Stadt Ravensburg

Bebauungsplan "Am Hofgut"

Teil I Textliche Festsetzungen

Teil II Begründung

Teil IIa Umweltbericht

Fassung v. 17.04.2013 / 05.06.2013 / 15.10.2013 Reg.-Nr. ..... Fertigung .....

Erneuter Auslegungsbeschluss

PLANSTATT SENNER
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR ÖKOLOGISCHE STADTENTWICKLUNG UMWELTPLANUNG

STADT RAVENSBURG

Bebauungsplan `Am Hofgut´

AUFTRAGGEBER: Stadt Ravensburg
Marienplatz 26
88212 Ravensburg

AUFTRAGNEHMER: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur – Ökologische Stadtentwicklung – Umweltplanung
88662 Überlingen, Breitlestr. 21
Tel. 07551 / 9199-0, Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de

Projektleitung: Johann Senner, Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Projektteam: Sabine Geerds
(Dipl. Ing. (FH) Stadt- / Regionalplanung)
Tina Hekeler
(Stadtplanerin)

aufgestellt: Überlingen, 17. April 2013 / 05. Juni 2013 / 15. Oktober 2013

……..
Johann Senner

Änderungen / Ergänzungen sind gelb gekennzeichnet.
Herausgefallen ist Abschnitt B Kennzeichnungen und Hinweise
Nr. 6 – Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln
Nr. 7 – Minderung der Lichtimmissionen

Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nur zu jenen Teilen vorgebracht werden, die gegenüber der Auslegung vom 17.06.2013 bis 19.07.2013 geändert oder ergänzt wurden.

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	08.02.2012
2.	Bekanntmachung des Aufstellungbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	11.02.2012
3.	Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	06.10.2012
4.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom bis	15.10.2012 29.10.2012
5.	Frühzeitige Behördenbeteiligung	vom bis	19.10.2012 26.11.2012
6.	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss in der Fassung vom 17.04.2013 / 05.06.2013 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	05.06.2013
7.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	08.06.2013
8.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 17.04.2013 / 05.06.2013 gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	17.06.2013 19.07.2013
9.	Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfs und erneuter Auslegungs-beschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	
10.	Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am	
11.	Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 17.04.2013 / 05.06.2013 / 15.10.2013 gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	
12.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am	

Ravensburg, ...

(BAUDEZERNENT)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, ...

(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbind-lichkeit des Bebauungsplanes am .....

Ravensburg, ...

(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, ...

(SPA)

TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

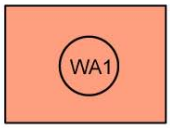
1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
   i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
   i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466).
3. **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
   i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
4. **Landesbauordnung (LBO)**
   i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416) zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
   i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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 (1) 1 BauGB)



1.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1, WA2, WA3, WA8 und WA8a sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannte Art von Nutzungen - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig

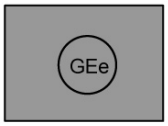
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 genannten Ausnahmen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA4, WA4a, WA5, WA6, WA7 und WA7a sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 genannten Arten von Nutzungen - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.

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.



1.2 Gewerbegebiete, eingeschränkt
(§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind zulässig:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und öffentliche Betriebe,

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Gem. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO sind folgende der in § 8 Abs. 2 genannten Arten der Nutzung nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,

- Lagerhäuser und Lagerplätze,

- Tankstellen,

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO sind Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Erotikbetriebe unzulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 genannte Ausnahme - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Der Verkauf von Waren auf einer Fläche von max. 50qm in Handwerksbetrieben ist ausnahmsweise zulässig.

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

2.1 Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO)

0,30*

*Angaben nur Beispiel

3.1 Zulässige Grundflächenzahl

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
- im WA1, WA2 und WA3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig,
- im WA4, WA4a, WA5, WA6, WA7, WA7a, WA8 und WA8a bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

0,8*

*Angaben nur Beispiel

3.2 zulässige Geschossflächenzahl

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

4,0*

*Angaben nur Beispiel

3.2 Zulässige Baumassenzahl

GH 7,0*

*Angaben nur Beispiel

3.3 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist festgesetzt in m über der tatsächlich vorhandenen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).
Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf
- mit technischen Auf- und Anbauten um bis zu 3m und
- mit Anlagen zur Solarenergienutzung um bis zu 0,5m überschritten werden.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlich vorhandenen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Dachfirstes oder zum oberen Abschluss der Außenwand.

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2, 2a, 4, 6, 11 BauGB; §§ 22 - 23 BauNVO)

4.1 Baugrenze

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

4.2 Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, offene Garagen (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gemäß Planeinschrieb festgesetzten Flächen zulässig.

Zulässig sind:

GA - Garagen
CP - Carports,
Wände von Carports müssen mind. 2m von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt sein,
ST - Stellplätze,
NA - Nebenanlagen, soweit Gebäude.

Tiefgaragen sind im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1, WA2, WA3, WA8 und WA8a, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) und in der Fläche für den Gemeinbedarf (FGb) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Garagen und Nebenanlagen, soweit Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur innerhlalb der überbaubuaren Grundstücksflächen und nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten Baugrenze entlang der Zuppinger Straße zulässig.

4.3 Bauweise
Es ist die offene Bauweise (o) bzw. die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Zulässig sind gemäß Planeinschrieb:

o - offene Bauweise

a1 - abweichende Bauweise, Hauptbaukörper sind auf der nördlichen und / oder südlichen Grundstücksgrenze innerhalb der sonstigen Festsetzungen zulässig.

a2 - abweichende Bauweise, Hauptbaukörper sind auf der nördlichen Grundstücksgrenze innerhalb der sonstigen Festsetzungen zulässig.

a3 - abweichende Bauweise, Hauptbaukörper sind auf der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb der sonstigen Festsetzungen zulässig.

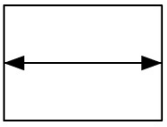
a4 - abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

a5 - abweichende Bauweise, Hauptbaukörper in offener Bauweise mit reduzierten Abstandsflächen zur Ausnutzung der überbaubaren Fläche

a max L=40m - abweichende Bauweise, maximal zulässige Baukörperlänge L=40m.

D - nur Doppelhäuser,

H - nur Hausgruppen.



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

2WO

4.5 Zahl der Wohnungen
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

5. Verkehrsflächen (die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)
(§ 9 (1) 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlagen

V - Verkehrsgrün

- Vorhandener Wall mit Gehölzstruktur

5.4 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. Planeinschrieb

P - Öffentliche Parkfläche

M - Mischverkehrsfläche

- Fußgängerbereich / Rad- und Fußweg

5.5 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrtbereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 BauGB)

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität

7. Grünflächen (Lage der Fußwege ist unverbindlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung gem. Planeinschrieb

- Wiesenfläche für wohngebietsbezogene Erholung, Durchwegung und Ausgleichsflächen

- Spielplatz

- Parkanlage

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 (1) 16 BauGB)

8.1 Wasserflächen mit Zweckbestimmung gem. Planeinschrieb

- Weiher
- Ascherholzbach

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25a und b BauGB)

9.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M1

Maßnahme M1: Erhalt und Wiederherstellung des gesetzlich geschützten Biotops
Das gesetzlich geschützte Biotop ist entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zu entwickeln, in seinem Bestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eingriffe in den Gehölzbestand im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind mit dem Umweltamt abzustimmen. Hierbei sind die artenschutzrechtlichen Belange vorab zu prüfen.
Bei Durchführung von Bauarbeiten im Umfeld des Biotops sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.

K1

Maßnahme K1: Entwicklung und Erhaltung blütenreicher Wiesenflächen
In den festgesetzten Flächen sind extensiv genutzte artenreiche Wiesenflächen durch Ansaat von autochthonem Saatgut zu entwickeln (20% Blumen, 80% Gräser). Die Flächen sind 3xjährlich zu mähen und dauerhaft zu erhalten, der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Das Anlegen von Gehwegen ist zulässig.

Stützmauern zu öffentlichen Grünfläche dürfen nicht durch Haus- oder Grundstückszugänge unterbrochen werden.

K2

Maßnahme K2: Anpflanzen von klein- bis mittelkronigen Bäumen mit festem Standort in den Straßenräumen und in öffentlichen Plätzen
Am festgesetzten Standort in den Straßenräumen und in öffentlichen Plätzen ist ein klein- bis mittelkroniger Baum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen (Pflanzqualität H mB StU 18-20cm). Der Baum kann parallel zur Grundstücksgrenze in jede Richtung um bis zu 3m verschoben werden.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die mit der Anpflanzung verbundenen Einschränkungen sind von den Anwohnern zu dulden.

K3

Maßnahme K3: Anpflanzen von Bäumen in öffentlichen Grünflächen
In den festgesetzten Flächen sind mittel- bis großkronige Bäume als Solitäre oder Baumgruppen gemäß Pflanzenlisten 2 zu pflanzen (Pflanzqualität H mB StU 18-20cm). Der Baum kann in jede Richtung um bis zu 3m verschoben werden.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die mit der Anpflanzung verbundenen Einschränkungen sind von den Anwohnern zu dulden.

K4

Maßnahme K4: Anpflanzung von dichten Feldgehölzen
In den festgesetzten Flächen sind autochthone standortgerechte Sträucher und einzelne Hochstämme als Feldgehölzstrukturen gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen (Pflanzqualität Str 2 x v 100 - 150cm, Pflanzdichte 1 Str / 2qm, Laubbäume H mB StU 18-20cm oder Stammbusch / Solitär Höhe 250 - 300cm). Mindestens 50 % der Fläche sind mit Sträuchern und Hochstämmen dicht zu bepflanzen; auf der restlichen Fläche sind extensive artenreiche Wiesen mit autochthonem Saatgut (40 % Kräuter, 60 % Gräser) anzusäen. Die Flächen sind in mehrjährigem Abstand zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft naturnah zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die mit der Anpflanzung verbundenen Einschränkungen sind von den Anwohnern zu dulden.

K5

Maßnahme K5: Anlegen einer Röhricht- und Hochstaudenfläche
In den festgesetzten Flächen sind Röhricht und Hochstauden zu pflanzen. Die Flächen sind alle 3 - 5 Jahre außerhalb der Vegetationszeit zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

K6

Maßnahme K6: Anlegen eines Steinriegels
In den festgesetzten Flächen ist ein Lesesteinriegel zur Aufwertung als Lebensraum für Tiere anzulegen. Die Fläche ist nach Bedarf von Vegetation zu befreien.

K8

Maßnahme K8: Extensiver Gewässerrandstreifen mit Hochstaudenflur
Nördlich des Geltungsbereichs entlang des Ascherholzbachs ist einseitig auf einer Länge von ca. 300m ein min.10m breiter, extensiver Gewässerrandstreifen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden ist standortgerechtes autochthones Saatgut. Ein ca. 5m breiter Streifen ist als Gewässer begleitende Hochstaudenflur zu entwickeln. Dieses Entwicklungsziel soll durch die Rücknahme der Böschungsoberkante begünstigt werden. Im Anschluss daran soll der Biotoptyp "Sonstige Hochstaudenflur" entwickelt werden. Je nach Bedarf erfolgt alle 1 bis 3 Jahre eine Mahd. Bei Aufkommen von Neophythen ist die Anzahl der Mähgänge anzupassen, um das flächige Verbreiten der invasiven Arten zu vermeiden. Die Schnitthöhe darf 5 cm nicht unterschreiten. Das Mahdgut ist abzufahren. Auf Düngung und

Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
Entlang der Ackerfläche sind einzelne Gehölzgruppen (Pflanzqualität: 2xv 100 - 150cm) der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Gehölzgruppen dient der Abgrenzung zur Ackerfläche, werden lediglich punktuell gepflanzt und fließen daher nicht quantitativ in die Bewertung ein. Die Feldgehölze sind außerhalb der Vegetationszeit abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

9.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (M2)

M2

Vorhandene lineare und flächige Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.

9.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M3)

M3

a) Entlang des Ascherholzbaches sind autochthone Gehölze als Einzelsträucher oder in Gruppen gemäß Pflanzenliste 4 zu pflanzen (Pflanzqualität Str 2 x v 100 - 150cm). Die Flächen sind in mehrjährigem Abstand zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

b) Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen
In den festgesetzten Flächen sind mindestens auf 60 % der Fläche Strauchgruppen und / oder Kleinbäume zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens Str. 2 x v 100 - 150 cm und / oder H mB StU 16 - 18 cm). Ausgeschlossen sind Nadelgehölze und Gehölze mit panaschierten Blättern.

Anpflanzung von geschnittenen Hecken
Auf den privaten Grundstücksflächen sind entlang der Stützmauer geschnittene Hecken mit einer Höhe von max. 1,20m gemäß Pflanzenliste 5 zu pflanzen. Innenliegende Metall- oder Drahtgitterzäune sind zulässig.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Einschränkungen sind von den Anwohnern zu dulden.

9.4 Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)
Bäume sind vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen (Beachtung der Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4) zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenliste zu ersetzen.

9.5 Anpflanzen von Bäumen mit festem Standort
Am fesgesetzten Standort ist ein klein- bis mittelkroniger Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen (Pflanzqualität H mB StU 18 - 20cm). Der Baum kann in jede Richtung um bis zu 3m verschoben werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.6 Anpflanzungen von Bäumen ohne festen Standort
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die privaten Kfz-Stellplätze pro

angefangene 6 Stellplätze mit je einem klein- bis mittelkronigen Baum gemäß Pflanzenliste 1 zu überstellen (Pflanzqualität H mB StU 18 - 20cm). Größe der durchwurzelbaren, unbefestigten Fläche mindestens 10 qm. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Minderung von Lichtimmissionen für Insekten und Fledermäuse (Maßnahmen M4, M5, M13 aus dem Umweltbericht):

Zur Reduzierung von negativen Auswirkungen auf nachtaktive Insekten sowie Fledermäuse sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Masten der Straßenlaternen haben eine maximale Höhe von 6 m. Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sind nicht zulässig.

Zur Reduzierung negativer Auswirkungen auf aquatische Insekten sind Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % Licht reflektieren.

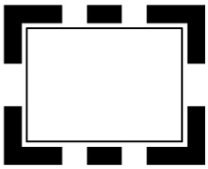
Vermeidung von Störungen der Fledermäuse (Maßnahme M9 aus dem Umweltbericht):

Die Fensterläden des zum Abbruch vorgesehenen Wohngebäudes Hochberg 1 sind außerhalb der Vegetationsperiode zu entfernen. Vor Entfernen der Fensterläden sind im Bereich des gesetzlich geschützten Biotops um den Weiher 10 Fledermauskästen aufzuhängen, um Störungen von Fledermäusen zu vermeiden.

9.8 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen gem. § 9 (1a) BauGB

	Fläche m²	Anteil in %	Zuordnung K1, K3-K6, K8 in m²	Zuordnung K1, K3-K6, K8 in %
Bauabschnitt I				
Verkehrsflächen	2560	6	3455	6
Wohnbauflächen	9983	25	8939	16
Bauabschnitt II				
Verkehrsflächen	3188	8	4303	8
Wohnbauflächen	11127	28	9963	18
Hofgut				
Verkehrsflächen	897	2	1211	2
Wohnbauflächen	4227	11	3785	7
Gewerbegebiet				
Verkehrsflächen	994	2	1342	2
Gewerbeflächen	5494	14	4919	9
Kindergarten				
Verkehrsflächen	0	0	0	0
Bauflächen	1220	3	1092	2
öffentl. Grünfläche				
öffentl. Grünfläche	450	1	607	1
Gesamt	**40141**	**100**		
Gesamt				
Verkehrsflächen	7639	19		
öffentl. Grünflächen	450	1		
Wohnbauflächen	26558	66		
Gewerbeflächen	5494	14		
		100		

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

*Angaben nur Beispiel

10.2 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GR - Gehrecht zugunsten der Gemeinde

LR - Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde mit einem Ausübungsrecht durch den Versorgungsträger

10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Arten der Nutzung (§ 1 (4) BauNVO

10.4 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 (5) BauNVO)

EFH
489,5*

*Angaben nur Beispiel

10.5 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 (1) BauNVO)

Die Höhenlage baulicher Anlagen ist als Erdgeschossrohfußbodenhöhe gem. Planeinschrieb festgesetzt in m über N.N. Abweichungen um +/- 0,30m sind zulässig.

10.6 Schallschutzvorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

a) Bettenräume in Krankenhausanstalten 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 DIN 2719)

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

Randeinfassungen mit Hinterbeton, Betonsockel infolge der Herstellung der Verkehrs- anlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und das Verlegen von Anschlusskabel für die Straßenbeleuchtung sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück in einem Streifen bis zu einer Tief von 0,50m zu dulden.

Böschungen infolge der Herstellung der Verkehrsanlagen sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

11. Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

M1

Das gesetzlich geschützte Biotop ist entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zu entwickeln, in seinem Bestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eingriffe in den Gehölzbestand im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind mit dem Umweltamt abzustimmen. Hierbei sind die artenschutzrechtlichen Belange vorab zu prüfen.

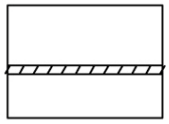
Bei Durchführung von Bauarbeiten im Umfeld des Biotops sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.

B. Kennzeichnungen und Hinweise (keine Festsetzungen)

1. Füllschema der Nutzungsschablone

planungsrechtliche Festsetzungen	
a	b
c	d
e	f
g	h

a) Art der baulichen Nutzung
b) Baumassenzahl
c) Grundflächenzahl
d) Geschossflächenzahl
e) Gebäudehöhe
f) Bauweise
g) --
h) höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden



2. Stützmauer

Ⓜ

3. Standort für die Bereitstellung von Müllgefäßen am Tag der Abholung

4. 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. Gewässerschonende Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

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

Oberboden ist gemäß BodSchG fachgerecht abzutragen, zu lagern und wiederzuverwerten. 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.

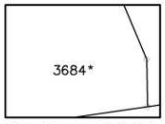
6. Artenschutz
Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist bei Abrissmaßnahmen bestehender baulicher Anlagen sowie bei Rodungsmaßnahmen von Gehölzen zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolgen oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
Die Rodung von Gehölzen sowie das Freiräumen der Baufelder ist ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

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

8. Denkmalschutz
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. (§ 20 DSchG).

9. Anschluss und Benutzungszwang
Auf die Satzung "Anschluss von Wohnbaugrundstücken an die Nahwärmeversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans `Am Hofgut´" vom ..... wird hingewiesen.

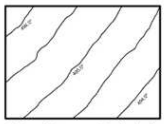
C. Zeichenerklärung der Plangrundlage



*Angaben nur Beispiel

1. vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

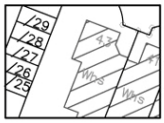
2. Geplante Grundstücksgrenze


*Angaben nur Beispiel

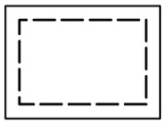
3. Höhenlinie mit Höhenangabe im m über N.N. (Abstand 0,5m)

x 482.00*
*Angaben nur Beispiel

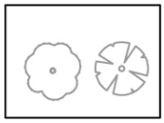
4. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.



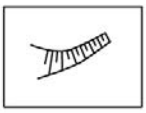
5. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



6. Abzubrechende landwirtschaftliche Gebäude



7. Bestandsbaum in unterschiedlicher Darstellung



8. Böschungen

D. ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg

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

1.1. Dach / Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachdeckung
Die Dachform und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

K7

Für die Dachdeckung sind nur extensiv begrünte Dächer (mind. 10 cm Substratschicht) zulässig. Zur Solarenergienutzung sind andere Arten der Dacheindeckung zulässig. Flächen unter aufgeständerten Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind nur als symmetrisch wirkende Flächen und auf geneigten Dächern nur in derselben Dachneigung zulässig.

1.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO
Garagen und Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur mit extensiv begrünten Flachdach (min. 10 cm Substratschicht) zulässig.

Mülltonnenstandplätze und Lagerplätze für Abfall sind mit einem festen Sichtschutz zu errichten.

1.3 Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen
Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur als einheimische standortgerechte Laubhecken mit / ohne eingebundenen Maschendrahtzaun bis 1,20m Höhe zulässig.

Zur öffentlichen Verkehrsfäche ist ein Abstand von 0,50m einzuhalten.

2.2 Stellplätze und Zufahrten

Die öffentlichen und privaten Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Allgemeinen Wohngebiet sowie deren Zufahrten dürfen nicht mit geschlossenen Belägen gebaut werden Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, z.B. Rasenschutzwabenplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.

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

Werbeanlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

4. Ordnungswidrigkeiten

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

Hinweise

1. Füllschema der Nutzungsschablonen

örtliche Bauvorschriften	
a	b

a) Dachform (SD - Satteldach; FD - Flachdach)
b) Dachneigung

E. Anlage - Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Pflanzung von klein- und mittelkronigen Bäumen in Straßenräumen und an öffentlichen Plätzen sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet Pflanzqualität mindestens H mB StU 18 - 20cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein.

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Amelanchier arborea i.S. z.B. `Robin Hill´	Felsenbirne i.S.
Tilia cordata i.S. z.B. `Greenspire`	Winterlinde i.S.
Carpinus betulus i.S. z.B. `Fastigiata`	Hainbuche i.S.
Fraxinur ornus i.S. z.B. `Rotterdam`	Blumenesche i.S.
Malus tschonoskii	Wollapfel
Malus-Hybride i.S.	Zierapfel i.S.
Prunus avium `Plena`	gefülltblühende Vogelkirsche
*Salix caprea*Sal	Sal Weide
Prunus padus i.S. z.B. `Schloß Tiefurt`	Trauben-Kirsche i.S.
Prunus x schmittii	Schmitts Kirsche
Carpinus betulus "	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzenliste 2

Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen in öffentlichen Grünflächen Pflanzqualität mindestens H mB StU 18 - 20cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein.

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Tilia cordata auch i.S	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba auch i.S.	Silberweide

Pflanzenliste 3

Pflanzung von Feldgehölzen (autochthonen Gehölze, HK8) zur randlichen Eingrünung

Pflanzqualität mindestens Str. 2 v x 100 - 150cm, Pflanzdichte 1 Str / 2 qm, Laubbäume H mB StU 18 - 20cm oder Stammbusch / Solitär Höhe 250 - 300cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach DIN 18916

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestries	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Tilia cordata	Winterlinde
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 4

Pflanzung von autochthonen Gehölzen (HK8)

Pflanzqualität mindestens Str 2 x v 100 - 150cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916

B**otanischer Name**	**Deutscher Name**
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburum lantana	wolliger Schneeball
Viburum opulus	gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 5

Pflanzung und Entwicklung von geschnittenen Hecken

Pflanzqualität Str 2 x v 100 - 150cm, Pflanzdichte mind. 3 Str. / lfd. m

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche

TEIL II: BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE EIGENTUMS- UND RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. BODEN / BAUGRUND
6. IMMISSIONSSCHUTZ UND ALTLASTEN
7. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG
8. NATUR UND LANDSCHAFT
9. BESCHREIBUNG DES GESAMTKONZEPTS
10. ERFORDERNIS DER PLANUNG
11. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
12. PLANVERFAHREN
13. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
14. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
15. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 BAUGB
16. FLÄCHENBILANZ
17. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Ravensburger Weststadt und umfasst ca. 10,5 ha. Das Plangebiet wird im Norden von der Alfons-Maurer-Straße bzw. dem vorhandenen Wall entlang der Straße begrenzt. Im Osten bezieht der Geltungsbereich die Flächen des bestehenden Kindergartens 'St. Felicitas' ein und grenzt an die Wohnbebauung im Gebiet 'Domäne Hochberg'. Im Süden schließt sich eine öffentliche Grünfläche am Ascherholzbach an, unmittelbar daran angrenzend liegt das Gewerbegebiet 'Gewerbepark Domäne Hochberg'. Im Westen bildet das landwirtschaftliche 'Hofgut Hochberg' sowie im Südwesten die Landesstraße L 288 den Abschluss des Geltungsbereichs. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke Nr. 3659, 3854, 4540, 4541, 4542, 4543, 933, 933/9, 934 und 936/1.

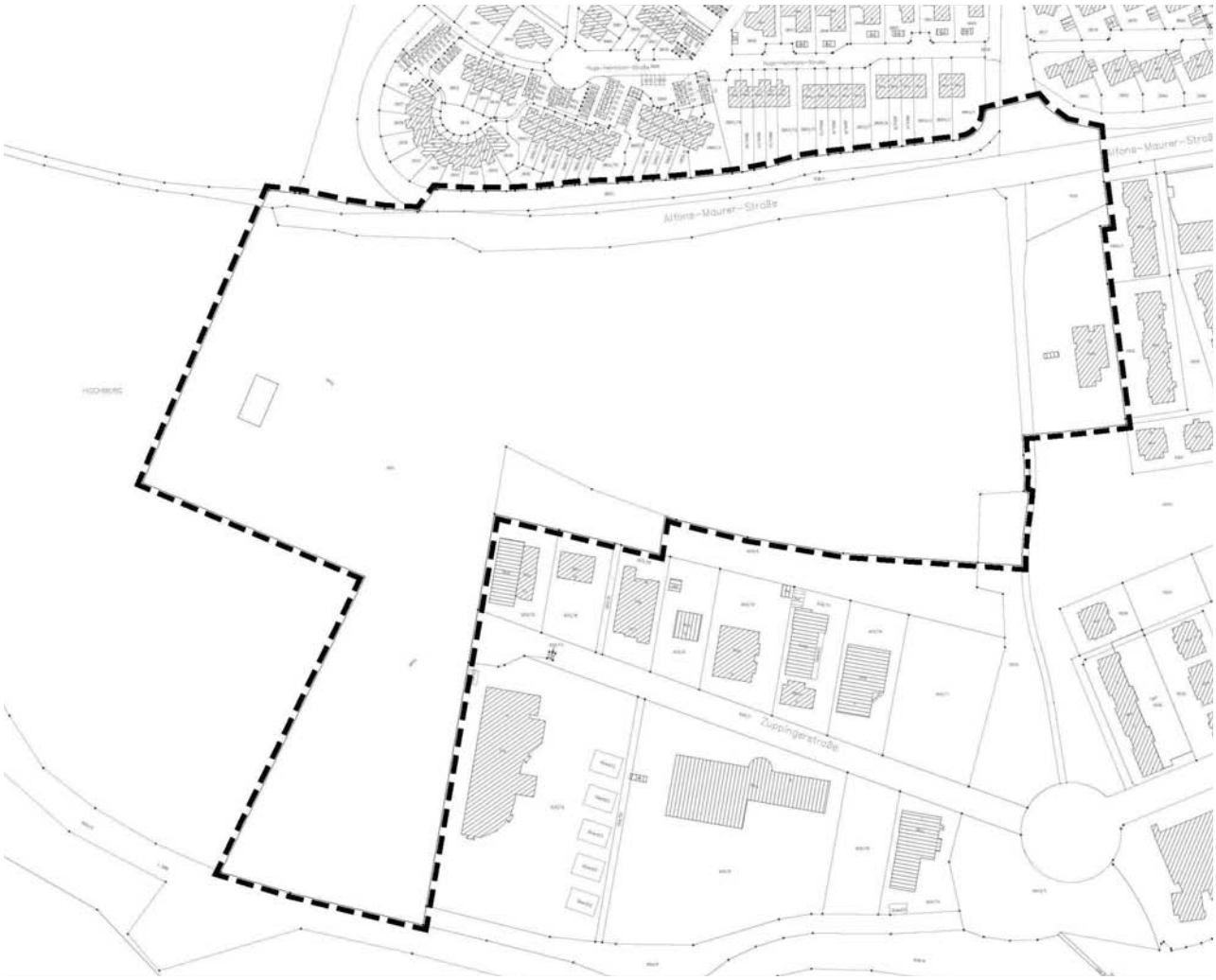


Abb. Geltungsbereich des Bebauungsplans, Stand 17.04.2013 (Quelle: Planstatt Senner)

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Lage und Topographie des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ravensburger Weststadt. Es handelt sich um einen flachen Hang ins Schussental, der nach Südosten geneigt ist. Die Topographie fällt vom höchsten Punkt im nordwestlichen Geltungsbereich mit ca. 495 m üNN zum tiefsten Punkt im südöstlichen Geltungsbereich mit ca. 478 m üNN um insgesamt 17 Meter auf der Strecke von ca. 390 m. Das ergibt ein durchschnittliches Gefälle von 4,4 Prozent.

Heutige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist überwiegend unbebaut und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Den westlichen Abschluss des Geltungsbereichs bildet das bestehende landwirtschaftliche 'Hofgut Hochberg' (das jedoch aufgegeben werden soll), welches aus einem zweigeschossigen Wohngebäude und mehreren, in ihrer Höhenentwicklung an das Wohngebäude angepassten Wirtschaftsgebäuden besteht, die sich um einen zentralen, nach Süden hin offenen Hof gruppieren. Neben der landwirtschaftlichen Hofstelle befindet sich der ehemalige Fisch- und Feuerlöschteich, der Hochbergweiher. Die Kindertageseinrichtung 'St. Felicitas' im Osten des Plangebietes ist eine Einrichtung der Katholischen Gesamtkirchengemeinde Ravensburg. Durch die Entwicklung des Baugebiets 'Am Hofgut' entsteht zusätzlicher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen, welcher am bestehenden Standort erweitert werden soll. Die Gebäudeerweiterung wird funktional bedingt nach Norden auf den vorhandenen öffentlichen Spielplatz erfolgen.

Abb.: Bestandsfotos 'Hofgut Hochberg' und Weiher (Quelle: Planstatt Senner)

Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Die angrenzende Wohnbebauung in den Baugebieten 'Domäne Hochberg' und 'Huberesch III' wird im Wesentlichen geprägt durch in sich abgeschlossene Wohnquartiere. Die Bauweise reicht dabei von einer verdichteten ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypen aus dem Spektrum der Einfamilienhäuser bis zu maximal fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Diese umliegenden Wohngebiete wurden in den letzten 20 Jahren baulich entwickelt, unterscheiden sich jedoch hinsichtlich der gewählten Gebäudetypologien.

Abb.: Bestandsfotos Blick in die Alfons-Maurer-Straße nach Osten und Gewerbegebiet Zuppingerstraße (Quelle: Planstatt Senner)

Der südlich angrenzende 'Gewerbepark Domäne Hochberg' wird geprägt durch Betriebe der Ingenieur- und Systemtechnik-, Dienstleistungs- und Automobilbranchen mit Büro- und Ausstellungsgebäuden.

Die Flächen westlich des Planungsgebietes befinden sich in landwirtschaftlicher Nutzung (Grünlandbewirtschaftung).

Erschließung

Verkehrliche Infrastruktur

Die Erschließung der Siedlungsbereiche der Weststadt erfolgt über ein hierarchisiertes Straßennetz aus Sammel- und Erschließungsstraßen sowie Wohnstraßen und -wegen. Über die Meersburger Straße in Verbindung mit der Alfons-Maurer-Straße bzw. Rümelinstraße / Schmalegger Straße ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Alfons-Maurer-Straße hatte bis zur Erstellung der heutigen L288 südlich des Plangebietes die Funktion als Landesstraße (L288). Heute dient sie westlich des

Kreisverkehrs nur der Erschließung der Hofstelle sowie der Stellplätze für den weiter westlich gelegenen Waldsportpfad. Aus ihrer Funktion als Landesstraße resultiert der nördlich der Alfons-Maurer-Straße vorhandene Lärmschutzwall, der den damaligen Verkehrslärm gegenüber der Wohnbebauung im Baugebiet 'Huberesch III' abschirmte.
Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über zwei Stadtbuslinien mit den Haltestellen 'Rümelinplatz' und 'Königin-Katharina-Straße' nordöstlich bzw. südöstlich des Planungsgebietes. An der Meersburger Straße befindet sich zudem die Haltestelle 'Abzweig Domäne Hochberg' einer Überlandbuslinie. Zwischen den Kreisverkehren von Alfons-Maurer-Straße und Zuppinger Straße / Königin-Katharina-Straße führt durch den westlichen Teil der Grünfläche eine Verbindung, die in Einbahnrichtung ausschließlich für den Busverkehr freigegeben ist.

Soziale Infrastruktur

Das Wohngebiet 'Domäne Hochberg' ist mit einer guten Infrastruktur ausgestattet. Neben zwei größeren Spielplätzen mit Allwetterplatz sind ein Jugendtreff sowie ein Nachbarschaftstreff in räumlicher Nähe zur Kindertageseinrichtung 'St. Felicitas' vorhanden. Die Schule und der Kindergarten im Süd-Osten des Wohngebietes sind Einrichtungen der Freien Waldorfschule Ravensburg e.G. Im gewerblich genutzten Teil des Gebietes entlang der Meersburger Straße sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Lebensmittelvollsortimenter vorhanden.
Im Gebiet 'Huberesch III', nördlich an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich ebenfalls ein kleineres Nahversorgungszentrum. Am westlichen Rand dieses Gebiets dient eine öffentliche Grünanlage mit Spiel-, Bolz- und Picknickplatz der Ortsrandeingrünung.

3. BESTEHENDE EIGENTUMS- UND RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Ravensburg sowie der HKLG Hofkammer Landwirtschaftsgesellschaft mbH & Co.
Für den Großteil des Plangebietes existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Folgende angrenzende oder überlagernde Bebauungspläne werden in ihren jeweiligen Randbereichen geändert:
- Bebauungsplan Nr. 299 'Weststadt - Huberesch III (Eichwiese)',

- Bebauungsplan Nr. 313 'Domäne Hochberg/Kindergarten südlich der Rümelinstraße',
- Bebauungsplan Nr. 329 'Gewerbepark Domäne Hochberg'.

Der Bebauungsplan Nr. 283 'Weststadt - Huberesch I (Verkehrsanbindung an die Wilhelmsdorfer Straße) wird geändert.

Die angrenzenden Bebauungspläne setzen ausschließlich öffentliche Nutzungen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten sowie Flächen für die Wasserwirtschaft) für die in das Plangebiet hineinreichenden Flächen fest.

Mit der Entwicklung des Baugebiets 'Am Hofgut' rückt das Wohnen an das im Süden gelegene Gewerbegebiet ('Gewerbepark Domäne Hochberg') heran. Dieses ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Regionalplan

Die Städte Ravensburg / Weingarten sind im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben von 1996 als gemeinsames Oberzentrum ausgewiesen. Diese Funktion übernehmen sie, seit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2002, zusätzlich mit Friedrichshafen. Das Wohngebiet 'Am Hofgut' liegt in einem Bereich, der im Regionalplan nicht mit Schutzkriterien belegt ist.

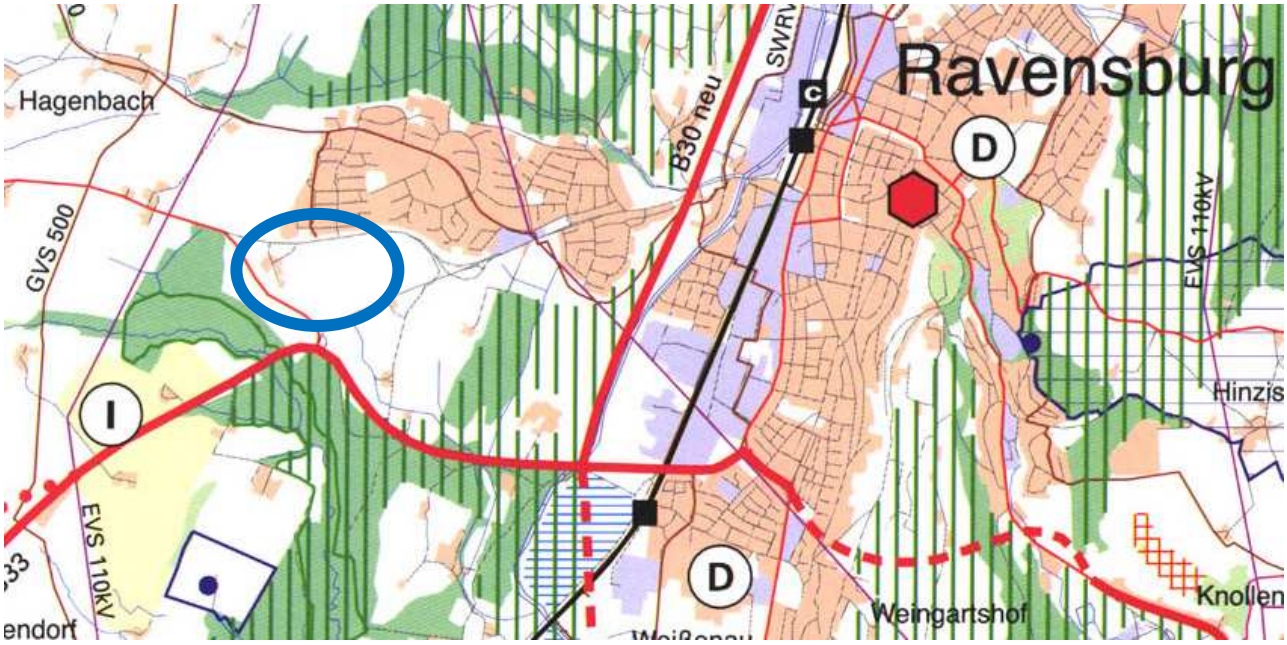


Abb. Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996 (Quelle: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverbands Mittleres Schussental weist den überwiegenden Teil des Plangebietes als „geplante Wohnbaufläche“ aus. Es ist das flächenmäßig größte verbleibende Wohnbauflächenpotenzial des rechtswirksamen Flächennutzungsplans auf dem Gebiet der Kernstadt von Ravensburg. Im Nordosten des Plangebietes sind Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen. Das 'Hofgut Hochberg' im Westen des Plangebietes liegt innerhalb einer Grünfläche. Der nördlich des Hofguts vorhandene Teich ist als Feuchtgebiet im FNP dargestellt. Zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Hofgut ist im FNP eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

Das städtebauliche Konzept sieht für das 'Hofgut Hochberg' eine Nutzung als Wohngebiet vor. Die bestehenden Gebäude sollen ersetzt werden. Dadurch entstehen insgesamt drei Baufelder, die jeweils durch Grünspangen voneinander getrennt werden. Die im FNP vorgesehene wichtige Ortsrandeingrünung als Siedlungsabschluss wird westlich der Hofstelle realisiert. Westlich vom 'Gewerbepark Domäne Hochberg' sind im Flächennutzungsplan gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten in einer Größenordnung von etwa 1,0 ha dargestellt, für die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Baurecht geschaffen werden soll. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 29.03.2012.

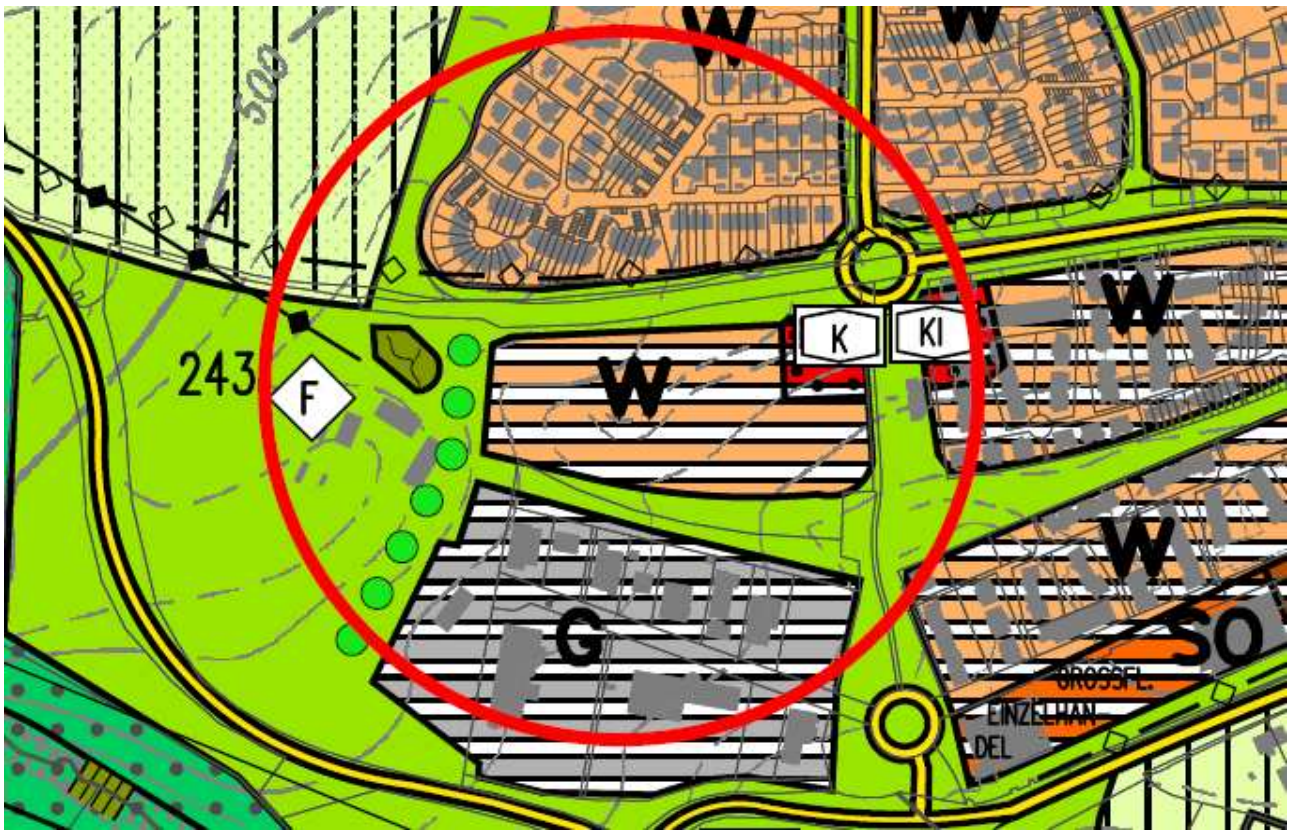


Abb. Ausschnitt aus dem FNP, Stand 01.12.2012 (Quelle: Stadt Ravensburg)

5. BODEN / BAUGRUND / ALTLASTEN

Boden

Die Ausgangsbasis zur Bodenbildung stellt hauptsächlich der geologische Untergrund dar, der im Plangebiet von würmeiszeitlichem Moränenmaterial aufgebaut ist. Es liegen unterschiedlich mächtige Schichten aus eisdruckbelastetem Geschiebemergel vor, der in Folge der Entkalkung verlehmt ist und von der Zustandsgrenze einem leicht plastischen Ton zuzuordnen ist. Darunter stehen tertiäre Molassesedimente an. Über der geringmächtigen Verwitterungszone der Grundmoräne lagern heute größtenteils Auffüllungen. Die südlichen Bereiche im Umfeld der Talmulde des Ascherholzbaches werden durch junge alluviale Sedimente geprägt.

Baugrund

Im Jahr 2012 wurde zudem eine Baugrunduntersuchung von der HPC AG durchgeführt, deren Ergebnisse nachfolgend kurz zusammengefasst werden:
Es steht flächendeckend ein 0,3m mächtiger Oberboden an, der von einem ca. 0,4m starken kulturfähigen Unterboden abgelöst wird. Künstliche, inhomogene Auffüllungen, die bis in Tiefenbereiche von über 3 m reichen können bestehen zumeist aus kiesig-tonigem Schluff. Ziegel- und Asphaltreste, Bauschutt und organische Bestandteile können ebenso beigemischt sein. Organische Zwischenschichten sind vor allem im Umfeld des Löschteichs anzutreffen. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist wegen der geringen Durchlässigkeit des Geschiebelehms nicht möglich.

Altlasten

Die chemische Analyse einer 1993 durchgeführten Untersuchung im Plangebiet ergab keine nennenswerten Auffälligkeiten für Schadstoffe wie Schwermetalle, Pestizide oder Mineralölkohlenwasserstoffe. Am Südrand der Alfons-Maurer-Straße konnte jedoch in den obersten 0,5m eine erhöhte PAK-Konzentration festgestellt werden, deren Ursprung entweder dem Straßenbau oder dem „Brandaschen“ der landwirtschaftlichen Flächen zuzuordnen ist. Aufgrund der erhöhten PAK-Konzentration (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und der angestrebten zukünftigen Nutzung (Wohnen, Kinderspielflächen …) wurde das Plangebiet hinsichtlich dem Vorkommen und dem Gefährdungsgrad von Schadstoffen erneut im Jahr 2012 untersucht. In den Oberboden-Mischproben wurde der Vorsorgewert für PAK gem. BBodSchV unterschritten. Eine Wirkungspfad bezogene Gefährdung hinsichtlich der künftigen Nutzung liegt somit nicht vor. Bei künstlichen Auffüllungen ist ebenfalls eine

Gefährdung nicht erkennbar, jedoch sollte das Material aufgrund erhöhter Werte nicht als Unterboden in Nutzgärten verwendet werden. Vorschläge zum weiteren Vorgehen aufgrund der Untersuchungsergebnisse:

- Ober- und kulturfähiger Unterboden: Abtrag, sachgerechte Lagerung und Wiedereinbau; aufgrund der ton- und schluffreichen Zusammensetzung sind diese Böden sehr witterungsempfindlich und nur bei ausreichend trockener Witterung zu bearbeiten, um deren Leistungsfähigkeit zu erhalten,
- Geschiebelehm / -mergel: Geländemodellierung soweit bautechnisch geeignet,
- Auffüllungen: Abtrag, Beprobung und entsprechend bautechnisch verwerten oder entsorgen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Straßen

Ausgehend von Lärmemissionen der B 33, L 288 und der Meersburger Straße ist im Rahmen der Lärmkartierung der LUBW lediglich der Randbereich des Plangebietes, etwa im Bereich der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle und im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes, erfasst. In den Nachtstunden ist im südlichen bzw. westlichen Randbereichen der Hofstelle mit Schallpegeln zwischen 45 – 50 dB(A) zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete werden mit Ausnahme eines kleinen Bereiches am heutigen 'Hofgut Hochberg' eingehalten.

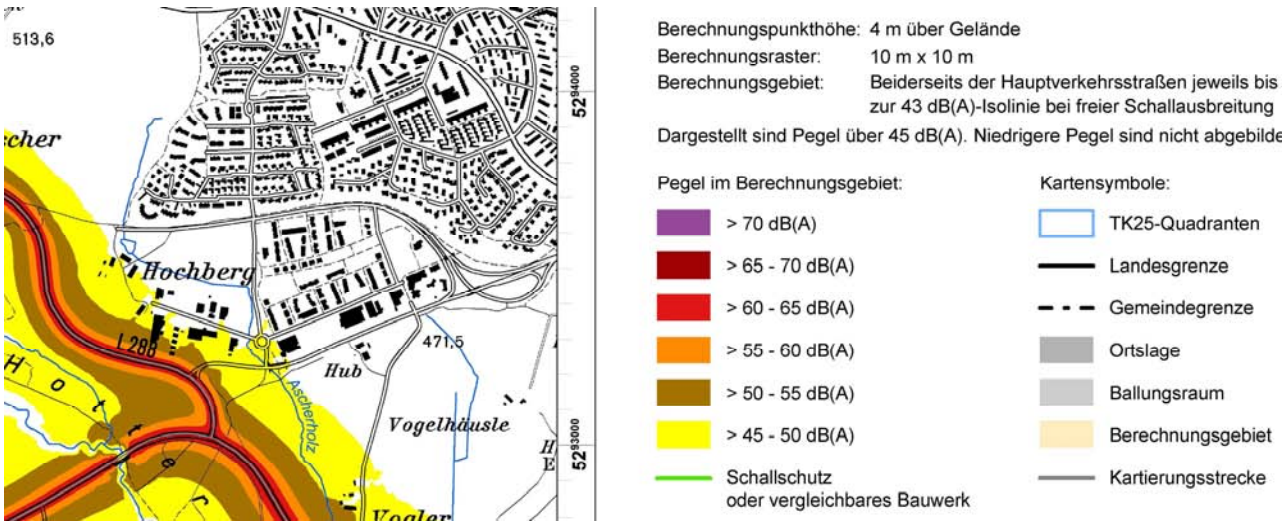


Abb. Ausschnitt Lärmkartierung Baden-Württemberg 2012 gemäß Richtlinie 2002/49/EG, Straßenverkehrslärm Nacht-L_{Night} in dB(A), Blatt Ravensburg Nordwest, Stand 20.12.2012 (Quelle: LUBW)

Gewerbegebiet

Der 'Gewerbepark Domäne Hochberg' ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es sind daher nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (mischgebietstypische Gewerbebetriebe). Für den Bebauungsplan 'Am Hofgut' ergeben sich daher keine Einschränkungen, die einer Nutzung als allgemeines Wohngebiet entgegenstehen.

7. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG

Infrastruktur

Die Wohnbauflächen im Plangebiet sind durch die bestehende Alfons-Maurer-Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Alle zur Versorgung des Plangebietes mit Strom, Frischwasser und Telekommunikation erforderlichen Leitungen sind in den benachbarten Siedlungsbereichen vorhanden. Für die Wohnbauflächen ist eine Nahwärmeversorgung mit Heizzentrale im Bereich des mittleren Punkthauses an der Alfons-Maurer-Straße vorgesehen. Da das Plangebiet erstmalig erschlossen wird, sind alle Infrastrukturen neu herzustellen.

Entwässerung

Nördlich des 'Gewerbeparks Domäne Hochberg' schließt ein Grünzug an, durch den der Ascherholzbach offen geführt wird. Hier befinden sich auch Retentionsmulden, denen die Oberflächen- und Dachwässer aus dem Gewerbegebiet eingeleitet werden und die des Plangebietes zugeleitet werden sollen. Im Geltungsbereich wird eine Verlegung des Ascherholzbachs notwendig. Eine wasserrechtliche Genehmigung hierfür wird beantragt.

Die Grundstücke im Plangebiet werden im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird südlich des Geltungsbereichs den vorhandenen Retentionsmulden zugeleitet, das Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

8. NATUR UND LANDSCHAFT

Das Gelände im Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten ab, wobei die Hofstelle leicht erhöht liegt. Durch die Hanglage bietet sich im Plangebiet eine Aussicht nach Süden mit Blick über die reich strukturierte Landschaft des Schussentals bis zu

den Alpen. Damit einher geht die Einsehbarkeit auf das Planungsgebiet von den weiträumig umliegenden Tal- und Hanglagen. Darüber hinaus stellt das Hofgut 'Hochberg' mit den Gebäuden auf der Kuppe und dem angrenzenden Gehölzbestand am Hochbergweiher einen markanten Punkt in der Landschaft dar.
Das Plangebiet liegt in der Übergangszone vom Bodenseebecken zum oberschwäbischen Hügelland. Im Übergang zur Schussenniederung sind die zum Teil tief eingeschnittenen Fließgewässer von besonderer landschaftlicher Bedeutung. Durch das Plangebiet fließt der Ascherholzbach, welcher im Zuge der Erschließung des Baugebietes 'Domäne Hochberg' innerhalb des Gewerbeparks westlich des Kreisverkehrs an der Zuppinger Straße sowie entlang der Meersburger Straße renaturiert wurde.
Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind im Plangebiet aus ökologischer Sicht - neben dem Ascherholzbach - zwei Gehölzgruppen von Bedeutung: Der Gehölzgürtel um den Feuerlöschteich sowie eine Hecke an der Zufahrt zur Hofstelle. Beide sind als § 30 BNatSchG/§ 32 NatSchG-Biotope kartiert. Ökologische Bedeutung haben auch die wenigen Obstbäume an der Hofstelle, die ein Relikt einer früheren Streuobstwiese sind, welche zu früheren Zeiten typischerweise viele Hofstellen in Oberschwaben umgaben. Zu nennen sind außerdem die Baumgruppe nördlich der Hofstelle sowie die Straßenbäume entlang der Alfons-Maurer-Straße und an der Busspur zur Zuppinger Straße. Das gesamte Gebiet ist Kaltluftentstehungs- und –abflussgebiet mit klimatischer Bedeutung für das Schussental.

9. BESCHREIBUNG DES GESAMTKONZEPTES

Planerischer Vorlauf des Projekts

Das Baugebiet 'Am Hofgut' schließt künftig die Lücke zwischen den bestehenden Wohngebieten im Norden ('Huberesch III') und im Osten ('Domäne Hochberg') sowie dem Gewerbegebiet im Süden entlang der Zuppinger Straße. In diesem Zusammenhang wird für die im Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterung des Gewerbegebietes an der Zuppinger Straße Baurecht geschaffen und die landwirtschaftliche Hofstelle 'Hofgut Hochberg' in das Plangebiet einbezogen.
Die Lage am Ortsrand im Übergang in den Landschaftsraum erfordert eine städtebaulich hochwertige Lösung, weswegen im Jahr 2011 von der Stadt Ravensburg und der HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH eine Mehrfachbeauftragung mit dem Titel 'Wohnen in der Weststadt' ausgelobt wurde. Am 07.10.2011 hat die Beurteilungskommission der Auslober empfohlen, auf Grundlage der mit dem 1. Rang

ausgezeichneten Arbeit der Planungsbüros Ackermann & Raff / Planstatt Senner die weitere städtebauliche Planung zu verfolgen. Das städtebauliche Konzept wurde unter Würdigung der Empfehlungen der Beurteilungskommission und der sich während des Planungsprozesses ergebenen Erkenntnisse zum städtebaulichen Rahmenplan weiter entwickelt.

Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan 'Am Hofgut' erfolgt eine Abrundung des südlichen bzw. westlichen Ortsrandes. Mit eingeschlossen in dieses planerische Ziel ist auch eine angemessene landschaftliche Gestaltung dieser Süd- und Westflanke des Ortes. Generell ist es vorgesehen, die Gebäude mit flachem oder flach geneigtem Dach auszubilden.

Abb. Städtebauliches Konzept, Stand 17.04.2013 (Quelle: Ackermann & Raff; Planstatt Senner)

An der Alfons-Maurer-Straße als Haupterschließungsachse für das Wohngebiet sind mehrgeschossige Punkthäuser und Stadthäuser vorgesehen, deren Reihung durch Rhythmus und Kubatur einen städtebaulich stringenten Siedlungsauftakt definiert,

der eine eigenständige Antwort auf die einseitige Bebauung an der Alfons-Maurer-Straße findet.
In zwei ähnlich großen Bauquartieren, die durch Gartenachsen umrahmt und jeweils durch Ringstraßen von der Alfons-Maurer-Straße erschlossen werden, werden unterschiedliche Haustypen angeboten. Winkel- und Kettenhäuser sind so angeordnet, dass sich die Bauquartiere zum Freiraum hin durch städtebauliche Raumkanten deutlich abzeichnen. Um mit der zur Verfügung stehenden Fläche sparsam umzugehen, wird für die Wohnnutzung eine verdichtete Bauweise gewählt.
Die Mehrfamilienhäuser an der Alfons-Maurer-Straße werden über Tiefgaragen erschlossen, deren Einfahrten sich jeweils südlich der Gebäude befinden. Die Gebäude an den beiden inneren Erschließungsringen haben 2 und 3 Geschosse, die mit den eingeschossigen Garagen bzw. Carports eine Staffelung ergeben.
Die vorgesehenen Gebäudelängen und -stellungen im Bereich des 'Hofguts Hochberg' lehnt sich an der traditionellen Hofstelle an, die Gebäude werden um einen gemeinsamen Hof gruppiert. Vorgesehen sind zwei Mehrfamilienhäuser und zwei Hausgruppen. Die Erschließung erfolgt von der Alfons-Maurer-Straße westlich des Weihers nach Süden, die Parkierung befindet sich in einer Tiefgarage, zudem sind oberirdisch Besucherparkplätze angeordnet. Nach Süden hin ist ein Platzbereich angeordnet, der die Blickbeziehung ins Schussental aufnimmt.
Nördlich des bestehenden Kindergartens ist eine Erweiterungsfläche vorgesehen. Der öffentliche Kinderspielplatz entfällt und wird westlich der Busspur und südlich des neuen Wohngebietes ersetzt.
Für die Erweiterung des Gewerbegebietes sind im städtebaulichen Konzept Baukörper bis zu ca. 8,5m vorgesehen, die über einen neuen Wendehammer von der Zuppinger Straße her erschlossen werden.

Grünordnerisches Konzept

Der städtebauliche Entwurf hatte bereits die ökologisch höherwertigen Bereiche innerhalb und im Umfeld der Gebietskulisse beachtet. Zwischen Wohnbauflächen und Gewerbegebiet soll eine breite Grünzone am Ascherholzbach in Verlängerung der bereits bestehenden Grünflächen östlich des Plangebiets der Naherholung und als Ausgleichsfläche dienen. Statt einer „Abschottung“ soll eine weiche Verknüpfung der inneren Siedlungsfreiflächen mit der offenen Landschaft entwickelt werden. Durch die vorgesehene Gebäudestellung wird im Bereich der Hofstelle die Verzahnung der Bebauung mit der Landschaft erreicht. Die öffentlichen Grünflächen

sollen ein abwechslungsreicher Erlebnis- und Erfahrungsraum für Kinder sein. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen. Durch die Verzahnung von Siedlung und Grünflächen ist es möglich, die bestehenden Versickerungs- und Retentionsmulden für die verzögerte Abgabe des Niederschlagswassers an den Ascherholzbach zu nutzen.

Die nachfolgend zusammengefassten Inhalte werden als Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen:

- Erhalt und Entwicklung einer „grünen Spange“, die sich entlang des Ascherholzbaches erstreckt und neben der Biotopverbundwirkung hohe Bedeutung als Fußwegeverbindung, Kaltluftabflussschneise, Aufenthalts- und Spielbereich besitzt,
- Entwicklung eines Gewässerrandstreifens entlang des Ascherholzbaches,
- ökologische Revitalisierung des Löschteichs am Hofgut,
- Erweiterung der westlichenOrtsrandeingrünung des Wohngebiets „Huberesch III“ nach Süden,
- großzügige Durchgrünung des Siedlungskörpers. Hierzu wurde ein attraktives Bepflanzungskonzept entwickelt.

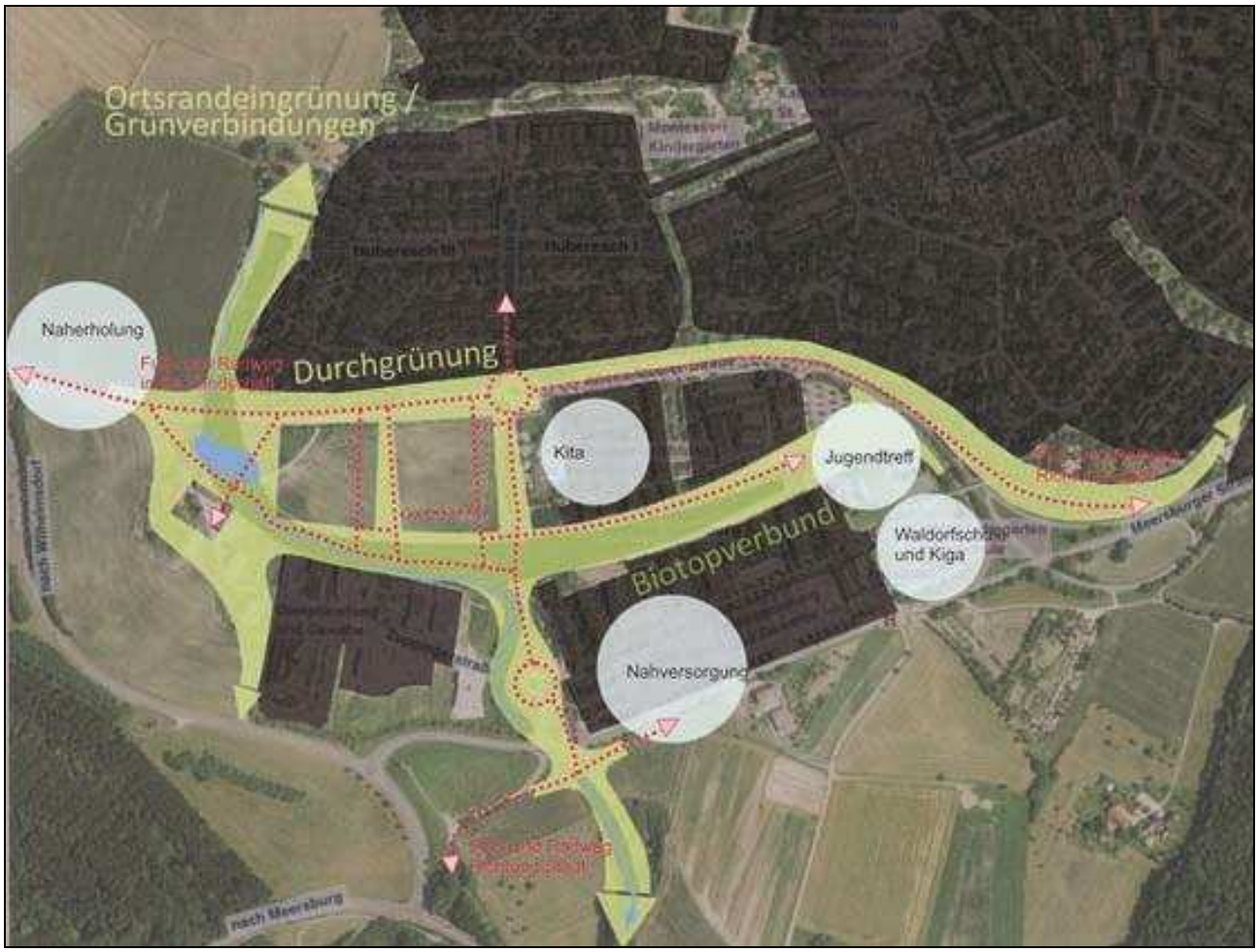


Abb. Visualisierung der Grünstruktur im Bereich des Plangebiets (Quelle: Planstatt Senner)

Erschließungskonzept

Straßennetz

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über die Alfons-Maurer-Straße von Norden. Diese wird nur einseitig bebaut, da die nördliche Seite bereits durch Reihenhäuser bebaut ist, welche von der Hugo-Herrmann-Straße erschlossen werden. Die Gärten dieser Reihenhäuser werden durch einen bestehenden intensiv begrünten Wall zur Alfons-Mauerer-Straße begrenzt.

Die innere Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über zwei Ringstraßen, die als verkehrsberuhigte Bereiche geplant und dimensioniert sind. An den Einmündungen der Ringstraßen in die Alfons-Maurer-Straße sind zur Gliederung des Straßenraums kleine Plätze vorgesehen.

Die Ringstraßen entsprechen dem Gebot der flächensparenden Erschließung und haben eine positive raumgestalterische Wirkung – sie sorgen dafür, dass die äußere Erscheinung der Siedlung durch Gärten geprägt wird und damit der weiche Übergang in die Landschaft nicht zerschnitten wird.

Die verkehrliche Erschließung der Wohnbauflächen an der heutigen Hofstelle erfolgt über eine Stichstraße mit einer Wendeanlage. An die Stichstraße ist die Zufahrt zur Tiefgarage angeschlossen, damit ist gewährleistet, dass der Hofbereich autofrei bleibt. Die Erschließung des Gebäudeensembles erfolgt somit fußläufig über den Hofbereich.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Verlängerung der Zuppinger Straße, an deren Ende eine Wendeanlage für Lkw vorgesehen ist.

Privater ruhender Verkehr

Zur Qualität des Wohngebietes gehört die klare Regelung der Organisation der privaten Stellplätze, das ist insbesondere für einen verdichteten Bereich von Bedeutung. Im Bereich der Doppel-, Ketten-, Winkel- und Reihenhäuser werden Lage und bauliche Ausführung der Carports, Garagen und Stellplätze geregelt. Entlang der Ringstraßen sind zusätzlich öffentliche Stellplätze als Längs- oder Querparker angeordnet. In den Bereichen mit Stadt- und Punkthäusern entlang der Alfons-Maurer-Straße und im Bereich der heutigen Hofstelle wird der ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt wie bislang über zwei Stadtbuslinien mit den Haltestellen 'Rümelinplatz' und 'Königin-Katharina-Straße' nordöstlich bzw. südöstlich des Planungsgebietes. Eine zusätzliche Haltestelle wird an der Zuppinger Straße etwa auf Höhe der bestehenden Wendeanlage eingerichtet. In diesem Bereich besteht die Möglichkeit über einen Fußweg durch die öffentliche Grünfläche den westlichen Teil des neuen Wohngebiets auf kurzem Weg zu erreichen. Die Einrichtung dieser Bushaltestelle verbessert die ÖPNV-Anbindung des Gebietes erheblich.

10. ERFORDERNIS DER PLANUNG

In der Stadt Ravensburg herrscht ein deutliches Defizit an Flächen für den Wohnungsbau. Insbesondere die Attraktivität der Stadt Ravensburg als Arbeits-, Hochschul- und Dienstleistungsstandort führt zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Der Markt für Grundstücke für wohnbauliche Zwecke sowie für kleinere Gewerbegrundstücke mit der Möglichkeit der Ansiedlung von Betrieben mit Betriebsleiterwohnen ist sehr begrenzt. Dadurch können viele Haushalte sowie Betriebe, die nach entsprechenden Grundstücken suchen, nicht mehr in der Kernstadt und in den Ortschaften gehalten werden und wandern in das Umland ab. Entsprechend negative Effekte, wie zunehmende Pendler- und Verkehrsströme sowie demografische und fiskalische Verluste sind in Ravensburg zu verzeichnen. Daher hat sich die Stadt Ravensburg zum Ziel gesetzt, dieses im Flächennutzungsplan als Wohnbau- und Gewerbeflächenpotenzial dargestellte Baugebiet für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen.

Die Ravensburger Weststadt hat sich in den letzten 60 Jahren zu einem bedeutenden Wohnstandort für die Gesamtstadt Ravensburg entwickelt. Auf Grund des kontinuierlichen Wachstums des Siedlungsgebiets der Weststadt im Rahmen von einzelnen Bauabschnitten sind die in den letzten 60 Jahren maßgeblichen Epochen des Städte- bzw. Siedlungsbaus im Stadtraum ablesbar. Dieser Siedlungsbau soll nunmehr in einem weiteren Abschnitt fortgeführt werden.

Der Bebauungsplan 'Am Hofgut' ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes sicherzustellen. Er dient den in § 1 BauGB genannten Aufgaben der Bauleitplanung wie der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Aspekte. Außerdem werden im Rahmen des Bebauungsplanes die städtebaulichen

und landschaftsarchitektonischen Qualitäten der Mwehrfachbeauftragung ins Planungsrecht übernommen und langfristig fixiert.

11. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines Wohngebietes auf Basis des städtebaulichen Vorentwurfs und Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, dies enthält auch die Entwicklung von Nutzungsmöglichkeiten für die Hofstelle,
- Festsetzung von mehrgeschossigen Bautypologien an der Alfons-Maurer-Straße; Festsetzung von überwiegend 2-geschossigen Bautypologien mit flachgeneigten Satteldächern im übrigen Bereich; Festsetzung von mehrgeschossigen Gebäuden an der Hofstelle,
- Entwicklung und weitere Sicherung sozialer Einrichtungen sowie von Erweiterungsmöglichkeiten für den Kindergarten St. Felicitas,
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes als Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks 'Domäne Hochberg',
- Entwicklung und Sicherung prägender Landschaftsräume und Grünstrukturen, Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung,
- Festsetzungen zu erforderlichen Retentionsflächen,
- Festsetzung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen.

12. PLANVERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltbericht und integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 15.10.2012 sowie der Planauslage vom 15.10.2012 bis 29.10.2012. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 17.06.2013 bis 19.07.2013.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden verschiedene Umweltbelange betroffen: Eine vorhandene landwirtschaftliche Fläche soll zukünftig als ein Wohngebiet

genutzt werden. Damit sind Eingriffe in die Landschaftsgüter, hauptsächlich Flora/Fauna und Boden verbunden. Ebenso wird das Landschaftsbild zukünftig von Veränderungen betroffen sein.
Die erforderliche Umweltprüfung wird in einem gesonderten Teil der Begründung dargestellt. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgen auch die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und die Entwicklung und Beschreibung des Maßnahmenkonzeptes.

13. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird für die von der Alfons-Maurer-Straße erschlossenen Bereiche des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Nutzungsart knüpft an die nördlich und östlich gelegenen bestehenden Wohngebiete an.
Entsprechend der textlichen Festsetzungen sind in den Bereichen entlang der Alfons-Maurer-Straße (WA 1 bis WA 3) und an der heutigen Hofstelle (WA 8 und WA 8a) Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Die Festsetzungen stellen sicher, dass in diesem Bereich eine mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsmischung entstehen kann, wie sie auf Grund der Lage unmittelbar an der Haupterschließungsstraße des Wohngebietes angemessen ist. Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Diese Einschränkungen sind notwendig, um gewerbliche Nutzungen, die in einem Wohngebiet u. U. mit Nutzungskonflikten verbunden sind und erhöhte Anforderungen an die Erschließung stellen, auf der Basis einer Einzelfallprüfung beurteilen zu können.
In den sonstigen Bereichen des allgemeinen Wohngebietes (WA 4 bis WA 7a), sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Unzulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe. Diese Einschränkungen sind notwendig, um Nutzungen, die in einem Wohngebiet u. U. mit Nutzungskonflikten verbunden sind und erhöhte Anforderungen

an die Erschließung stellen, in den dicht bebauten Bereichen auszuschließen.
In den allgemeinen Wohngebieten sind generell Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungseinschränkungen sind notwendig, um Nutzungen auszuschließen, die störend und flächenintensiv sind und um die damit verbundenen Nutzungskonflikte auszuschließen, die dem Ziel der Schaffung von familiengerechten Wohnformen widersprechen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet werden ca. 150 Wohneinheiten entstehen, die eine Erweiterung der bestehenden Kindertageseinrichtung St. Felicitas erfordern. Die im östlichen Teil des Plangebietes daher festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf ist erforderlich, um dem künftigen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen Rechnung zu tragen und zudem soziale Einrichtungen zu ermöglichen, wie sie bspw. auf Grund des demographischen Wandels notwendig werden.
Die bislang im Bebauungsplan Nr. 312 „Domäne Hochberg/Kindergarten südlich der Rümelinstraße“ planerisch gesicherte Fläche für Gemeinbedarf wird dabei nach Norden hin erweitert. Der heute nördlich des Kindergartens vorhandene öffentliche Spielplatz wird an den südöstlichen Rand des neuen Wohngebietes verlegt und dort entsprechend planerisch gesichert. An dieser Stelle ist er für die Bewohner des bestehenden und des geplantes Baugebietes gut erreichbar.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im südlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Diese gewerblichen Flächen arrondieren das bestehende Gewerbegebiet entlang der Zuppinger Straße und werden über diese erschlossen. Mit dieser Arrondierung wird angestrebt, Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit geringem Störpotenzial stadtnahe Flächen bereitstellen zu können. Auf Grund der Nähe zu Wohngebieten wird das Emissionsniveau der Betriebe dabei auf einen Störgrad begrenzt, wie er in einem Mischgebiet zulässig ist. Dieses entspricht den Festsetzungen im bereits östlich angrenzenden gewerblichen Bereich.
Die Festsetzung zum Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen ist notwendig, da die gewerbliche Arrondierung eine stadträumlich exponierte Lage einnimmt. Somit kann an diesem Standort das Ortsbild am Übergang zur Landschaft geschützt und eine qualitätvolle städtebauliche Struktur geschaffen werden. Unselbstständige Lager-

plätze, die im räumlichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen, sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.
Darüber hinaus soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden werden. Aus diesem Grund werden ebenso Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
Des Weiteren ist der Ausschluss von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke notwendig, da diese Nutzungen in der Regel mit erheblichen verkehrlichen Auswirkungen und Emissionen verbunden sind, die mit den festgesetzten Nachbarnutzungen unverträglich sind.
Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig, da sie im Widerspruch zum bestehenden und weiterhin angestrebten Charakter des arrondierten Gewerbegebietes stehen und zu Trading-Down-Effekten führen, wie die aus diesem Grund ebenso ausgeschlossenen Bordelle, bordellartigen Betriebe und sonstigen Erotikbetriebe. Des Weiteren liegt das Plangebiet in keiner der Bereichskategorien, die die Vergnügungsstättenkonzeption als mögliche Bereiche für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten definiert hat. Vielmehr wird das städtebauliche Umfeld geprägt durch gewerbliche Nutzungen und Wohnen sowie daran anschließend Naherholungs- und Landwirtschaftsflächen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche durch Festsetzung überbaubarer Flächen, die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe bestimmt und begrenzt so den äußeren Rahmen der Gebäude. Um die Gestaltungsvorstellungen und verschiedenen Dichten des städtebaulichen Konzeptes umzusetzen, sind diese Eckpunkte innerhalb des Plangebiets unterschiedlich festgesetzt. Dies gewährleistet ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild der neuen Siedlung und sichert am Siedlungsrand den abgestuften, klaren Übergang zur Landschaft.
Die Festsetzung der Grundflächenzahlen sichern den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleisten gleichzeitig eine bauliche Flexibilität für städtebaulich verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken. Die Festsetzung differenzierter zulässiger Grundflächenzahlen und die Reglementierung der Überschreitung mit baulichen Nebenanlagen sind zur Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans und zur Gewährleistung einer geordneten privaten Parkierung erforder-

lich.
Die Festsetzung von Geschoßflächenzahlen im allgemeinen Wohngebiet ist erforderlich um mögliche Wohnraumerweiterungen im Verlauf der Nutzungsdauer der Gebäude unter Sicherstellung einer angemessenen städtebaulichen Dichte regeln zu können.
Die festgesetzten Gebäudehöhen im allgemeinen Wohngebiet sind zur Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans erforderlich. Durch die Begrenzung von Gebäudehöhen und Dachneigung ist gewährleistet, dass der von Westen kommende Kaltluftstrom die Bauquartiere überstreichen und ins Schussental abfließen kann. In Verbindung mit den festgesetzten Dachformen und -neigungen wird gewährleistet, dass sich entlang der Haupterschließungsstraße ein angemessen dicht und kraftvoll ausgebildetes städtebauliches Rückgrat für die daran aufgereihten Bauquartiere entwickeln kann, dessen Dichte auf Grund der nur einseitigen Bebauung städtebaulich angemessen und vertretbar ist. Auf Grund der großen Abstände zu benachbarten vorhandenen Grundstücken und Gebäuden sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.
Um zu gewährleisten, dass sich im eingeschränkten Gewerbegebiet ähnliche bauliche Dichten wie in dem Bereich nördlich der Zuppinger Straße entwickeln und die Gebäude vom Kaltluftstrom überstrichen werden können, sind die Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche, Baumasse und Gebäudehöhe erforderlich. Das eingeschränkte Gewerbegebiet bildet den Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft. Um zu gewährleisten, dass nur relativ kleinteilige Baustrukturen entstehen, die das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und die Durchlässigkeit für den Kaltluftstrom hinsichtlich einer Minimierung der klimatischen Auswirkungen der Planung sicherstellen, ist eine Begrenzung der Gebäudelänge erforderlich.
Die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe in allen Baugebieten ist notwendig, damit ein harmonischer Anschluß der Grundstücke und der Gebäudevorzonen an die öffentliche Verkehrsfläche sichergestellt ist.

Baugrenzen, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans und zur Sicherung auskömmlicher Gebäudeabstände sind die festgesetzten Baugrenzen und Bauweisen im allgemeinen Wohngebiet und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche erforderlich. Sie gewährleisten die grundsätzliche städtebauliche Ordnung, ermöglichen aber für die Grundstücke

eine bauliche Flexibilität. Im Bereich entlang der Alfons-Maurer-Straße ist durch die Festsetzung einer parallel zur Straße verlaufenden Baugrenze die Möglichkeit gegeben die Baukörper zu gliedern und ein kleinteiligeres Erscheinungsbild zu erzeugen. Durch die festgesetzten sehr differenzierten Bauweisen ist sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einer verdichteten Wohnbebauung auch auf kleinen Grundstücken eingehalten werden können und ein harmonisches Erscheinungsbild mit den beabsichtigten städtebaulichen Dichten und Wohntypen gemäß des städtebaulichen Rahmenplans gewährleistet wird.
Die Festsetzung zur Gebäudestellung ist erforderlich, um sicherzustellen, dass das einheitliche und harmonische Gestaltungkonzept des Rahmenplans umgesetzt und durch die ganz überwiegend konsequente Südausrichtung die Nutzung solarer Energie ermöglicht werden kann.
Im Bereich der Hofstelle steht der städtebauliche Gedanke im Vordergrund durch die Gebäudestellung und die festgesetzten Baugrenzen das Motiv der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle aufzunehmen und durch eine angemessen dichtere Bebauung zu ergänzen. Dieser Bereich des Plangebietes befindet sich im weiteren Einwirkungsbereich der Landesstraße L 288. Die festgesetzten Baugrenzen sind erforderlich, um durch die Gebäudestellung einen lärmgeschützten inneren Bereich zu schaffen und so den städtebaulichen Gedanken einer landwirtschaftlichen Hofstelle umsetzen zu können.
Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind die festgesetzten Baugrenzen erforderlich, um die durch das Baugebiet notwendig werdende Erweiterung des Kindergartens St. Felicitas und ggf. weiterer sozialer Einrichtungen umsetzen zu können.
Die festgesetzten Baugrenzen im eingeschränkten Gewerbegebiet sind erforderlich, um zu gewährleisten, dass trotz der Flexibilität innerhalb der überbaubaren Fläche eine geordnete Abstandszone zur westlich angrenzenden Grünfläche bestehen bleibt und das Landschaftsbild von einem städtebaulich verträglichen Übergang der Bebauung zum Freiraum geprägt sein wird. Die Längenbeschränkung der Baukörper ist erforderlich um sowohl kleinteilige Strukturen entstehen zu lassen als auch um Abstände zwischen den Gebäuden zu gewährleisten, damit Kaltluft noch zwischen den Gebäuden abfließen kann.

Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze sowie für Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet ist festgesetzt wo Stellplätze, Carports, Garagen und

bauliche Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Die Regelungen sind gerade in Bereichen großer Dichte auf kleinen Grundstücken erforderlich um die städtebauliche Ordnung und den Schutz der benachbarten Grundstücke zu gewährleisten, sowie sicherzustellen, dass im Randbereich der Bauquartiere das Landschaftsbild nicht durch bauliche Nebenanlagen beeinträchtigt wird. Entlang der Alfons-Maurer-Straße und im Bereich der Hofstelle entlasten Tiefgaragen die Grundstücksflächen von der Flächenversiegelung durch oberirdische Stellplätze. Durch das Angebot, insbes. entlang der Alfons-Maurer-Straße die Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen unterzubringen, kann trotz der im Vergleich zum Rest des Bauquartiers dichteren Bebauung, das im Rahmenplan beabsichtigte Erscheinungsbild eines grünen Boulevards erreicht werden, der dann gerade nicht durch eine dominierende Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Carports in den Gebäudevorzonen geprägt ist. Um gefahrloses Ein- und Ausparken zu gewährleisten, ist festgesetzt, dass Wände von Carports mindestens 2 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt sein müssen - Stützen sind mit geringerem Abstand zulässig.
Im Bereich der Hofstelle werden außerhalb der überbaubaren Flächen aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes keine oberirdischen Garagen, Carports oder Stellplätze zugelassen. Statt dessen ergibt sich die Möglichkeit Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen unterzubringen. Im städtbaulichen Rahmenplan wurden Zufahrtsmöglichkeiten für Tiefgaragen geprüft. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche für Zu- und Ausfahrten sind erforderlich, um zu gewährleisten, dass die Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit nur in Bereichen mit günstigen Sichtverhältnissen und geringeren Fahrgeschwindigkeiten erstellt werden.
Um im eingeschränkten Gewerbegebiet und in der Gemeinbedarfsfläche für künftige Grundstückszuschnitte und noch nicht feststehende Nutzungsmöglichkeiten ausreichend flexibel zu sein, dürfen Tiefgaragen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Festsetzungen zur Lage von Garagen, Stellplätzen und hochbaulichen Nebenanlagen erforderlich, um das Landschaftsbild in den Randbereichen des Gewerbegebietes am Übergang zur freien Landschaft nicht zu beeinträchtigen.

Verkehrsflächen / Geh- und Leitungsrechte / Schallschutz

Die Wohngebiete werden über die Alfons-Maurer-Straße erschlossen, welche auf Grund ihrer Bedeutung zur Erschließung und ihres Bestandes wegen als Straßenverkehrsfläche inklusive nördlich begleitender Verkehrsgrünfläche und anschließendem

Fuß- und Radweg festgesetzt wird. In den beiden Bauquartieren des Neubaugebietes selbst erfolgt die Haupterschließung der Baugrundstücke durch jeweils einen Straßenring, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche" festgesetzt ist. Die dort festgesetzte Breite von 5,5 m gewährleistet einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und besitzt eine ausreichende verkehrliche Funktionalität.

Vom Erschließungsring abgehend führen im südlichen Bereich der Bauquartiere befahrbare Stichwege mit einer minimierten Breite von 5,0 m zu den hinterliegenden Grundstücken. Diese Grundstücke können nicht von den Entsorgungsfahrzeugen direkt angefahren werden, daher werden an den Einmündungen Bereiche dargestellt, innerhalb derer am Entsorgungstag die Müllsammelbehälter von den Hinterliegern aufgestellt werden können. Die Stichwege besitzen eine ausreichende Breite für Rettungsfahrzeuge.

Die Aufstellflächen für Müllsammelbehälter sind hinweislich dargestellt.

Zusätzlich ausgewiesen sind straßenbegleitende und separate Flächen für den ruhenden Verkehr, um über die Bauquartiere verteilt ausreichend Besucherstellplätze bereitstellen zu können. Die Straßenraumaufteilung soll keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg besitzen.

Zur Gliederung des Stadtraumes werden an ausgewählten Einmündungen in die Alfons-Maurer-Straße sowie jeweils im südöstlichen Bereich der ersten beiden Bauabschnitte baumbestandene öffentliche Plätze festgesetzt, die Bewohnertreffpunkt sein sollen und Ausblick in die Landschaft ermöglichen. Am Ende der Alfons-Maurer-Straße im Bereich der Hofstelle und am Ende der Zuppinger Straße sind Wendeanlagen erforderlich, die für denjenigen Verkehr ausgelegt sind, der auf Grund der festgesetzten Nutzungsart zu erwarten ist.

Als Ersatz für die durch die Planung an der Südseite der Alfons-Maurer-Straße wegfallenden Parkplätze für die Nutzer des westlich des Plangebietes gelegenen Waldsportpfades, ist die Festsetzung öffentlicher Stellplätze im Bereich des Feuerlöschteichs erforderlich.

Diejenigen vorhandenen Verkehrsflächen, Verkehrsgrünflächen und Wege, die nicht verändert werden, werden gemäß iher vorhandenen Nutzung festgesetzt. Hierzu zählen der ehemalige Lärmschutzwall, der Geh- und Radweg und die straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche nördlich der Alfons-Maurer-Straße, der Kreisverkehr Alfons-Maurer-Straße / Rümelinstraße mit Nebenflächen und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Busspur mit angrenzenden Flächen und Wegen.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird durch die Verlängerung der Zuppinger Straße erschlossen. Die Zuppinger Straße selbst ist über einen Kreisverkehrsplatz unmittelbar an die Meersburger Straße angebunden. Die Erschließung des Gewerbegebietes hat daher keine Auswirkungen auf die Verkehrsströme innerhalb der angrenzenden Wohngebiete.
Am äußersten südöstlichen Rand des eingeschränkten Gewerbegebietes ist die Festsetzung eines Leitungsrechts erforderlich, um anfallendes Wasser in die vorhandene Vorflut südlich des bestehenden 'Gewerbeparks Domäne Hochberg' einleiten zu können. Im Bereich der Hofstelle wird ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt, das erforderlich ist, um die Durchwegung und Belebung dieses innenliegenden Platzes zu gewährleisten.
Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im weiteren Einwirkungsbereich der Landesstraße L 288 zu gewährleisten sind Festsetzungen zum baulichen Schallschutz im Bereich der Hofstelle erforderlich.

Versorgungsflächen

Für die Versorgung der Wohnbauflächen ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Im Bebauungsplan wird deshalb eine entsprechende Fläche festgesetzt.

Grün- und Wasserflächen

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen ist erforderlich aus klimatischen Gründen sowie aus Gründen der Bereitstellung wohnungsnaher Erholungsbereiche. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen gliedern das Baugebiet, dienen als Naherholungs- und ökologische Ausgleichsflächen und bilden Schutzbereiche zu dem angrenzenden Gewerbegebiet. Insbes. an den westlichen Siedlungsrändern sind zur Ortsrandeingrünung Grünflächen mit Anpflanzungen erforderlich, um einen Übergang zur Landschaft ausbilden zu können. Die Festsetzung eines Spielplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist als Ersatz für den wegfallenden Spielplatz im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche beim Kindergarten 'St. Felicitas' erforderlich und dient zudem der Versorgung des Baugebietes. Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen dienen der Vernetzung mit den benachbarten Gebieten sowie der Erreichbarkeit der geplanten Bushaltestelle in der Zuppinger Straße.
Auf Grund der Hangsituation des gesamten Baugebietes schließen die Wohnbauflächen zur öffentlichen Grünfläche i. d. R. mit einer Mauer ab. Diese gehört bereits zur öffentlichen Grünfläche. Zur Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans mit

den auf Landschaftsterrassen befindlichen Bauquartieren ist die Festsetzung von Stützmauern erforderlich, um einen klaren Übergang von den privaten zu den öffentlichen Freiräumen zu schaffen und ein dauerhaftes Erscheinungsbild dieser Stützmauern zu sichern. Zugänge von den Wohnbaugrundstücken auf die öffentliche Grünfläche, welche die Stützmauer unterbrechen sind nicht zulässig.
Im Plangebiet gibt es zwei Wasserflächen. Zum einen den als Biotop gem. § 32 BNatSchG geschützten Weiher und zum anderen den Ascherholzbach, der als Vorfluter dient. Im Zuge der Planungen muss der Ascherholzbach im südwestlichen Bereich verlegt werden. Die Festsetzung flächen- und linienhafter Wasserflächen ist daher zum Schutz vorhandener Biotopstrukturen, zur Gewährleistung des Wasserabflusses und zur Gliederung der Grünflächen erforderlich.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erstmalige Bebauung eines ca. 10,5 ha Gebietes geschaffen. Gemäß § 1a BauGB sind die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt auszugleichen. Im Umweltbericht, der gemäß § 2a BauGB gesonderter Bestandteil der Begründung ist, werden die Auswirkungen der Planung, die Eingriffs- Ausgleichsbilanz sowie die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen detailliert dargestellt und mit der Übernahme in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans rechtsverbindlich. Die Festsetzung der entsprechenden Maßnahmen ist erforderlich, um sicherzustellen, dass die festgesetzten Bereiche dauerhaft als rechtlich anerkannte Ausgleichsflächen Bestand haben.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Umsetzung der Gestaltungsvorstellungen des städtebaulichen Rahmenplans sind örtliche Bauvorschriften erforderlich. Die vorgeschriebenen Dachformen und -neigungen sowie die Unzulässigkeit von Dachaufbauten gewährleisten, dass Quartiere einheitlicher und harmonischer Gebäudekubatur entstehen. Durch lediglich flach geneigte Dächer werden die benachbarten Grundstücke nicht erheblich verschattet oder beeinträchtigt - was gerade bei diesen flächensparenden Bautypologien auf kleinen Grundstücken von besonderere Bedeutung ist. Die entstehende nur wenig rauhe Oberfläche der Dachlandschaft führt zu keiner erheblichen Behinderung des Kaltluftabflusses. Mit der grundsätzlichen Eindeckung als begrünte Dächer wird die Aner-

kennung als ökologische Kompensationsmaßnahme sichergestellt. Das leicht nach Süden abfallende Plangebiet ist bereits von weither und von der gegenüberliegenden Seite des Schussentals einsehbar. Zum Schutz des Stadt- und Landschaftbildes ist es erforderlich, Vorschriften - die Fernwirkung von auf den Dächern montierter Solaranlagen betreffend - zu erlassen. Mit dem Ziel die Dachlandschaft möglichst ruhig zu halten sind die Anlagen zur Solarenergienutzung auf geneigten Dächern nur in derselben Dachneigung wie das Hauptdach zulässig. Auf Flachdächern dürfen diese Anlagen aufgeständert werden. Sie dürfen die maximal Gebäudehöhe aber nur um bis zu 0,5 m überschreiten.

Zur Entwicklung eines harmonischen Stadtbildes ist es erforderlich, die Einfriedungen, die zum öffentlichen Raum hin wirksam sind, zu regeln und nur durchgrünte Einfriedungen begrenzter Höhe zuzulassen, damit sich in den flächensparend dimensionierten Straßenräumen noch eine angenehme Raumwirkung entwickeln kann.

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind aus Gründen der städtebaulichen Raumwirkung sowie zur Sicherung einer gestalterisch notwendigen Mindestdurchgrünung erforderlich, um zu gewährleisten, dass möglichst zusammenhängend wirkende Freiflächen entstehen.

Zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes ist es auf Grund des bereits von Weitem einsehbaren Plangebietes erforderlich im eingeschränkten Gewerbegebiet Werbeanlagen in der Höhe zu begrenzen.

14. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Bebauungsplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und sind ausführlich im Umweltbericht dargestellt, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich auf einer in mittlerer Höhe gelegenen Randzone des Schussentals und ist dreiseitig von Siedlungsflächen umgeben. Nach Westen besteht der Übergang in die offene Landschaft, die durch Ackerflächen im Übergang zum Hotterlochwald geprägt ist. Der größte Teil des Plangebietes besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wiesenflächen, Retentionsmulden, einem ehemaligen Feuerlöschteich mit umgebenden Gehölzstrukturen sowie der landwirtschaftlichen Hofstelle. Die Gehölze am Feuerlöschteich und eine Hecke nordöstlich der Hofstelle sind gem. BNatSchG geschützte Biotope. Am nördlichen und östlichen Rand des

Plangebietes befinden sich die Alfons-Maurer-Straße mit begleitendem Geh- und Radweg sowie die Flächen des Kindergartens St. Felicitas nebst weiterer Geh- und Radwege und einer nord-südlich verlaufenden, nur für den Busverkehr freigegebenen Fahrbahn.

Artenschutz

Die Vegetation im Plangebiet besteht fast ausschließlich aus anspruchslosen, weitverbreiteten und häufigen Arten. Die im Plangebiet brütenden Vogelarten lassen sich in anspruchslose Kulturlandschafts-Ubiquisten, Arten des engeren Siedlungsbereichs und Arten des struktur- und gehölzreichen Offenlandes zusammenfassen. Die vorhandenen Arten kommen mit den Habitatsbedingungen des Siedlungsbereichs zurecht und werden durch die Bebauung nicht nennswert beeinträchtigt.
Durch Erhalt des ehemaligen Feuerlöschteichs und das Aufhängen von Fledermauskästen können Beeinträchtigungen für die im Plangebiet gefundenen Fledermausarten ausgeschlossen werden.

Schutzgut Mensch

Der südwestliche Teil der Bebauung im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle liegt im Lärmeinwirkungsbereich der Landesstraße L 288. Durch die Gebäudestellung und passive Schallschutzmaßnahmen sind für das Schutzgut keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Lärmimmissionen stellen für die gewerbliche Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen dar. Der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe wird durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Rechnung getragen.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Der durch die Bebauung verloren gehende Lebensraum der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird nicht von wertgebenden Arten besiedelt. Daher sind Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet besitzt auf Grund der Vorbelastung durch anthropogene Überprägung und landwirtschaftliche Nutzung keine Bedeutung als Archiv in der Kulturgeschichte. Durch Bodenmanagement, Dachbegrünung und Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und Durchgrünung können die Auswirkungen auf das Schutzgut minimiert werden.

Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer

Grundwasserrelevante Flächen werden durch die Planung nicht tangiert. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch gebietsinterne Retentions- / Versickerungsflächen

nicht beeinträchtigt. Die Laufverlängerung des Ascherholzbaches mit Uferabflachung und -aufweitung sowie der Erhalt des ehemaligen Feuerlöschteichs bedeuten eine Aufwertung für die Schutzgüter.

Schutzgüter Luft und Klima

Bei windschwachen und wolkenarmen Verhältnissen liegt das Plangebiet im Zustrom von Kaltluft aus westlichen bis nordwestlichen Richtungen. Die nördlich gelegenen Wohngebiete werden somit nicht beeinflusst. In den östlich angrenzenden Wohngebieten und im südlich angrenzenden Gewerbegebiet wird die Durchlüftung in den Abend- und frühen Nachtstunden reduziert. Im Gegensatz zum Talgrund des Schussentals sind die höher gelegenen Randzonen besser belüftet und weniger thermisch und lufthygienisch belastet. Eine Reduzierung der Durchlüftung führt deshalb nicht zu erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der zu erwartende Eingriff in das Landschaftsbild ist auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung, der Austattung mit nur wenigen prägenden Landschaftselementen und der Vorprägung durch bereits vorhandene Siedlungen und Verkehrswege als gering einzustufen. Die gliedernde und mit Wegen durchzogene öffentliche Grünfläche vernetzt die vorhandenen und neuen Siedlungsbereiche und führt zur Aufwertung der Schutzgüter.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle am westlichen Rand des Plangebietes hat identitätsstiftenden Charakter für das Umfeld. Auf Grund der Vielzahl baulicher Veränderungen am Wohngebäude handelt es sich nicht um ein Kulturdenkmal. Die städtebauliche Konzeption orientiert sich hinsichtlich der Gebäudestellung und der exponierten Lage an der vorhandenen Situation und führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

15. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 BAUGB

15.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 15.10. 2012 fand im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Bürgerinformation statt. Es wurden Stellungnahmen zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes abgegeben, deren Aussagen sich im Wesentlichen auf die Höhe und Dichte der geplanten Bebauung an der Alfons-Maurer-Straße, das Verkehrskonzept und die vertraglichen Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer beziehen.

Das städtebauliche Konzept wurde unter Beibehaltung der wesentlichen Entwurfselemente, nach Prüfung und unter Berücksichtigung ökologischer, städtebaulicher und technischer Belange sowie unter Würdigung der Empfehlungen der Beurteilungskommission weiterentwickelt. Die vorgesehene Anzahl, Lage und Höhe der geplanten Gebäude ist angesichts der Abstände zu den angrenzenden Wohngebieten, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen städtebaulichen Kubaturen und mit Blick auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur angemessen und verträglich. Die Vielfalt der möglichen Wohnformen wird der erwarteten Nachfrage nach unterschiedlichen Arten von Einfamilienhäusern und Wohnungen gerecht. Die Gemeinde wird ihrer städtebaulichen Planungsverantwortung gerecht indem sie gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer und in einem offenen Verfahren das Baugebiet entwickelt und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gab. In vertraglichen Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer werden u. a. die Kostentragung geregelt und sichergestellt, dass die Vergabe der Grundstücke und Wohnungen nach den Vergaberichtlinien der Stadt Ravensburg erfolgt.

15.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen, welche die Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Schutzgüter betreffen, sind im Umweltbericht dargestellt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt werden konnte die Anregung am Ende der Alfons-Maurer-Straße ein Wendeanlage für Busse vorzusehen. Statt dessen wird im Bereich der bestehenden Wendeanlage in der Zuppinger Straße eine neue Bushaltestelle vorgesehen, um

alle Bauquartiere des Plangebietes besser an den öffentlichen Personennahverkehr anbinden zu können. Ebenfalls nicht berücksichtigt werden konnte die Anregung zur Beschränkung der Wuchshöhe von Bäumen und die Erarbeitung einer Verschattungssimulation, da durch die gewählte flächensparende Bauweise und die Festsetzungen zu Gründächern und Solaranlagen den ökologischen und energetischen Belangen ausreichend Rechnung getragen wurde und sichergestellt ist, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

15.3. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes abgegeben, deren Aussagen sich im Wesentlichen auf die Höhe und Dichte der geplanten Bebauung an der Alfons-Maurer-Straße, die vertraglichen Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer und Formalitäten des Bebauungsplanverfahrens beziehen und im Wesentlichen inhaltsgleich sind mit den Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt, da das städtebauliche Konzept unter Beibehaltung der wesentlichen Entwurfselemente sowie unter Würdigung der Empfehlungen der Beurteilungskommission entwickelt wurde. Die vorgesehene Anzahl, Lage und Höhe der geplanten Gebäude ist angesichts der Abstände zu den angrenzenden Wohngebieten angemessen und verträglich. Die Vielfalt der möglichen Wohnformen wird der erwarteten Nachfrage nach unterschiedlichen Arten von Einfamilienhäusern und Wohnungen gerecht. In vertraglichen Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer werden u. a. die Kostentragung und die Modalitäten der Grundstücksübertragung geregelt, bei denen es sich um datenschutzrechtlich relevante persönliche Belange der Grundstückseigentümer handelt, über die laut Gemeindeordnung der Gemeinderat zu entscheiden hat.

15.4. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 (2) BauGB

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, welche die Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Schutzgüter betreffen.
Die Anregungen wurden berücksichtigt. Der Umweltbericht sowie die Ausgleichs- und

Kompensationsmaßnahmen wurden mit dem Landratsamt abgestimmt und der Bebauungsplan entsprechend geändert oder ergänzt.

16. FLÄCHENBILANZ

Wohnbaufläche (WA)	ca.	3,4 ha
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca.	0,7 ha
Flächen für Gemeinbedarf (FGb)	ca.	0,4 ha
öffentliche Verkehrsflächen, einschl. Verkehrsgrünflächen	ca.	2,1 ha
Wasserflächen	ca.	0,4 ha
öffentliche Grünflächen	ca.	3,5 ha
Plangebiet gesamt	ca.	10,5 ha

17. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen Kosten für den Bau der neuen Erschließungsstraßen, der weiteren Erschließungsmaßnahmen sowie der Ver- und Entsorgung. Die anteilige Kostentragung wird mit der HKLG Hofkammer Landwirtschaftsgesellschaft mbH & Co vertraglich vereinbart.

Überschlägige Kostenschätzung einschl. Baunebenkosten:

Straßenbauarbeiten	1.583.000 Euro
Kanalisation	1.303.000 Euro
Ökologische Ausgleichsmaßnahmen	425.000 Euro
Sonstige öffentliche Grünflächen einschl. Wege und Stützmauer	845.000 Euro
Summe	4.156.000 Euro

Aufgestellt:
Überlingen, den 17.04.2013 / 15.10.2013

Planstatt Senner