

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am 25.06.2012 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 30.06.2012 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am 30.06.2012 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom 09.07.2012
bis 25.07.2012 |
| 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

.....
(BAUDEZERNENT)

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), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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:

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

Ausnahme: sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und §§ 16 -21 BauNVO)

0,25*

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

0,8*

2.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

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

EFH

464,0m*

2.3 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH)

Von der EFH kann um bis zu 0,3 m abgewichen werden.

In den Gebieten WA1, WA4 und WA5:

Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens in Metern über NN (Höhenstatus 130).

In den Gebieten WA2 und WA3:

Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens in Metern über der maßgebenden Straßenhöhe.

Die maßgebende Straßenhöhe ist die mittlere Straßenhöhe zwischen den Höhen in Verlängerung der seitlichen Außenkanten des Hauptbaukörpers bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei von mehreren Seiten erschlossenen Grundstücken gilt die westlich angrenzende Federburgstraße.

WH
9,0 m*

2.4 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)

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

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

* Eintrag nur Beispiel

Die maximal zulässige Wandhöhe ist festgesetzt in m über EFH.

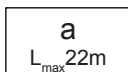
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GRENZABSTÄNDE

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



3.1 Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)

Eine Überschreitung der talseitigen Baugrenze ist auch mit untergeordneten Bauteilen wie zum Beispiel Balkonen nicht zulässig.

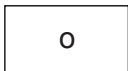


3.2 Bauweise

In den Gebieten WA2 und WA3 ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 22,0 m.

Die Tiefe der erweiterten seitlichen Grenzabstände beträgt in allen Gebieten mindestens 4,00 m, innerhalb derer Gebäude und Gebäudeteile nicht zulässig sind.

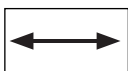
Ausnahmsweise können Tiefgaragen in den seitlichen Grenzabständen zugelassen werden, um die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage zu gewährleisten.



In den Gebieten WA1, WA4 und WA5 gilt die offene Bauweise.

Die Tiefe der erweiterten seitlichen Grenzabstände beträgt in allen Gebieten mindestens 4,00 m, innerhalb derer Gebäude und Gebäudeteile nicht zulässig sind.

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

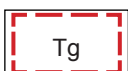


3.3 Stellung der Baukörper (Hauptfistrichtung)

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

5. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



5.1 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Gemäß Eintragung im Lageplan sind Tiefgaragen (Tg) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Für Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen ist für jedes Grundstück eine Aus-/ Einfahrt mit einer Breite von höchstens 6,50 m zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.

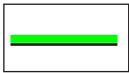


- 6.1 Straßenverkehrsfläche



- 6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

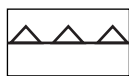
Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg



- 6.3 Straßenbegrenzungslinie

7. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



- 7.1 Schallschutz von Außenbauteilen

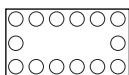
Entlang den festgesetzten Linien ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich II das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

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. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND ANPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



- 8.1 Pflanzstreifen entlang der Federburgstraße

Gemäß Eintragung im Lageplan sind in einem 6 m breiten Streifen entlang der Federburgstraße einheimische Sträucher und Laubgehölze (Pflanzqualität: Strauch 2 x v, Höhe 100 - 150 cm, mindest 1 Strauch / 5 qm; Bäume STU 16 - 18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

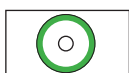
Dieser Pflanzstreifen kann lediglich für Zugänge, Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen, und Tiefgaragen auf einer Breite von insgesamt maximal 6,50 m unterbrochen werden.

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste verwiesen.



- 8.2 Erhalt von Bäumen (Planzbindung)

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



- 8.3 Anpflanzung von Bäumen mit festem Standort

Am festgesetzten Standort ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Der Baum kann parallel zur Federburgstraße in jede Richtung um bis zu 3m verschoben werden.

8.4 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

8.5 Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m auszuführen und zu begrünen.

9. SONSTIGE PLANZEICHEN



9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

§ 16 Abs. 5 BauNVO



9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB



9.3 Bestandsbaum

9.4 Schutz vor Luftverunreinigungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

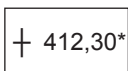
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D

10.1 Kulturdenkmal

11. HINWEISE

(keine Festsetzungen)



11.1 Höhenlage der Erschließungsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in Meter über NN. (Höhenstatus: 130) dargestellt.

* Eintrag nur Beispiel

11.2 Luftreinhaltung

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

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

11.3 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.

11.4 Energieeinsparung

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

11.5 Archäologische Denkmalpflege

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

11.6 Bodenschutz

Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Der Oberboden ist gemäß BodSchG fachgerecht abzutragen, zu lagern und wiederzuverwenden. Die Lagerung des Oberbodens in Mieten ist bis zu 1m Höhe zulässig. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. DIN 18915 ist anzuwenden.

11.7 Artenschutz

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen sowie Schnitt- und Fällmaßnahmen an Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

11.8 Objektbezogene Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

11.9 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen		1	Art der baulichen Nutzung
		2	Bauweise (a = abweichend, o = offen)
1	2	3	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3	4	4	Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
		5	WH: höchstzulässige Wandhöhe
5	6	6	EFH: Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 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. Das Dach ist als symmetrisches Dach herzustellen.

Ein Flachdachanteil von maximal 20% der Gebäudegrundfläche ist zulässig.

Doppelhäuser oder Hausgruppen sind nur in einheitlicher Dachneigung zulässig.

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 begrüntem Flachdach oder erdüberdeckt zulässig.

1.3 Dachaufbauten

(§ 74 (1) 1 LBO BW)

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

- Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 40 % der zugehörigen 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 BW)

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

1.5 Balkone

(§ 74 (1) 1 LBO BW)

Die Länge der Balkone darf pro Geschoss maximal 50% der Gebäudelänge betragen.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 74 (1) LBO BW)

- 2.1 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO BW)
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.2 Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO BW)
Stützmauern für Geländeabfangungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig und zu begrünen. Der Abstand zwischen erforderlichen Stützmauern für höhere Geländeabfangungen muss mindestens 2,40 m betragen.
- 2.3 Einfriedungen
Entlang der Federburgstraße sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 2.4 Umgang mit dem natürlichen Gelände (§ 74 (1) 3 LBO BW)
In den erweiterten seitlichen Abstandsflächen ist eine unbebaute und unbefestigte Fläche mit einer Tiefe von mindestens 2,50 m gärtnerisch anzulegen. Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Stellplätze entlang der Federburgstraße.

3. HINWEISE (keine Festsetzungen)

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

- 3.2 Füllschema der Nutzungsschablone

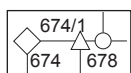
Örtliche Bauvorschriften
1

Örtliche Bauvorschriften

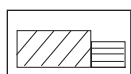
- 1 Dachform / Dachneigung: SD = Satteldach; WD = Walmdach;

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

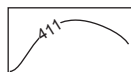
PLANUNTERLAGE MIT ZEICHENERKLÄRUNG



- 1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



- 2 Haupt- und Nebengebäude, Bestand



- 3 Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über N.N. (Höhenstatus: 130)

Pflanzenliste

Einzelbäume und straßenbegleitende Vegetation:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Gemeine Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Larix decidua	Europäische Lärche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Taxus baccata	Eibe

Aufgestellt:

Ravensburg, den 26.08.2013
Stadtplanungsamt / Färber

Klink

TEIL II: BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
6. ERSCHLIESSUNG
7. GESAMTKONZEPT FEDERBURGSTRASSE / BANNEGGHANG
8. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
9. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER
BEHÖRDEN
 - 11.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - 11.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
13. FLÄCHENBILANZ
14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 2,1 ha große Fläche hangaufwärts entlang der Federburgstraße zwischen der Verzweigung der Federburgstraße im Süden bis kurz hinter den Abzweig Minneggstraße im Norden.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden	durch das Flurstück 1594/3
im Westen	durch die Federburgstraße,
im Süden	durch die Federburgstraße
im Osten	durch die Federburgstraße sowie die Flurstücke hangabwärts der Urbanstraße bzw. Stauferstraße und der Flurstücke 1602/7, 1425/1, 1425/3, 1421/1 und 1421/2, welche nicht Teil des Bebauungsplans sind.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Flurstücke 1594/4, 1594/5, 1594/6, 1594/7, 1594/8, 1594/9, 1440/1, 1437, 1435/1, 1429, 1429/1, 1429/2, 1427/1, 1423, 1423/1, 1421, 1421/3, 1416/3, 1414, 1413, 1415, 1412, 1411, 1409, 1407, 1406 und 1416/2 sowie teilweise die Flurstücke 1416/1, 1422, 1445/1 und 1580 der Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt südöstlich der Altstadt in Hanglage des Bannegghangs auf der Bergseite der Federburgstraße. Die steilen Grundstücke bieten eine attraktive Aussicht über das Schussental, weshalb dieser Bereich eine attraktive, stark nachgefragte Wohnlage darstellt. Das Gebiet wird über die Federburgstraße erschlossen, die auch eine der Haupt-Radwegeverbindungen in die Innenstadt darstellt. Durch das Gebiet führen weiterhin zwei Fußwege den Hang hinauf.

Das Plangebiet gliedert sich in unterschiedliche Abschnitte, die sich hinsichtlich städtebaulicher Körnigkeit und Freiraumanteilen deutlich unterscheiden, jedoch allesamt durch eine Wohnnutzung geprägt sind. Weiterhin sind mit geringem Abstand zur Straße durchgängig Garagen oder Einfahrten in Tiefgaragen angeordnet, sodass die erste zum Wohnen genutzte Ebene meist deutlich über dem Straßenniveau liegt.

Im Bereich der Einmündung Minneggstraße/ Federburgstraße im nördlichen Abschnitt (Haus-Nr. 65 - 75) sind noch weite Teile der ursprünglichen, lockeren Bebauung erhalten. Die Struktur zeichnet sich durch sehr großzügige Grundstücke aus, auf denen sich traufständig orientierte, kleine Zwei- bis Dreifamilienhäuser befinden. Aufgrund der starken Hanglage mit einer Höhendifferenz von bis zu 15 Metern ist die Mehrheit mit deutlichem Abstand zur Federburgstraße errichtet. So entstehen großzügige Gärten, die vom Straßenraum aus zwar meist mit einer Stützmauer abgetrennt sind, aber trotzdem deutlich in diesen hineinwirken und für optische Freiräume zur engen Federburgstraße sorgen.

Der südlich anschließende Bereich (Haus-Nr. 77 bis 89) ist aufgrund der attraktiven Lage in den letzten 30 Jahren weitreichend überformt worden, es herrschen großförmige, tiefe Kubaturen vor, die die Grundstücke massiv beanspruchen. Es verbleiben nur marginale Freiraumanteile. Die Gebäude reihen sich in einem Streifen entlang der Federburgstraße auf und sind teilweise komplett mit Balkonen behangen, teilweise treppenartig in den Hang gebaut. Die großvolumigen Baukörper belasten durch eine hohe Anzahl von Wohneinheiten die nur schmal ausgebaute Federburgstraße.

Nach Süden schließt sich ein kurzer Abschnitt mit ursprünglicher Gebäudestruktur an, die erneut das typische Bild der historischen Federburgstraße wiedergeben, wie es bereits im ersten Abschnitt beschrieben wurde: kleine Gebäude ordnen sich frei auf den großen Grundstücken an, es verbleiben großzügige Freiräume, die von der Straße aufgrund der nachlassenden Hangneigung noch deutlicher wahrnehmbar sind.

Nach Süden folgt darauf wieder ein dem zweiten Abschnitt entsprechender dichter bebauter Abschnitt (Haus-Nr. 105 - 111) mit hoch ausgenutzten Grundstücken entlang der Straße.

Die anschließenden Gebäude liegen im Gabelungsbereich der Federburgstraße und sind daher von zwei Seiten erschlossen. Hier findet sich eine Reihenhaushausgruppe bestehend aus vier Gebäuden, die auf schmalen Grundstücken etwa ein Geschöß oberhalb der Federburgstraße liegen, auf Straßenniveau sind Garagen angeordnet. Den südlichen Abschluss bildet ein Einfamilienhaus. Fast am Ende der Stichstraße liegt Haus Nr. 123, das als einziges Gebäude im Plangebiet von der Bergseite erschlossen wird. Diese Orientierung deutet ebenso wie die Struktur im Umfeld darauf

hin, dass dieses Gebäude dem Ensemble rund um die Wendeanlage Federburgstraße zuzuordnen ist.

Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum



3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Bis auf die Federburgstraße sowie die beiden Fußwege befinden sich alle Flurstücke in privatem Einzeleigentum.

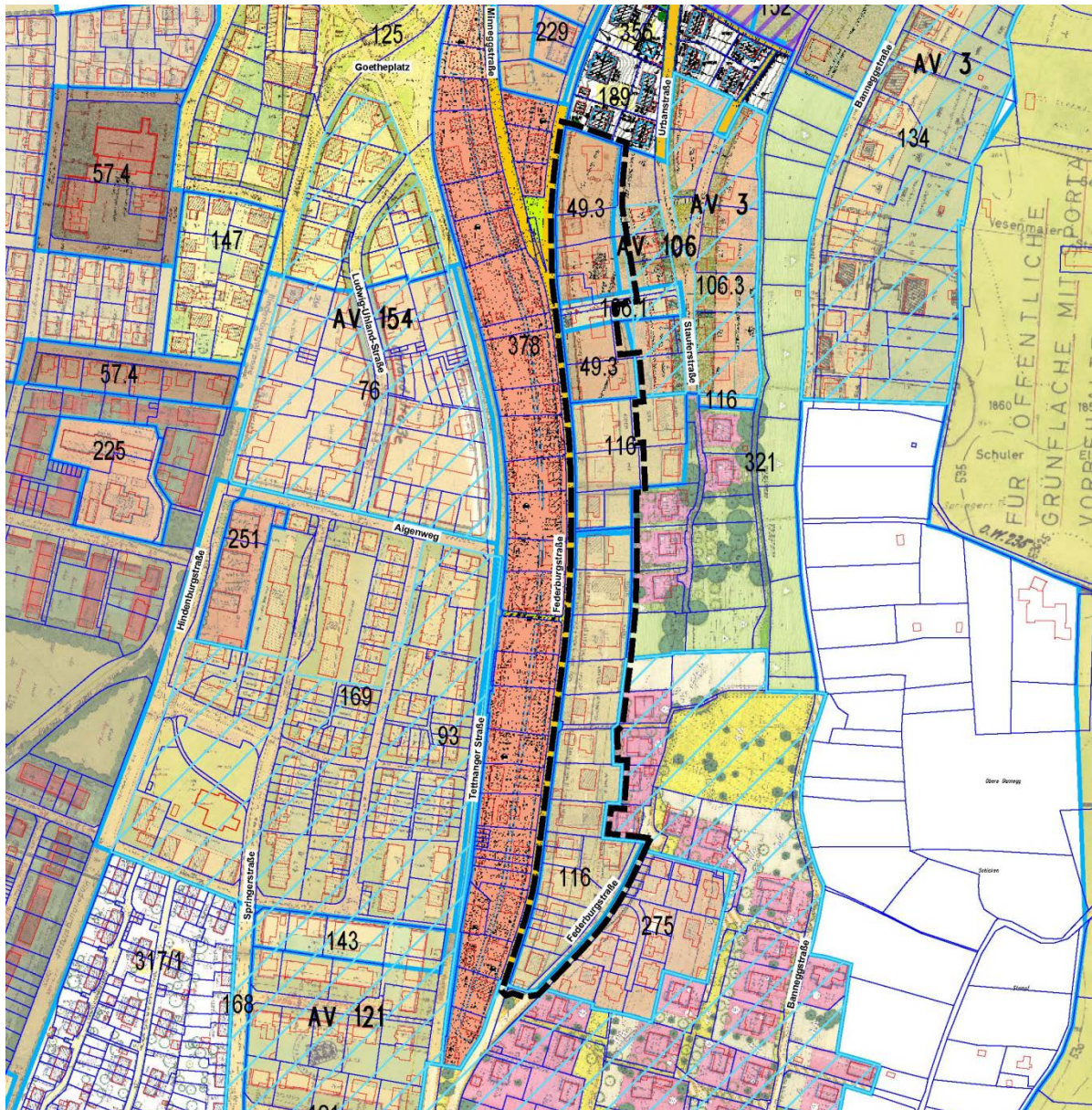
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Plangebiet liegen die Baulinienpläne Nr. 49.3 "Baulinienplan Minneggstraße, Federburgstraße, Urbanstraße, Stauferstraße, Banneggstraße" vom 17.04.1928, Nr. 116 "Baulinienplan verlängerte Stauferstraße" vom 02.08.1956 und Nr. 106.1 "Baulinienplan Treppenaufgang Federburg - Stauferstraße" vom 09.04.1951.

An das Plangebiet grenzen die Bebauungspläne Nr. 378 " Teilbereich 2: Minneggstraße/ Federburgstraße/ Tettninger Straße", Nr. 356 "Teilbereich 1: Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt", Nr. 321" Nördl. Staufer- / Banneggstr.", Nr. 323 " Rebsteige,Banneggstraße,Tettninger Straße", Nr. 275 "Südliches Bannegg (Nördlicher- und südlicher Teil)".

Die Pläne setzen im an das Plangebiet angrenzenden Bereich Allgemeines oder Reines Wohngebiet fest, teilweise ist auch private Grünfläche festgesetzt.

Abb. 2: Plangebiet; Bestehende Bebauungspläne im Umfeld



5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Für die Umgebung ist weitestgehend ebenfalls Wohnbaufläche dargestellt, lediglich in einen hangaufwärts sowie hangabwärts gelegenen Bereich ist Grünfläche dargestellt.

6. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet liegt entlang der Federburgstraße, von der aus alle Grundstücke erschlossen werden. Durch das Plangebiet verlaufen zwei Fußwege, welche die Federburgstraße mit der Stauferstraße und dem angrenzenden Freiraum verbinden.

Technische und soziale Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits mit den erforderlichen technischen Medien erschlossen. Diese liegen im Straßenraum der Federburgstraße. Alle bestehenden Gebäude sind an eine Mischkanalisation angeschlossen.

Im Umfeld sind verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

7. GESAMTKONZEPT FEDERBURGSTRASSE / BANNEGGHANG

Für das Plangebiet und für den Bereich in der nördlichen 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 und stadtfernen Hangbereiche zurückdrängten und den Hang überformten. Die Sicherung der verbliebenen Frei- und Gartenflächen mit teils artenreicher Flora und Fauna, prägender Bäume sowie die Erhaltung kleinräumiger Grünvernetzungen bis in den talwärts liegenden Stadtraum hinein, ist das Ziel der Freiraumplanung, um die Erlebbarkeit des Hangs zu gewährleisten, um insbesondere die Fernwirkung des Bannegghangs von der gegenüberliegenden Seite des Schussentals erhalten zu können.

Städtebauliche Analyse

Entlang der Federburgstraße findet sich eine heterogene Mischung unterschiedlicher Bauepochen und städtebaulicher Dichteverhältnisse. In den seit den 1970er Jahren

entstandenen großvolumigen Baukörpern staffeln sich zehn und mehr Wohnungen mit teils auffälligen Balkonanlagen entsprechend der Hangneigung übereinander. Der Straßenraum an der Federburgstraße hangaufwärts ist charakterisiert durch die aus den Anforderungen des Hanggeländes hervorgegangenen Stützmauern und Geländeabfangungen, welche die abschnittsweise ohnehin recht schmale Federburgstraße zusätzlich optisch einengen. 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.

8. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Das Areal entlang der Federburgstraße bietet mit seinen Hanggrundstücken sehr attraktive Grundstücke in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum. Hierdurch liegt ein großer Entwicklungsdruck auf dem Gebiet, der sich in einem massiven Verlust von Freiraumstrukturen und im gleichen Zusammenhang einem Anwachsen der Gebäudekubaturen im Vergleich zur ursprünglichen Siedlungsstruktur widerspiegelt. Entsprechend stellt sich auch die planungsrechtliche Situation dar: weite Teile der alten Baulinienpläne stellen die heute Situation nur noch unbefriedigend dar, weshalb bereits in einigen Teilen der Federburgstraße neue Bebauungspläne erstellt wurden. Den Plänen liegen gemeinsame Voruntersuchungen zu Grunde, um künftig die Entwicklung einer einheitlichen Siedlungs- und Freiraumstruktur zu fördern. Entsprechend werden auch Festsetzungen aus anderen Plangebieten weitergeführt.

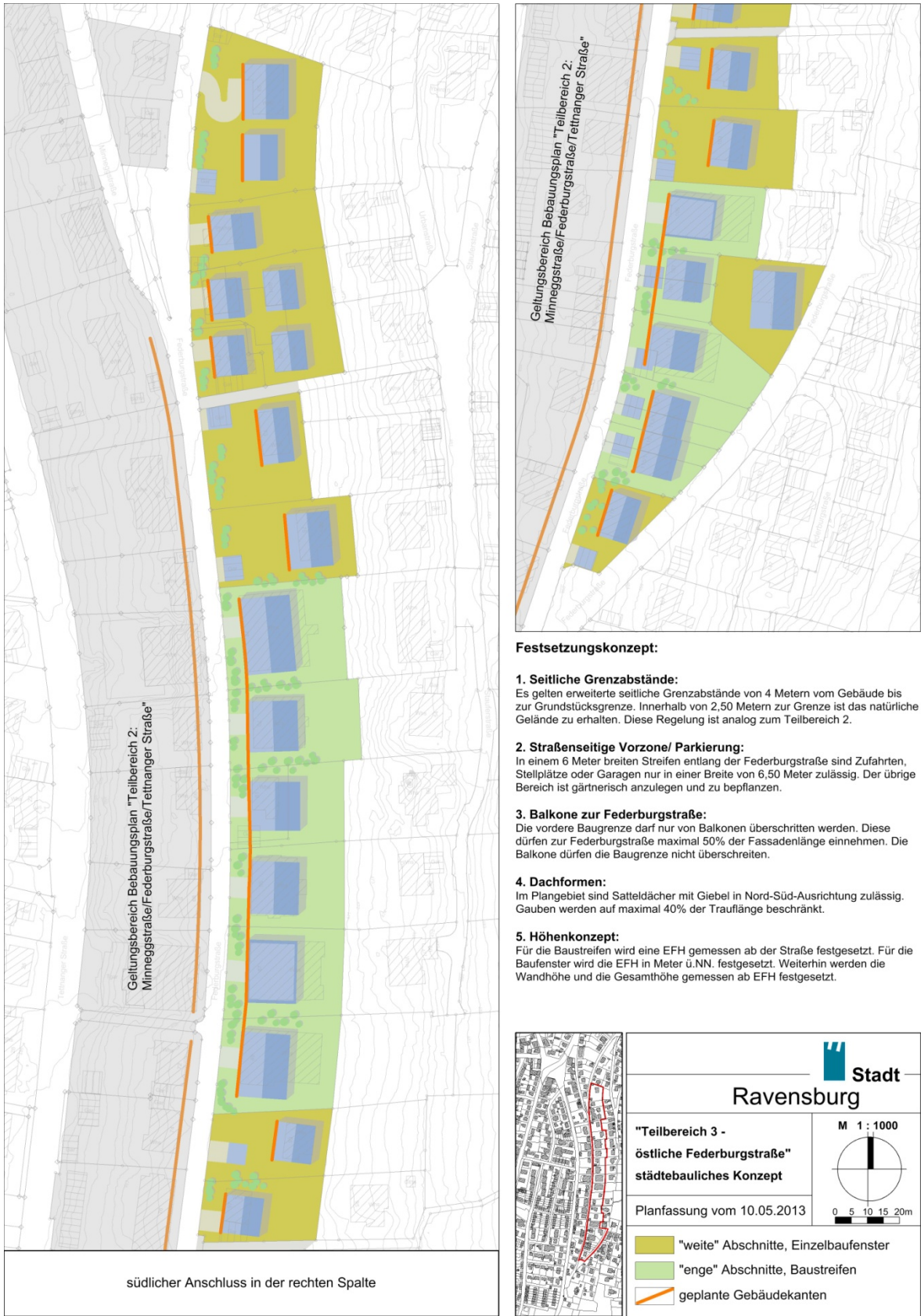
Im Plangebiet für den Bebauungsplan "Östliche Federburgstraße, Teilbereich 3" hat sich die Struktur uneinheitlich entwickelt: In einigen Teilbereichen herrscht noch die historisch gewachsene Struktur mit großzügigen Freiräumen, weite Teile des Gebietes wurden aber durch grobkörnige Strukturen ersetzt (siehe auch Nr. 2 "Räumliche und Strukturelle Situation").

Diese Situation ist aus mehreren Gründen problematisch: Zunächst gehen wichtige Freiraumstrukturen verloren, welche eine Verknüpfung zwischen den großflächigen Grünstrukturen hangaufwärts sowie den talwärts gelegenen Gebieten sicherstellen sollen. Daraus resultiert auch ein schlechterer Durchfluss von Kaltluft ins Tal.

Die großformatigen, oft mit durchgehenden Balkonen behangenen Gebäude üben eine einengende Wirkung auf die Federburgstraße aus, die in diesem Bereich mit am schmalsten ausgebaut ist und talseitig nur geringe Abstände zur anschließenden Bebauung besitzt. Durch große Baukörper mit vielen Wohneinheiten ergeben sich auch Spannungen beim ruhenden Verkehr.

Für das Grundstück Federburgstraße 81 liegt eine Bauvoranfrage vor, nach der ein bestehendes Gebäude durch einen deutlich größeren Baukörper ersetzt werden soll. Diese Planung würde die beschriebenen Spannungen im Plangebiet sowie im Straßenraum weiter verstärken. Um die städtebauliche Entwicklung zu steuern wurde die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Das städtebauliche Konzept unterscheidet zwischen den bereits überformten Teilbereichen mit großformatigen Gebäuden und den noch erhaltenen kleinteiligen Baustrukturen, die den ursprünglichen Charakter der Federburgstraße wiedergeben und sorgt dafür, dass der Straßenraum eine Gliederung in dichtere und weitere Abschnitte erfährt. Diese Gliederung spiegelt sich auch in den Festsetzungen wieder. Das städtebauliche Konzept wurde auch vom Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 07.03.2013 begrüßt.

Abb. 3: Städtebauliches Konzept, vorgestellt im Gestaltungsbeirat



Der Bebauungsplan wird im sogenannten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchgeführt, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungskörpers befindet, was dem Gebot der Innenentwicklung entspricht. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

9. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Wesentliche Ziele der Bebauungsplanung sind der Erhalt der Erlebbarkeit des Bannegghangs als bedeutsame Qualität der vorhandenen Freiräume sowie die Erhaltung und Entwicklung einer Gebäudekörnung, welche die Typologie aus den Anfängen der Siedlungsentwicklung am Bannegghang angemessen weiterentwickelt und ablesbar macht.

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen
- Festsetzung zulässiger Grundflächenzahlen bzw. Grundflächen
- Festsetzung erweiterter seitlicher Abstandsflächen
- Sicherung prägender Grünstrukturen und prägendem Baumbestand
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen
- Überprüfung der Festsetzung zur Beschränkung der Anzahl von Wohnungen
- Begrenzung der Breite von Grundstückszufahrten
- Begrenzung der Länge von Dachaufbauten und untergeordneten Gebäudeteilen

10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Abgrenzung des Plangebietes

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches im dargestellten Umfang ist erforderlich, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Federburgstraße in diesem Straßenzug zu ermöglichen und auf die unterschiedlichen Strukturen im Gebiet angemessen eingehen zu können.

Art der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses entspricht den vorhandenen Nutzungen im Gebiet sowie der Umgebung, auch die Darstellung des Flächennutzungsplans sagt Wohnbaufläche aus.

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltung nur ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Nutzungseinschränkung wird auf die eingeschränkte Erschließungssituation reagiert, um die Nutzung aufgrund einer Einzelfallprüfung beurteilen zu können..

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungseinschränkungen sind erforderlich, um störende und flächenintensive Nutzungen auszuschließen und damit verbundenen Nutzungskonflikten sowie Engpässen durch die angespannte Erschließungssituation vorzubeugen.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Gebiet teilt sich in unterschiedlich intensiv genutzte Bereiche auf, auf die jeweils mit den angepassten Festsetzungen reagiert wird. Es herrschen im Gebiet drei deutlich unterscheidbare Strukturen vor: Das Allgemeine Wohngebiet WA1 mit kleineren Einzelbaukörpern abgerückt von der Federburgstraße, die Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 mit dichterem Bebauung, sowie einigen Sonderformen in den Allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5.

Entsprechend wurden im Gebiet WA1 Festsetzungen zur höchstzulässigen Grund- und Geschossfläche sowie für jedes Baufenster individuell Aussagen zur höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) getroffen. Die EFH ist aufgrund der individuellen Höhenlage in Meter über NN angegeben, die Wandhöhe ist ab der EFH zu messen, da die Gebäude je nach Geländeverlauf unterschiedlich weit aus dem Gelände herauswachsen.

Die Dichtewerte sollen im gesamten Gebiet WA1 eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen, bei der aber der Charakter eines aufgelockerten Gebietes mit großzügigen Freiräumen gewahrt bleiben soll. Um diese aufgelockerte Struktur zu ermöglichen sind individuelle Aussagen zu jedem Baufenster hinsichtlich der Höhenlage und

der Wandhöhe nötig, da die Gebäude bereits heute teils näher an der Straße, teils höher am Hang liegen. Die Einzelbaufenster ermöglichen eine jeweils ähnlich hohe Ausnutzung der Flurstücke mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,8.

Im Gebiet WA2 und WA3 herrschen dichtere Strukturen vor, auf die mit einer höheren GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 eingegangen wird. Die Werte ermöglichen eine Ausnutzung der Baustreifen, die eine Tiefe von 15,5 m aufweisen. Einige Bestandsgebäude weisen eine größere Tiefe mit massiven Eingriffen in den Hang auf, welche negative Auswirkungen auf Boden und Natur sowie die Freiraumqualität und die Erlebbarkeit des Bannegghangs zur Folge haben. Für vorhandene bauliche Anlagen gilt der Bestandsschutz. Die Dichtewerte ermöglichen beispielsweise drei Ebenen und ein Dachgeschoss.

Die Gebäude im Gebiet WA2 und WA3 orientieren sich durchgängig in geringem Abstand entlang der Federburgstraße, weshalb die Wandhöhe in Bezug zur Straßenhöhe gesetzt wurde. Die EFH wurde in Hinblick auf anzuordnende Tiefgaragen etwa eine Geschosshöhe über der Federburgstraße festgesetzt. Dies sorgt dafür, dass die Einfahrten in die Tiefgaragen nicht bergab führen, was negativ in den Straßenraum wirken würde und auch einer sicheren Ein- und Ausfahrt (Sichtbeziehungen) abträglich wäre.

Die maßgebende Straßenhöhe ist die mittlere Straßenhöhe zwischen den Höhen in Verlängerung der seitlichen Außenkanten des Hauptbaukörpers bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Das Gebiet WA4 umfasst nur zwei Baufenster. Bei diesen wurde die EFH wieder individuell in Metern über NN und die Wandhöhe ab EFH festgesetzt. Hinsichtlich ihrer Dichte entsprechen sie mit einer GRZ von 0,25 und einer GRZ von 0,8 dem Gebiet WA1, Federburgstraße 117 liegt jedoch als spitz zulaufendes Flurstück zwischen den Schenkeln der sich gabelnden Federburgstraße. Mit den vorhandenen Nebenanlagen ist das Grundstück so bereits weitgehend ausgenutzt.

Das Grundstück Federburgstraße 123 ist als einziges im Plangebiet von der Bergseite erschlossen und orientiert sich daher den übrigen Gebäuden um die Wendeanlage der Federburgstraße zu. Der anschließende Bebauungsplan "Rebsteige, Banneggsstraße, Tettlinger Straße" setzt ebenfalls Einzelbaufenster fest, legt die überbaubare Fläche aber sogar einzeln in zulässiger Grundfläche dar. Hieraus ergibt

sich eine lockere Einzelhausbebauung, wie sie so auch im Gebiet WA4 weitergeführt wird.

Das Gebiet WA5 weist als Sonderform im Plangebiet eine Hausgruppe von vier Gebäuden auf, die auf schmalen Grundstücken von zwei Seiten zugänglich sind. Diese dichte Struktur hat eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,0 zu Folge. Somit stellt die Hausgruppe eine Zwischenform mit der Dichte der Gebiete WA3 aber einer von der Straße abgerückten Gebäudestruktur der übrigen Gebiete dar.

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch bei Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen. Diese Regelung gilt für das gesamte Plangebiet und vermeidet ein übermäßiges Eingraben der Gebäude ins Gelände, was dem Erhalt der Freiraumstruktur dient. Diese Regelung wirkt sich auch auf die Dachlandschaft beruhigend aus, da so mehrere Ebenen im Dach und somit ein übermäßiges Aufreißen der Dächer vermieden wird.

Ebenfalls für alle Gebiete ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass Tiefgaragen in verträglicher Größe erstellt werden können.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grenzabstände:

Wie bereits erläutert wurde, gliedert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Bereiche mit unterschiedlichem Charakter. Diesem Umstand wird auch bei der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche Rechnung getragen. Durch die Ausrichtung auf der Bergseite der Federburgstraße kommt es zu Situationen, die besonders geregelt werden müssen, um negative Auswirkungen auf den Straßenraum wie auch den Hang zu vermeiden. Hierzu wird insbesondere die Tiefe der Bebauung geregelt, außerdem wird festgesetzt, dass die talseitige Baugrenze auch durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Balkone nicht überschritten werden darf. Mit dieser Maßnahme wird der Straßenraum optisch beruhigt, da nicht nur die Raumkante, welche die Gebäude entlang der Straße bilden, besser sichtbar wird, darüberhinaus werden auch die Freiräume besser lesbar. Werden die Baufenster voll ausge-

nutzt, hat dies somit den Einbau von Loggien statt vorgehängten Balkonen an der Fassade zur Folge, was die Kubaturen deutlich klarer lesbar macht und so auch das Straßenbild beruhigt.

Die Freiraumanalyse, welche für den gesamten Hang über alle Teilbereiche der Federburgstraße hinweg angefertigt wurde, arbeitet die Bedeutung der Vernetzung der Grünstrukturen den Hang hinab heraus. Die Grünstrukturen erfüllen neben der Vernetzung der Grünstrukturen auch weitergehende Funktionen wie etwa eine verbesserte Durchlüftung der hangabwärts gelegenen Gebiete: Im oberen Bannegghang entstehender Kaltluft wird der Abfluß durch erweiterte Grenzabstände deutlich erleichtert.

Damit die Freiräume diese Funktionen erfüllen können und die Erlebbarkeit des Hanges sichergestellt wird, werden die seitlichen Grenzabstände im Plangebiet auf mindestens 4,0 m festgesetzt.

Durch das Verbrennungsverbot von Kohle wird die das Gebiet durchströmende Kaltluft sauber gehalten. Dies kommt den hangabwärts gelegenen Bereichen zugute.

Für die Gebiete WA1, WA4 und WA5 gilt die offene Bauweise, für die Gebiete WA2 und WA3 ist abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 22 m festgesetzt. Dies dient einer Begrenzung der Körnung, da längere Baukörper mit den festgesetzten Dichtewerten zu städtebaulichen Spannungen führen würden.

Im Gebiet WA1 sind einzelne, teils weiter im Hang, teils näher an der Straße stehende Einzelhäuser mit großzügigen Freiräumen zur schmalen Federburgstraße typisch. Daher werden für das Gebiet Einzelbaufenster mit der Höhenlage angepassten Erdgeschoß-Fußbodenhöhen sowie hierzu angepassten Wandhöhen festgesetzt. Die Baufenster erlauben eine geordnete Nachverdichtung bzw. Erweiterung, behalten aber die Grundstruktur bei.

In den Gebieten WA2 und WA3 wird die Bautiefe gegenüber den heute bis zu 23 m tiefen Baukörpern deutlich auf 15,5 m reduziert. Derartig massive Bebauungen wie im Bestand greifen nicht nur tief in das ansteigende Gelände ein, sie reduzieren die Freiräume auf Restflächen, die keine Vernetzungsfunktion mehr erfüllen können. Darüber hinaus wird die Erlebbarkeit des Hanges sowohl vor Ort als auch in der Fernwirkung deutlich eingeschränkt. Die Gebäude orientieren sich in einem Abstand von rund 6 m entlang der Federburgstraße, daher wird die Erdgeschoß-

Rohfußbodenhöhe im Bezug zur Straßenhöhe festgesetzt. Die Festsetzung der EFH

soll dazu beitragen, dass die Gebäude nicht weiter ausgegraben werden, was nicht nur dem Erhalt der Grünstrukturen entlang der Straße dient, hierdurch wird auch sichergestellt, dass Abfahrten in die Tiefgaragen möglichst frei von Gefälle sind, was zu einer weiteren Beruhigung des Straßenraums beiträgt. Die Wandhöhe gilt auch hier ab der EFH.

Im Gebiet WA4 sind zwei Einzelbaufenster festgesetzt, für die jeweils die Wand- und die EFH festgesetzt ist. Die Wandhöhe gilt ab EFH.

Das Gebiet WA5 stellt einen Sonderfall im Gebiet dar, hier besteht eine Hausgruppe von vier Gebäuden, die oberhalb der Straße auf schmalen Grundstücken stehen. Die Gruppe wurde mit einem Baustreifen versehen, der eine Entwicklung der Struktur zulässt. Die EFH wurde, da die Gebäude deutlich oberhalb der Federburgstraße angeordnet sind, in Meter über NN festgesetzt.

Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen:

Die Situation ist - insbesondere aufgrund des ruhenden Verkehrs - in der Federburgstraße angespannt. Bei Neubauten ist der Bau einer Tiefgarage zu begrüßen. Daher sind für Tiefgaragen neben der überbaubaren Grundstücksfläche zusätzlich Flächen für Tiefgaragen festgesetzt.

Verkehrsfläche:

Die Federburgstraße ist entsprechend der vorhandenen Situation als Verkehrsfläche festgesetzt. Die durch das Gebiet führenden Fußwege sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen:

Von der Federburgstraße wirken Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke im Plangebiet ein. Das Lärminformationssystem (LIS) der Stadt Ravensburg weist einen Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und über 50 dB(A) nachts aus. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sind demnach überschritten.

Auf Grund der innerstädtischen Lage sind nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich. In DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Schallpegelbereiche zugrunde gelegt, denen jeweils vorhandene oder zu erwartende "maß-

gebliche Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Die Grundstücke im Bereich der Federburgstraße sind hiernach dem Schallpegelbereich II mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 55 - 60 dB(A) zuzuordnen.

Bindungen für Bepflanzungen und Anpflanzungen:

Bereits im Baulinienplan ist entlang der Federburgstraße eine Vorgartenzone festgesetzt, welche die enge Situation im Straßenraum optisch deutlich auflockern soll. Wo diese Vorgartenzone heute noch intakt ist, wird diese Wirkung auch deutlich wahrnehmbar. Daher wird entlang der Federburgstraße ein 6 m breiter Streifen festgesetzt, der gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist. Für Zugänge sowie Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Tiefgaragen darf dieser auf einer Breite von maximal 6,50 m unterbrochen werden. Dieser Pflanzstreifen weitet den Straßenraum optisch deutlich auf und trägt zu einer besseren Vernetzung der Grünstrukturen bei. Weiterhin kann dieser Streifen in bepflanzter Form auch deutlich mehr Niederschlagswasser aufnehmen, was bei gepflasterten Stellplätzen und Zufahrten häufig auf die Federburgstraße geleitet wird.

Im Gebiet sind nur sehr wenige Großbäume vorhanden, weshalb die prägenden Baumstandorte mit Festsetzungen zum Erhalt der Bäume bzw. Pflanzgeboten an ehemaligen Baumstandorten versehen wurden. Zwei der bedeutendsten Bäume finden sich auf Höhe von Federburgstraße 93. Um diese bis in den Straßenraum wirkenden Großbäume zu sichern, wurde in diesem Bereich auf eine Festsetzung "Flächen für Tiefgaragen" zu Gunsten des Baumbestandes verzichtet.

Darüber hinaus ist je 300 m² ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Diese Festsetzung dient einer Mindest-Durchgrünung im Gebiet.

Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m auszuführen und zu begrünen. Dies sorgt für größere bepflanzte Bereiche, was der Verknüpfung der Grünbereiche zu Gute kommt.

Nachrichtliche Übernahmen:

Im Bereich Federburgstraße 97 befindet sich der Holderbrunnen, der als Kulturdenkmal eingetragen ist.

Örtliche Bauvorschriften:

Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften dienen der Integration des Plangebietes in die Gesamtstruktur des Bannegghangs. In diesem Gebiet herrschen historisch bedingt geneigte Dachformen vor, weshalb im gesamten Plangebiet Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt werden.

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.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in ihrem Umfang begrenzt, um eine möglichst ruhige und einheitliche Dachlandschaft sicherstellen zu können. Insbesondere in der Fernwirkung stellen sich mannigfaltig aufgebaute Dächer negativ dar.

In der Straßenansicht verhindern über die gesamte Fassade verlaufende Balkone die Wahrnehmung der Proportionen eines Baukörpers. Daher ist die Länge von Balkonen pro Geschoss auf maximal 50% der Gebäudelänge beschränkt.

Um die in der Freiraumanalyse dargestellten Grünvernetzungen umsetzen zu können, wurde der Umfang und die Höhe von Stützmauern für Geländeabfangungen begrenzt. Sie sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig und zu begrünen. Der Abstand zwischen erforderlichen Stützmauern für höhere Geländeabfangungen muss mindestens 2,40 m betragen.

11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Baulinienplan "Ortsbauplanergänzung an der Banneggstraße".

Vorliegende Anfragen für den Neubau von Wohngebäuden zeigten auf, dass die bisherigen bau- und planungsrechtlichen Regelungen möglicherweise nicht mehr geeignet sind, die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Abschnitt der Fe-

derburgstraße zu gewährleisten. Dem Bebauungsplanverfahren wurde eine umfangreiche landschaftliche Analyse vorangestellt, in welchen die wesentlichen Grünstrukturen herausgearbeitet wurden. Die Ergebnisse finden sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans wieder.

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich in der Südstadt in Ravensburg und ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Wie oben beschrieben ist der Freiflächenanteil in den verschiedenen Teilbereichen sehr unterschiedlich. Während einige Bereiche locker bebaut sind und dort die Bezüge zur offenen Landschaft (Bannegghang) noch sichtbar und spürbar sind, ist der Freiflächenanteil bei anderen Grundstücken minimal. Ein wesentliches Merkmal des Gebietes ist eine starke Hangneigung Richtung Südwesten.

Der Trend zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücksfläche hat zu einem stetigen Verlust an Freifläche geführt, die wenige verbliebene Freifläche wird intensiv ziergärtnerisch bzw. als Stellplätze, für Zufahrten usw. genutzt. Diese Grundstücke sind durch einen hohen Versiegelungsgrad, starke Bodenbewegungen und Niveauveränderungen geprägt. In diesen Bereichen treten die baulichen Anlagen zu Ungunsten des Grüns deutlich in den Vordergrund. Insbesondere in den seitlichen Abstandsflächen erfolgten starke Abgrabungen, um Terrassen sowie eine fußläufige Erschließung innerhalb des Grundstücks zu gewährleisten. Daneben sind aber auch extensiver genutzte Gärten sowie größere Vorgartenzonen zu finden. Insgesamt ist der Besatz mit prägenden Großbäumen insbesondere im Vergleich zu anderen Teilbereichen in der Federburgstraße eher gering.

Aus der Perspektive des Fußgängers ist der Vorgartenbereich und die noch teilweise erhaltenen "grünen" Fugen zwischen den Gebäuden von besonderer Bedeutung: Sie gliedern den Straßenraum, öffnen den Blick und sind als kleinräumliche Vernetzungslinien klimatologisch und ökologisch von Bedeutung.

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

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und artenschutzrechtliche Belange

Schutzgut Mensch / Erholung

Beeinträchtigungen sind hier durch ggfls. wegfallende private Freiflächen zur Erholungsnutzung zu erwarten. Ein Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt der gebietstypischen Strukturen, das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen sowie die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind insgesamt für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen

Die versiegelten Flächen stehen als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere nicht zur Verfügung. Die unbebauten Flächen / Freiflächen werden unterschiedlich stark genutzt. Neben größeren strukturreichen Ziergärten sich auch ausgeräumte Freiflächen zu finden. Von besonderer Bedeutung im Gebiet sind die wenigen größeren noch vorhanden Laubbäume und die wenn auch nur vereinzelt vorkommenden extensiven Bereiche. Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen, zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung tragen zum Erhalt und zur Neuschaffung von Grünstrukturen im Gebiet bei. Durch verbreiterte Abstandsflächen bleibt die kleinräumige Vernetzung im Gebiet und darüber hinaus gewahrt.

Aufgrund der o.g. Festsetzungen sind daher keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange

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 als Habitatstrukturen von Bedeutung sind vor allem die extensiver genutzten Bereiche sowie die Großbäume. Daher ist naturgemäß mit dem Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere Vögel zu rechnen. 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 wie oben beschrieben im sog. Innenbereich befinden, kann allerdings auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ein Wegfall von privaten Freiflächen – in weitaus höheren Maß – nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren bestehen bereits gewisse Störeinflüsse durch die Wohnumfelderholung, der intensiven (zier-)gärtnerischen Nutzung, streunenden Hauskatzen sowie der Straße (Lichtimmissionen). Das Gebiet ist daher für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumanprüchen weniger geeignet.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird der ausgewogene Anteil von Gebäude- und Freiflächen in dem Gebiet beibehalten und es ist gewährleistet, dass wegfallende Grünstrukturen zum Teil ersetzt werden können. Durch Pflanzgebote bzw. Pflanzbindungen wird ein Mindestbesatz mit Bäumen und sonstigen Gehölzen sichergestellt. 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 (u. a. Bannegghang) 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.

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, sind Schnitt- und Fällmaßnahmen in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

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 Boden

Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist generell hoch einzustufen, da hierdurch alle Bodenfunktionen verloren gehen.

Grundsätzlich entspricht die Verdichtung im bebauten Innenbereich der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In den unversiegelten Bereichen ist der Boden teilweise durch die intensive Nutzung bereits stark anthropogen überformt. Auch wenn eine zusätzliche Versiegelung erfolgt, sind insgesamt betrachtet die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht als erheblich einzustufen.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer

Der Boden ist zur Versickerung nur bedingt geeignet. Erheblich negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind aufgrund der geologischen Verhältnisse, der vorhandenen Versiegelung und des z. T. intensiven Nutzungsgrades nicht zu erwarten. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Schutzgut Luft / 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 unbebauten Freiflächen haben mikroklimatische Bedeutung. Durch verbreiterte Abstandsflächen und Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben die kleinräumige Vernetzung im Gebiet und ein ausgewogener Anteil an Freiflächen gewahrt.

Erheblich negative Auswirkungen für das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch die Bebauung geprägt. Wahrnehmbare Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Durch den Baubauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen und das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen gewahrt. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

11.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 30.06.2012 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 09.07.2012 bis einschließlich 25.07.2012 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit u.a. durch Aushang im Stadtplanungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Die Planungsziele wurden von mehreren Bürgern eingesehen und teilweise erörtert. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

11.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 03.07.2012 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- Hinweise zum Denkmalschutz
- Hinweise zum Naturschutz
- Hinweise zum Artenschutz

Wertung der Stellungnahmen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Versickerung ist im Gebiet wegen der Hangneigung nicht möglich.

13. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	ca. 21.000 m ²
davon: - Allgemeines Wohngebiet:	ca. 20.200 m ²
- öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 800 m ²

14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

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

Aufgestellt:

Ravensburg, den 26.08.2013

Stadtplanungsamt / Färber

Klink