Baumfällung) der Eingriff gemindert werden. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist zudem davon auszugehen, dass der Wegfall von Gehölzen jeweils nur kleinere Teilbereiche betrifft, so dass die bereits vorhandene Mischung der Altersstruktur der Gehölze, die Artenvielfalt sowie Ersatzquartiere erhalten bleiben. Neben den Gärten im Gebiet selbst, befinden sich in unmittelbarer Nähe zudem größere zusammenhängende Grünräume in denen Ausweichquartiere zur Verfügung stehen. Da die im Gebiet potenziell brütenden Vogelarten ihr Nest zudem jedes Jahr neu bauen, bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch die o. g. Festsetzungen und Hinweise abgewendet werden; artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden. Selbst wenn dies der Fall wäre, würde es sich allenfalls um Einzelfunde handeln. Die überplanten Flächen sind damit als nicht geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung einzustufen.

### **Schutzgut Mensch / Erholung**

Das Plangebiet hat zum einen als Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt eine wichtige Bedeutung. Zum anderen dient die Federburgstraße und der Fußweg an der Hangoberkante am Rande des Plangebietes der Erschließung für Fuß- und Radverkehr. Das Planungsgebiet und seine angrenzenden Flächen dienen aufgrund der stadtnahen Lage als wichtiges Naherholungsgebiet für Ravensburg. Beeinträchti-

gungen ergeben sich ggf. durch den Wegfall privater Freiflächen zur Erholungsnutzung. Durch den Bebauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen mit dem alten Baum- und Gehölzbestand, das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen sowie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Somit sind insgesamt für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Es bestehen auf den unbebauten Flächen / Freiflächen unterschiedlich starke Nutzungen. Die Nutzungsintensität nimmt in der Regel zur Hangoberkante Richtung Osten ab. Neben ökologisch hochwertigen Flächen sind auch einige Freiflächen ohne Gartennutzung zu finden. Von besonderer Bedeutung im Gebiet sind die großen, alten Laub- und Nadelbäume, der zum Teil dichte, naturbelassene Gehölzbestand mit Totholzanteil entlang der Hangoberkante, die alten Obst-Hochstämme sowie die wenigen extensiv genutzten Wiesen. Der Wechsel von offenen und geschlossenen Bereichen sowie die Strukturvielfalt (u. a. Baum- und Gehölzbestand mit Höhlen, Totholzbestand, verwachsene Steinmauern und Treppen, extensive Wiesen) bietet sehr gute Habitatstrukturen für zahlreiche Tierarten (insbesondere Vogel-, Fledermaus-, Käfer-, Insekten- und Reptilienarten).

Im Plangebiet kann mit dem Vorkommen unterschiedlicher Fledermausarten und der Zauneidechse ausgegangen werden, wobei es sich um zum Teil geschützte oder sogar prioritär geschützte nach Natura 2000/FFH-Richtlinie – Anhang II und IV handelt. Zudem kann von dem Vorkommen von vielen Vogelarten ausgegangen werden, darunter Grauspecht-, Baumfalke- und Wendehalsvorkommen welche nach Natura 2000/Vogelschutzrichtlinie geschützt sind. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Brutvogelarten, aber möglicherweise auch die Käfer- und Falterarten zu den nach BNatSchG streng bzw. besonders streng geschützten Arten zählen. Zudem konnten im Plangebiet verschiedene Säugetierarten wie Siebenschläfer, Igel, Eichhörnchen, Spitzmäuse, Steinmarder, Fuchs und Mauswiesel nachgewiesen werden. Der Planungsraum bietet neben der Zauneidechse auch Lebensraum u. a für Blindschleiche und Ringelnatter.

Die versiegelten Flächen stehen als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere nicht zur Verfügung. Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen, zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung sowie verschiedene Pflanzgebote und Pflanzbindungen tragen zum Erhalt und zur Neuschaffung von Grünstrukturen im Plangebiet bei. Durch vergrößerte seitliche Abstandsflächen bleibt die kleinräumige

Vernetzung im Gebiet und darüber hinaus gewahrt. Durch die restriktiven grünordnerischen Festsetzungen sind keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Der geologische Untergrund bildet die Grundmoräne auf der sich Terrassenkiese abgelagert und sich aufgrund von Verwitterung sogenannte Verwitterungskiese ausgebildet haben. Darüber stehen meist anthropogene Auffüllungen an. Der Boden im Plangebiet ist z. T. anthropogen durch Versiegelungen und Terrassierungen der Hanggrundstücke geprägt. Weite Teile der Grundstücke - insbesondere im Hangbereich - sind nicht versiegelt. Seltene oder schützenswerte Böden sind nicht vorhanden.

Grundsätzlich entspricht die Verdichtung im bebauten Innenbereich der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist generell hoch einzustufen, da hierdurch alle Bodenfunktionen verloren gehen. Um die Eingriffe in das Schutzgut so gering wie möglich zu halten und die Überformung der natürlichen Topographie auf ein Mindestmaß zu reduzieren, werden mehrere Festsetzungen getroffen. Die zulässigen Hangabstützungen und Terrassierungen werden in der Höhe, Versiegelungen (z. B. für Terrassen oder Gartenwege) im privaten Gartenbereich werden beschränkt. Zudem wurde die potentiell versiegelte Zufahrtsbreite innerhalb der privaten Vorgartenzone auf ein Minimum reduziert. Das zusätzliche zulässige Maß der Versiegelung wird somit begrenzt. Baubedingte Auswirkungen werden durch Festsetzungen hinsichtlich der Baustelleneinrichtungen vermieden. In den privaten Grünflächen und von Bebauung freizuhaltenden Flächen sollen Baustelleneinrichtungen wie z. B. Lagerung von Aushub oder Baugrubenabstützungen nicht erfolgen.

Durch die restriktiven grünordnerischen Festsetzungen sind keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

### **Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst und direkt angrenzend nicht vorhanden. Das Plangebiet zählt zur hydrogeologischen Einheit der Quartären Becken- und Moränensedimente. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund des anstehenden Bodens nur als gering einzustufen. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund der geologischen Verhältnisse, nicht zu erwarten. Es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Dennoch sind im Einzelnen Grundwasserströme und Quellhorizonte möglich, diese sind barrierefrei und so naturnah wie möglich weiterzuleiten.

### **Schutzgüter Luft und Klima**

Die Hanglagen des Schussenbeckens sind generell Kaltluftentstehungs- und –abflussgebiete mit großer klimatischer Bedeutung für das Schussental. Die Berg-/ Hangabwinde leiten im Sommer kalte Luft in die wärmebelasteten Tallagen. Das Plangebiet ist aufgrund der Höhenlage, als lokales Abflussgebiet daher von hoher klimatologischer Bedeutung. Die großzügigen unbebauten Freiflächen haben wichtige mikroklimatische Bedeutung.

In den Klimaanalysekarten des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben ist für das Plangebiet locker bebaute Siedlungsfläche mit teils unversiegelter Freifläche im Übergang zu Waldfläche dargestellt, die als wichtige Kaltluft produzierende Fläche gilt. Im südlichen Teil des Plangebiets - im Bereich der privaten Grünflächen - sowie östlich davon sind potentielle Kaltluftstaubereiche an Wald- und Siedlungsrändern dargestellt. Der den Bannegghang abfließende intensive Kaltluftstrom ist insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets von im Zeitverlauf zunehmender Volumendichte und mittlerer Windgeschwindigkeit. Die Kaltluftmächtigkeit ist mit einer mittleren Dicke der Kaltluftschicht von ca. 40 m bis 60 m dargestellt und nimmt nach Süden bzw. hangaufwärts ab bis zu einer Dicke der Kaltluftschicht von ca. 20 m bis 40 m.

Durch die Begrenzung der Gebäudelänge, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zum Erhalt der privaten Grünflächen bleiben die kleinräumige Vernetzung im Gebiet und ein erheblicher Anteil an Freiflächen gewahrt. Erheblich negative Auswirkungen für das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Das kleinräumige Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Gebäude und den ausgeprägten alten Baum- und Gehölzbestand geprägt. Das Plangebiet wird zudem wesentlich durch seine Topografie, den westexponierten Hangbereich geprägt. Es ergeben sich dadurch verschieden intensive Nutzungszonen auf den Grundstücken. Zur Hangoberkante nimmt die Nutzungsintensität ab, was sich durch den zum Teil dichten Gehölzbewuchs im Ortsbild widerspiegelt. Die Bezüge zur offenen Landschaft, zum Banegghang zeichnen sich ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben die gebietstypischen Strukturen und das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen sowie die Fernwirkung des Bannegghangs von der gegenüberliegen-

den Seite des Schussentales gewahrt. Zudem wird das natürliche Hanggefälle weitestgehend erhalten. Die höhenlinienparallele Haupterschließung und Hauptfront der Gebäude wird ebenfalls beibehalten. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

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

Im Plangebiet befindet sich Kulturdenkmale, die mitsamt ihrer Gartenfläche und teils gar mitsamt dem vorhandenen Gartenhaus unter Denkmalschutz stehen. Die Gebäude genießen Bestandsschutz. Veränderungen sind nicht geplant, Gebäudeerweiterungen sind im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen und unter Zustimmung der Denkmalschutzbehörde möglich, so dass Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung nicht bestehen.

### **Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

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

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

## **9. 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 m<sup>2</sup>. 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.

## **10. LÄRMSCHUTZ**

Das Lärminformationssystem (LIS) der Stadt Ravensburg weist entlang der Federburgstraße einen Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und über 50 dB(A) nachts aus. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete mit höchstens 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sind demnach überschritten. Aktive

Schallschutzmaßnahmen sind wegen der innerstädtischen Lage und der denkmalwürdigen Bebauung im Plangebiet nicht möglich. Die Grundstücke sind dem Schallpegelbereich II mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 56 - 60 dB(A) zuzuordnen. Im Bebauungsplan wird auf Grund der vorhandenen Schallpegelbereiche festgesetzt, dass für die gekennzeichneten Gebäudeseiten das erforderliche Schalldämmmaß (erf.  $R'_{W, res}$ ) von Außenbauteilen und Fenstern nachzuweisen ist. Für Grundstücke, deren überbaubaren Flächen so weit von der Federburgstraße entfernt sind, dass für sie ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist, bedürfen keiner entsprechenden Festsetzungen.

## **11. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen und Wege bereits erschlossen. Veränderungen der grundsätzlichen Straßen- und Wegeführungen sind nicht geplant, in der Verkehrsuntersuchung wird jedoch eine Neuordnung der Straßenraumgestaltung empfohlen.

Die Grundstücke im Plangebiet entwässern im Mischsystem in die Federburgstraße. Auf Grund der Bodenverhältnisse und der Hangneigung wird eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers vorgeschrieben, die im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen ist.

## **12. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet im Plangebiet entspricht den vorhandenen Nutzungen und der Flächennutzungsplandarstellung. Zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens, zum Schutz der Wohnbebauung sowie auf Grund der topographischen Situation und der eingeschränkten Zugänglichkeit des Quartiers werden Nutzungen, die Andienungsverkehr erzeugen und flächenintensive Nutzungen ausgeschlossen. Die hangaufwärts liegenden meist naturbelassenen privaten Grün- und Gartenflächen sollen aufgrund ihrer ökologischen und klimatischen Funktion durch entsprechende Festsetzung als solche erhalten bleiben.

### **Überbaubare Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Form eines rückversetzenden Baustreifens entlang der Federburgstraße gewährleistet die charakteristische Straßenraumwirkung mit entsprechenden Vorgartenzonen und begrenzter Bautiefe, wo-

durch die erforderlichen Erschliessungsflächen auf das notwendige Maß begrenzt und die hangaufwärts liegenden Flächen vor weiterer Bebauung bzw. Unterbauung geschützt werden können. Die Festsetzung einer unterschiedlich tiefen Vorgartenzone ist erforderlich, um das vorhandene - für diesen Bereich der Federburgstraße charakteristische Erscheinungsbild des Straßenraums - zu sichern.

Die im nördlichen Bereich des Plangebiets festgesetzten einzelnen Baufenster sind erforderlich, um die besondere Blickbeziehung zum Bagnato-Schlößchen zu sichern und die Möglichkeit des Kaltluftabflusses aus den östlich der Grundstücksfläche gelegenen potentiellen Kaltluftstaubereichen zu gewährleisten. Es ergibt sich hier die Möglichkeit durch eine entsprechende Baukörperanordnung ein hofartiges Gebäudeensemble zu entwickeln, wie man es bereits im mittleren Bereich des Plangebietes findet. Die Festsetzung eines einzelnen Baufensters im südlichen Bereich des Plangebiets ist erforderlich, da das Grundstück den Übergangsbereich zwischen der villenartigen Bebauung an der Ostseite der Federburgstraße und der kleinteiligeren baulichen Struktur entlang der Urbanstraße bildet. Die gesondert getroffenen Festsetzungen und Vorschriften erfolgen in Anlehnung an die Festsetzungen und Vorschriften des südlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan, deren Entwicklungsziele auch für dieses Grundstück maßgebend sind.

Die festgesetzte Grundflächenzahl gewährleistet, dass die relativ tiefen Grundstücke im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen angemessen ausgenutzt werden können und zugleich die Topographie des Hangs erlebbar bleibt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Nebenanlagen wird zugelassen, um die auskömmliche Anordnung von Stellplätzen und Tiefgaragenplätzen zu sichern, jedoch insofern begrenzt, um die Erlebbarkeit des Bannegghangs und die Bewahrung der Vorgartenzonen so weit als möglich zu sichern.

### **Bauweise**

Die städtebauliche Körnung in der Federburgstraße ist durch einzeln stehende Gebäude auf rechteckigen Grundflächen charakterisiert. Erhalt und Entwicklung dieser seitherigen Gebäudetypologie, wie sie im Plangebiet in Form der denkmalgeschützten Gebäude noch vorhanden ist, ist eines der städtebaulichen Ziele. Zur Sicherung dieser Zielvorstellung sind entlang der Federburgstraße eine abweichende Bauweise mit Einzelhäusern und die Begrenzung der Gebäudelänge sowie erweiterte seitliche Abstandsflächen erforderlich, um darüber hinaus den Kaltluftabfluß in die talwärts liegenden Siedlungsbereiche sicherzustellen sowie eine kleinräumige Vernetzung der

Grünstrukturen und die Erlebbarkeit des Hangs zu gewährleisten.

### **Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze**

Die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen, die Beschränkung derartiger baulicher Anlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Begrenzung der Zufahrtsbreite und -anzahl sind zur Eingrenzung der versiegelten Flächen und zur Sicherung der gebietstypischen Vorgartenzonen wie auch zum Erhalt der hangaufwärts liegenden Grünstrukturen erforderlich. Gemäß dem historischen Vorbild sollen die Garagen und Stellplätze zur Erhaltung des Vorgartens seitlich zum Gebäude angeordnet werden.

### **Anpflanzungen und Pflanzbindungen**

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans und um das fernwirksame Erscheinungsbild des Bannegghangs in einer weitgehenden Natürlichkeit erhalten zu können sowie zur Sicherung und Entwicklung vorhandener Grünstrukturen ist die Festsetzung privater Grünflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie der Erhalt prägender Einzelbäume erforderlich. Zur Begrenzung der versiegelten Flächen sind Festsetzungen und Vorschriften zur Flachdachbegrünung und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge notwendig.

Um diesen Gebietscharakter langfristig zu erhalten werden Festsetzungen zum Schutz und zum Erhalt wertvollen Baumbestandes und bestehender Streuobstwiesen getroffen. Die Festsetzung zur Grünpflege sowie von Nachpflanzungen und Pflanzenlisten ist erforderlich, um Struktur und naturnahen Charakter im Plangebiet und an dessen Rand bewahren und entwickeln zu können.

### **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen und Wege bereits erschlossen, die entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Im Plangebiet sind mehrheitlich Gebäude mit geneigten (Mansard-) Walmdächern vorhanden - oftmals bereits aus der Zeit des Bebauungsbeginns in der Federburgstraße - welche den Straßenraum und die Fernwirkung des Bannegghangs charakterisieren. Die Erhaltung und qualitätvolle Entwicklung dieser prägenden Dach- und Gebäudetypologie ist eines der städtebaulichen Ziele, zu deren Sicherung Vorschriften zur äußeren Gebäudegestaltung erforderlich sind.

### **13. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) BAUGB**

Für das ursprüngliche Verfahrensgebiet des Bebauungsplans "Östliche Federburgstraße" wurde der Aufstellungsbeschluss am 22.01.1997 gefasst, jedoch eine frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden nicht durchgeführt. Mit dem Beschluss vom 08.03.2010 zur Ergänzung dieses Aufstellungsbeschlusses, der Modifizierung der ursprünglichen Planungsziele und der Teilung des Verfahrensgebietes in einen nördlichen und einen südlichen Teil erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße - Südlicher Teil".

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 16.03.2010 bis 16.04.2010 wurden planungsrelevante Stellungnahmen zu den Sachverhalten Natur- und Artenschutz sowie Baugrund und Geologie abgegeben, die in der Begründung abgearbeitet und durch entsprechende Hinweise im Textteil des Bebauungsplans berücksichtigt sind.

### **14. FLÄCHENBILANZ**

Wohnbaufläche WA	ca.	1,29 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,04 ha
Private Grünfläche	ca.	1,09 ha
Plangebiet gesamt	ca.	2,42 ha

### **15. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME**

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. Die Kosten für die in der Verkehrsuntersuchung empfohlene Neuordnung des Straßenraums können erst im Rahmen der Ausführungsplanung ermittelt werden.

Aufgestellt:  
Ravensburg, den 18.05.2012

Stadtplanungsamt / Storch

Klink