

Bebauungsplan:

"TEILBEREICH 3 - ÖSTLICHE FEDERBURGSTRASSE"

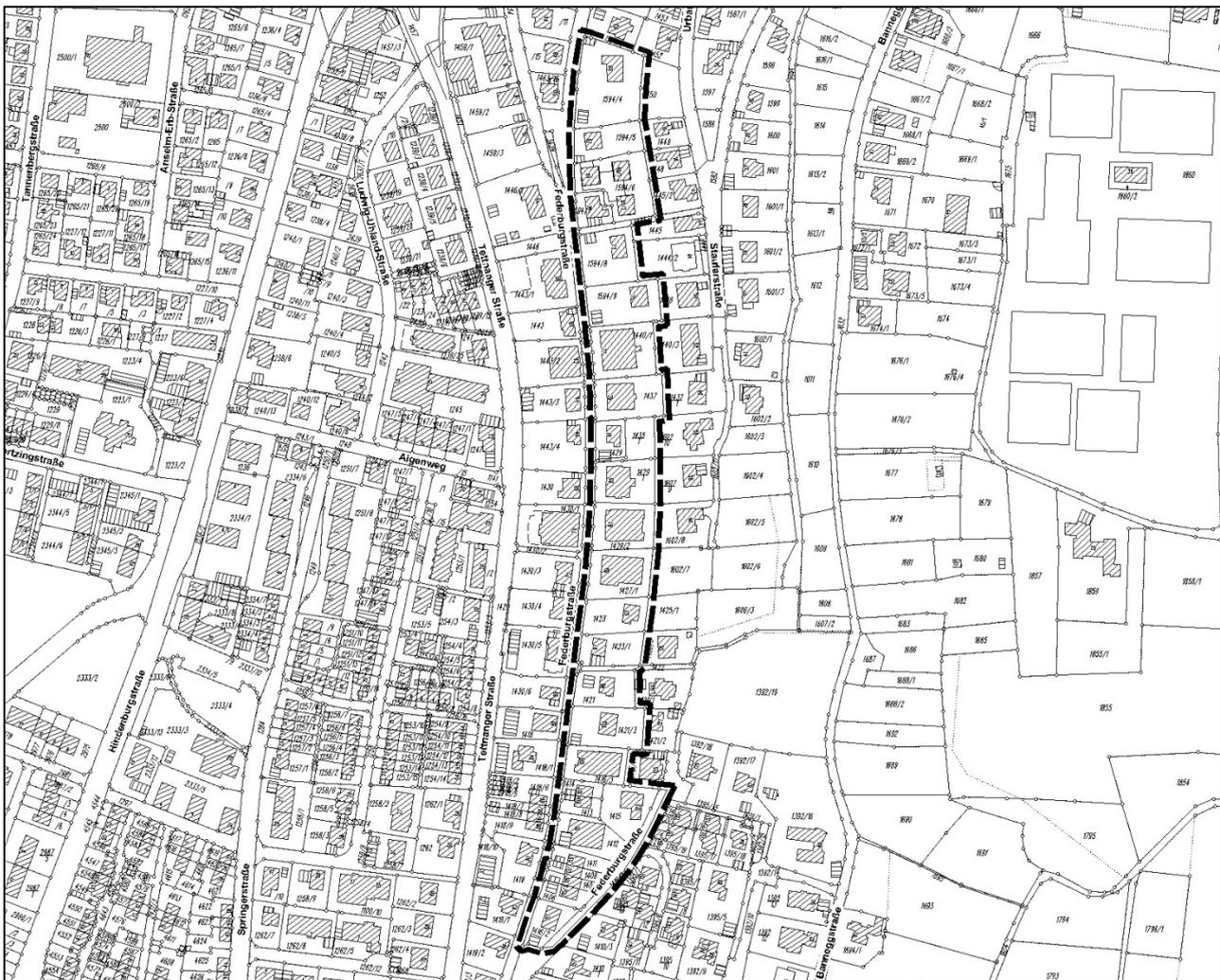
Fassung vom: 26.08.2013/ 19.12.2014 Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

– Satzungsbeschluss –



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 25.06.2012
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.2012
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 30.06.2012
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.07.2012 bis 25.07.2012
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 18.09.2013
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 21.09.2013
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 26.08.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.09.2013 bis 31.10.2013
8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 21.01.2015
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung am 24.01.2015
10. Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 26.08.2013/ 19.12.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.02.2015 bis 17.02.2015
11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO am

Ravensburg, den

.....
(BAUDEZERNENT)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

12. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes

am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(SPA)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet:

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

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

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

0,3*

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Sofern die überbaubare Grundstücksfläche kleiner ist als die zulässige Grundflächenzahl gilt das kleinere Maß.

1,0*

2.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch bei Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen. Die Wand- und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden, auch wenn die zulässige Geschossflächenzahl dann nicht erreicht werden kann.

EFH

464,0 m*

2.3 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH)

Die EFH ist gemäß Planeintrag in m über NN (WA1, WA4) oder in m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe angegeben (WA2, WA3).

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

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

WH
7,5 m*

2.4 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der EFH bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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

* Eintrag nur Beispiel

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GRENZABSTÄNDE

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



3.1 Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)

Eine Überschreitung der talseitigen Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen wie zum Beispiel Balkonen ist dann nicht zulässig, wenn der 6 m breite Pflanzstreifen an der Federburgstraße überdeckt wird.

3.2 Bauweise

a_1
 $L_{\max} 22m$

In den Gebieten WA1, WA2 und WA3 ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 22,0 m.

a_2
 $L_{\max} 22m$

a_1 : Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

a_2 : Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

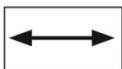
o

In dem Gebiet WA4 gilt die offene Bauweise.

3.3 Grenzabstände

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

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



3.4 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)

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

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon ist der 6 m breite Pflanzstreifen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

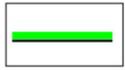
Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.



5.1 Straßenverkehrsfläche



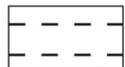
5.2 Fußweg



5.3 Straßenbegrenzungslinie

6. FAHRRECHTE

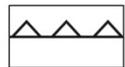
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



6.1 Fahrrecht zugunsten der Flst. Nr. 1425/3 und 1421/1

7. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



7.1 Schallschutz von Außenbauteilen

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

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

8. ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



8.1 Pflanzstreifen entlang der Federburgstraße

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

Dieser Pflanzstreifen darf je Grundstück nur für Zugänge sowie für Zufahrten zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Tiefgaragen auf eine Breite von maximal 50 % unterbrochen werden.

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste verwiesen.



8.2 Erhalt von Bäumen (Pflanzbindung)

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



8.3 Anpflanzung von Bäumen mit festem Standort

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

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

8.4 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort

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

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

8.5 In den erweiterten seitlichen Abstandsflächen (siehe Ziffer 3.3) ist eine unbebaute und unbefestigte Fläche mit einer Tiefe von mindestens 2,50 m gärtnerisch anzulegen.

8.6 Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m auszuführen und zu begrünen.

9. SONSTIGE PLANZEICHEN



9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 16 Abs. 5 BauNVO



9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

9.3 Schutz vor Luftverunreinigungen § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB

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

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D

10.1 Kulturdenkmal

+ 412,30*

* Eintrag nur Beispiel

11.1 Höhenlage der Erschließungsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in Meter über NN dargestellt.

11.2 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten deshalb vermieden werden. Es sollten daher Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff verwendet werden.

11.3 Energieeinsparung

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

11.4 Archäologische Denkmalpflege

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

11.5 Bodenschutz

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

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

11.6 Artenschutz

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

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

11.7 Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

11.8 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen

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

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 (1) LBO)

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

Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt. Das Dach ist als symmetrisches Dach herzustellen.

Ein Flachdachanteil von maximal 20% der Gebäudegrundfläche ist zulässig.

Doppelhäuser oder Hausgruppen sind nur mit einheitlicher Dachneigung zulässig.

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

Freistehende Garagen, offene Garagen sowie Nebengebäude sind nur mit begrüntem Flachdach oder erdüberdeckt zulässig.

1.3 Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) oder
- mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) und
- maximale Breite des einzelnen Dachaufbaus: 7,50m (Außenkante zu Außenkante) und
- je Dachfläche nur eine Form der Dachaufbauten und
- Mindestabstand zum First 0,80m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) und
- Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, 0,80m (parallel zur Dachfläche vom Niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) und

- Mindestabstand zum Ortgang 1,00m (Außenkante Außenwand) und
- Mindestabstand zu Kehlen 1,00m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus) und
- Mindestabstand zu Graten 1,00m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus) und
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten 1,00m (Außenkanten) und
- Die traufseitige Wandhöhe (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) von Dachgaupen darf maximal 1,70m betragen.

1.4 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

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

1.5 Balkone (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Länge der Balkone darf pro Geschoss maximal 80% der Gebäudelänge betragen.

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

2.1 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc.) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.2 Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang der westlichen Federburgstraße sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, jedoch dürfen sie nicht höher als das vorhandene Gelände sein.

Ausnahmsweise sind sie bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, wenn dies die vorhandene Geländestruktur erfordert.

Neu zu errichtende Stützmauern sind 0,50 m von der Grundstücksgrenze entlang der Federburgstraße zurück zu versetzen.

Stützmauern für Geländeabfangungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Der Abstand zwischen Stützmauern für höhere Geländeabfangungen muss mindestens 2,40 m betragen.

Stützmauern sind verputzt oder gemauert mit einem sichtbaren Fugenbild und durchlaufender Stützmaueroberkante über der gesamten Grundstückslänge herzustellen

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang der östlichen Federburgstraße sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Einfriedungen auf Stützmauern sind transparent zu gestalten und bis zu einer Höhe von 0,90 m über der Stützmauer zulässig.

2.4 Umgang mit dem natürlichen Gelände (§ 74 (1) 3 LBO)

Der natürliche Geländeverlauf ist im Grundsatz zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Stellplätze entlang der Federburgstraße.

3. HINWEISE (keine Festsetzungen)

3.1 Ordnungswidrigkeiten

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

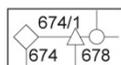
3.2 Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
1

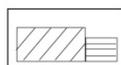
Örtliche Bauvorschriften

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

PLANUNTERLAGE MIT ZEICHENERKLÄRUNG



1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2 Haupt- und Nebengebäude, Bestand



3 Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über NN

ANLAGE

Pflanzenliste

Einzelbäume und straßenbegleitende Vegetation:

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

Aufgestellt:

Ravensburg, den 26.08.2013/ 19.12.2014
Stadtplanungsamt/ Färber/ Gutzmer

Bastin

TEIL II: BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
6. ERSCHLIESSUNG
7. GESAMTKONZEPT FEDERBURGSTRASSE / BANNEGGHANG
8. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
9. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 - 12.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - 12.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 - 12.3. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - 12.4. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
13. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 - 13.1 Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
 - 13.2 Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
14. FLÄCHENBILANZ
15. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch das Flurstück 1594/3,

im Westen durch die Federburgstraße,

im Süden durch die Federburgstraße

im Osten durch die Federburgstraße sowie die Flurstücke hangabwärts der Urbanstraße bzw. Stauerstraße und der Flurstücke 1602/7, 1425/1, 1425/3, 1421/1 und 1421/2, welche nicht Teil des Bebauungsplans sind. Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

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

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet ist durch Wohnnutzung geprägt und liegt südöstlich der Altstadt in Hanglage des Bannegghangs auf der Bergseite der Federburgstraße. Die steilen Grundstücke bieten eine weite Aussicht über das Schussental, weshalb dieser Bereich eine attraktive, stark nachgefragte Wohnlage darstellt. Das Gebiet wird über die Federburgstraße erschlossen, die auch eine der Haupt-Radwegeverbindungen in die Innenstadt darstellt.

Das Plangebiet gliedert sich in unterschiedliche Abschnitte, die sich hinsichtlich ihrer städtebaulichen Körnigkeit und ihrer Freiraumanteilen - insbesondere der Freiräume entlang der westlichen Federburgstraße - deutlich unterscheiden. Mit geringem Abstand zur Federburgstraße sind meist durchgängig Garagen oder Einfahrten in Tiefgaragen angeordnet, sodass die erste zum Wohnen genutzte Ebene deutlich über dem Straßenniveau liegt.

Im Bereich der Einmündung Minneggstraße / Federburgstraße sowie nördlich und südlich eines schmalen, hangaufwärts führenden Weges sind noch weite Teile der ursprünglichen, lockeren Bebauung erhalten. Diese Struktur zeichnet sich durch groß-

zügige Grundstücke aus, auf denen sich traufständig orientierte, kleine Zwei- bis Dreifamilienhäuser befinden. Aufgrund der starken Hanglage mit einer Höhendifferenz von bis zu 15 Metern ist die Mehrzahl mit deutlichem Abstand zur Federburgstraße errichtet. So entstehen großzügige Gärten, die vom Straßenraum aus meist mit einer Stützmauer abgetrennt sind und deutlich in diesen hineinwirken und für optische Freiräume zur engen Federburgstraße sorgen.

Der mittlere Bereich des Plangebietes ist aufgrund der attraktiven Lage in den letzten 30 Jahren weitgehend überformt worden. Es herrschen großförmige, tiefe Kubaturen vor, die die Grundstücke massiv beanspruchen. Es verbleiben nur geringe Freiraumanteile. Die Gebäude reihen sich in einem Streifen entlang der Federburgstraße auf und sind teilweise über die gesamte Gebäudelänge mit Balkonen behangen, teilweise terrassenartig in den Hang gebaut. Auf Grund der hohen Anzahl von Wohneinheiten wird die nur schmal ausgebaute Federburgstraße verkehrlich stark belastet.

Weitere Gebäude liegen im Gabelungsbereich der Federburgstraße und sind von zwei Seiten erschlossen. Hier findet sich eine Reihenhaushausgruppe bestehend aus vier Gebäuden, die auf schmalen Grundstücken etwa ein Geschoss oberhalb der Federburgstraße liegen, auf Straßenniveau sind Garagen angeordnet. Den südlichen Abschluss bildet ein Einfamilienhaus. Fast am Ende der Stichstraße liegt ein Haus, das als einziges Gebäude im Plangebiet von der Bergseite erschlossen wird.

3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Bis auf die Federburgstraße und zwei schmale, hangaufwärts gerichtete Grundstücke befinden sich alle Flurstücke in privatem Eigentum.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

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

An das Plangebiet grenzen die Bebauungspläne Nr. 378 "Teilbereich 2: Minneggstraße / Federburgstraße / Tettlinger Straße", Nr. 356 "Teilbereich 1: Federburgstraße / Urbanstraße / Altes Forstamt", Nr. 321 "Nördl. Staufer- / Banneggstr.", Nr. 323 "Rebsteige, Banneggstraße, Tettlinger Straße", Nr. 275 "Südliches

Bannegg (Nördlicher- und südlicher Teil)". Die Pläne setzen im an das Plangebiet angrenzenden Bereich allgemeine oder reine Wohngebiete fest, teilweise ist auch private Grünfläche festgesetzt.

5. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

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

6. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet liegt entlang der Federburgstraße, von der aus alle Grundstücke erschlossen werden. Im Plangebiet verläuft ein schmaler, hangaufwärts führender Erschließungsweg für zwei von der Federburgstraße zurückliegende Grundstücke.

Technische und soziale Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits mit den erforderlichen technischen Medien erschlossen. Diese liegen im Straßenraum der Federburgstraße. Alle bestehenden Gebäude sind an eine Mischkanalisation angeschlossen. Im weiteren Umfeld sind verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

7. GESAMTKONZEPT FEDERBURGSTRASSE / BANNEGGHANG

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

Freiraumanalyse

Der im Mittelalter für anspruchsvolle Sonderkulturen wie Wein und Obst genutzte Bannegghang wird mit Beginn der Industrialisierung zunehmend durch höhenparallele Fahrstraßen und hangquerende Stiegen und Hohlwege erschlossen. Aus Gartenhäusern werden herrschaftliche Villen und Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken. Der hohe Siedlungs- und Nachverdichtungsdruck der vergangenen Jahrzehnte führte zur Entstehung raumgreifender Eigentumswohnanlagen, welche das Gartenland auf die oberen und stadtfernen Hangbereiche zurückdrängten und den

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

Städtebauliche Analyse

Entlang der Federburgstraße findet sich eine heterogene Mischung unterschiedlicher Bauepochen und städtebaulicher Dichteverhältnisse. In den seit den 1970er Jahren entstandenen großvolumigen Baukörpern staffeln sich zehn und mehr Wohnungen mit teils auffälligen Balkonanlagen entsprechend der Hangneigung übereinander. Der Straßenraum an der Federburgstraße hangaufwärts ist charakterisiert durch die aus den Anforderungen des Hanggeländes hervorgegangenen Stützmauern und Geländeabfangungen, welche die abschnittsweise ohnehin recht schmale Federburgstraße zusätzlich optisch einengen. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Bewahrung der seitherigen Gebäudetypologie, welche durch die Begrenzung von Bautiefe und Gebäudelänge die Erlebbarkeit des Hanges zu erhalten hilft.

Verkehrsuntersuchung

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

8. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Das Areal entlang der Federburgstraße bietet mit seinen Hanggrundstücken sehr attraktive Grundstücke in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum. Hierdurch liegt ein großer Entwicklungsdruck auf dem Gebiet, der sich in einem massiven Verlust von Freiraumstrukturen und im gleichen Zusammenhang einem Anwachsen der Ge-

bäudekubaturen im Vergleich zur ursprünglichen Siedlungsstruktur widerspiegelt. Entsprechend stellt sich auch die planungsrechtliche Situation dar. Weite Teile der alten Baulinienpläne stellen die heutige Situation nur noch unbefriedigend dar, weshalb bereits in einigen Teilen der Federburgstraße neue Bebauungspläne erstellt wurden. Den Plänen liegen gemeinsame Voruntersuchungen zu Grunde, um künftig die Entwicklung einer einheitlichen Siedlungs- und Freiraumstruktur zu fördern. Entsprechend werden auch Festsetzungen aus anderen Plangebieten weitergeführt. Im Plangebiet hat sich die Struktur uneinheitlich entwickelt. In einigen Teilen herrscht noch die historisch gewachsene Struktur mit großzügigen Freiräumen, weite Teile des Gebietes wurden aber durch grobkörnigere Strukturen ersetzt. Diese Situation ist aus mehreren Gründen problematisch. Zunächst gehen wichtige Freiraumstrukturen verloren, welche eine Verknüpfung zwischen den großflächigen Grünstrukturen hangaufwärts sowie den talwärts gelegenen Gebieten sicherstellen sollen. Daraus resultiert auch ein schlechterer Durchfluss von Kaltluft ins Tal. Die großformatigen, oft mit durchgehenden Balkonen behangenen Gebäude üben eine einengende Wirkung auf die Federburgstraße aus, die in diesem Bereich mit am schmalsten ausgebaut ist und talseitig nur geringe Abstände zur anschließenden Bebauung besitzt. Durch großen Baukörper mit vielen Wohneinheiten ergeben sich auch Spannungen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs.

Für ein Grundstück im Plangebiet liegt eine Bauvoranfrage vor, nach der ein bestehendes Gebäude durch einen größeren Baukörper ersetzt werden soll. Diese Planung würde die beschriebenen Spannungen im Plangebiet sowie im Straßenraum weiter verstärken. Um die städtebauliche Entwicklung zu steuern wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungskörpers befindet, was dem Gebot der Innenentwicklung entspricht. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

9. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Wesentliches Ziel der Bebauungsplanung ist es die Erlebbarkeit des Bannegghangs

zu erhalten. Die vorhandenen Freiräume sowie eine lockere Bebauung mit angemessener Gebäudekörnung stellen seine wesentliche Qualität dar. Prägend für die Federburgstraße ist die Orientierung der Gebäude zur Straße.

Der Bebauungsplan setzt die genannten Ziele durch folgende Festsetzungen in verbindliches Baurecht um:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes
- Festsetzung von Wandhöhen und Dachneigungen
- Festsetzung zulässiger Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen
- Festsetzung erweiterter seitlicher Abstandsflächen
- Sicherung prägender Grünstrukturen und prägendem Baumbestand
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen
- Begrenzung der Breite von Grundstückszufahrten
- Begrenzung der Länge von Dachaufbauten und untergeordneten Gebäudeteilen
- Festsetzung von Eingangshöhen und überbaubaren Grundstücksflächen

10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Abgrenzung des Plangebietes

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

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, weil dies den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sowie der Umgebung entspricht. Auch im Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltung nur ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Nutzungseinschränkung wird auf die eingeschränkte Erschließungssituation reagiert, um die Nutzung aufgrund einer Einzelfallprüfung beurteilen zu können. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungseinschränkungen sind erforderlich, um störende und flächenintensive Nut-

zungen auszuschließen und damit verbundenen Nutzungskonflikten sowie Engpässen durch die angespannte Erschließungssituation vorzubeugen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet teilt sich in unterschiedlich intensiv genutzte Bereiche auf, auf die jeweils mit den angepassten Festsetzungen reagiert wird. Es herrschen im Gebiet drei deutlich unterscheidbare Strukturen vor. Kleinere Einzelbaukörper, abgerückt von der Federburgstraße, dichtere, den Hang überformende Bebauung.

In den Bereichen des Plangebietes, wo noch die ursprüngliche kleinteilige, von der Straße abgerichtete Gebäudestruktur erkennbar ist, wurden Festsetzungen zur höchstzulässigen Grund- und Geschossfläche sowie für die überbaubaren Flächen und – je nach Lage der Gebäude – Angaben zur höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die EFH ist aufgrund der individuellen Höhenlage in Meter über NN angegeben, die Wandhöhe ist ab der EFH zu messen, da die Gebäude je nach Geländeverlauf unterschiedlich weit aus dem Gelände herauswachsen. Die festgesetzten Dichtewerte sollen eine maßvolle Entwicklung ermöglichen, bei der aber der Charakter eines aufgelockerten Gebietes mit großzügigen Freiräumen gewahrt bleiben soll.

Im mittleren Bereich des Plangebietes herrschen dichtere Strukturen vor, deren festgesetzte Werte zum Maß der Nutzung eine bauliche Entwicklung nur noch in Einzelfällen ermöglichen, um die Geländetopografie nicht noch weiter zu überformen und ausreichend Freiflächen erhalten zu können. Einige Bestandsgebäude weisen eine größere Tiefe mit massiven Eingriffen in den Hang auf, welche negative Auswirkungen auf Boden und Natur sowie die Freiraumqualität und die Erlebbarkeit des Bannegghangs zur Folge haben. Für vorhandene bauliche Anlagen gilt Bestandschutz. Die Gebäude befinden sich durchgängig in nur geringem Abstand zur Federburgstraße, weshalb die Wandhöhe in Bezug zur Straßenhöhe festgesetzt wird. Die EFH wird in Hinblick auf anzuordnende Tiefgaragen etwa eine Geschoßhöhe über der Federburgstraße festgesetzt. Dies sorgt dafür, dass die Einfahrten in die Tiefgaragen nicht bergab führen, was negativ in den Straßenraum wirken würde und auch einer sicheren Ein- und Ausfahrt (Sichtbeziehungen) abträglich wäre.

Ein Grundstück an der östlich verlaufenden Federburgstraße ist als einziges im Plangebiet von der Bergseite erschlossen. Der östlich anschließende rechtskräftige Bebauungsplan "Rebsteige, Banneggstraße, Tettnanger Straße" setzt ebenfalls Einzelbaufenster fest, woraus sich eine lockere Einzelhausbebauung ergibt, die im Plange-

biet weitergeführt wird.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Hausgruppe von vier Gebäuden, die auf schmalen Grundstücken von zwei Seiten zugänglich ist.

Die Regelung zur Berechnung der Geschossflächenzahl gilt für das gesamte Plangebiet und vermeidet ein übermäßiges Eingraben der Gebäude ins Gelände, was dem Erhalt der Freiräume dient. Diese Regelung wirkt sich auch auf die Dachlandschaft beruhigend aus, da so mehrere Ebenen im Dach und somit ein übermäßiges Aufreißen der Dächer vermieden wird. Ebenfalls im gesamten Plangebiet ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass Tiefgaragen in verträglicher Größe erstellt werden können.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grenzabstände

Wie bereits erläutert wurde, gliedert sich das Plangebiet in Bereiche unterschiedlicher Strukturen. Diesem Umstand wird auch bei der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen. Durch die Ausrichtung auf der Bergseite der Federburgstraße kommt es zu Situationen, die besonders geregelt werden müssen, um negative Auswirkungen auf den Straßenraum wie auch den Hang zu vermeiden. Hierzu wird insbesondere die Tiefe der Bebauung geregelt, außerdem wird festgesetzt, dass der Pflanzstreifen an der Federburgstraße auch durch untergeordnete Bauteile, wie zum Beispiel Balkone, nicht überdeckt werden darf. Mit dieser Maßnahme wird der Straßenraum optisch beruhigt, da nicht nur die Raumkante, welche die Gebäude entlang der Straße bilden, besser sichtbar wird, darüberhinaus werden auch die Freiräume besser ablesbar. Die Freiraumanalyse, welche für den gesamten Hang über alle Teilbereiche der Federburgstraße hinweg angefertigt wurde, arbeitet die Bedeutung der Vernetzung der Grünstrukturen den Hang hinab heraus. Die Grünstrukturen erfüllen neben der Vernetzung auch weitergehende Funktionen wie etwa eine verbesserte Durchlüftung der hangabwärts gelegenen Gebiete: Der Abfluss der im oberen Bannegghang entstehenden Kaltluft wird durch erweiterte Grenzabstände deutlich erleichtert. Damit die Freiräume diese Funktionen erfüllen können und die Erlebbarkeit des Hanges sichergestellt wird, werden erweiterte seitliche Grenzabstände im Plangebiet festgesetzt. Die abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge dient einer Begrenzung der Körnung, da

längere Baukörper mit den festgesetzten Dichtewerten zu städtebaulichen Spannungen führen würden.

Im mittleren Bereich des Plangebietes wird die Bautiefe gegenüber den heute bis zu 23 m tiefen Baukörpern reduziert. Derartig massive Bebauungen wie im Bestand greifen nicht nur tief in das ansteigende Gelände ein, sie reduzieren die Freiräume auf Restflächen, die keine Vernetzungsfunktion mehr erfüllen können. Darüber hinaus wird die Erlebbarkeit des Hanges sowohl vor Ort als auch in der Fernwirkung deutlich eingeschränkt. Die Festsetzung der EFH soll dazu beitragen, dass die Gebäude nicht weiter ausgegraben werden, was nicht nur dem Erhalt der Grünstrukturen entlang der Straße dient, hierdurch wird auch sichergestellt, dass Abfahrten in die Tiefgaragen möglichst frei von Gefälle sind, was zu einer weiteren Beruhigung des Straßenraums beiträgt. Die Hausgruppe im südlichen Teil des Plangebietes wird mit einer überbaubaren Fläche versehen, die noch eine Entwicklung der Struktur zulässt.

Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Die verkehrliche Situation im Plangebiet ist insbesondere aufgrund des ruhenden Verkehrs recht angespannt. Tiefgaragen sollen auf den Grundstücken ermöglicht werden, sie sollen jedoch nur außerhalb des Pflanzstreifens entlang der Federburgstraße errichtet werden können, um der ohnehin recht schmalen Straße noch ausreichend freien Raum zu belassen.

Verkehrsfläche

Die Federburgstraße wird entsprechend der vorhandenen Situation als Verkehrsfläche festgesetzt. Das durch das Plangebiet führende schmale Grundstück im nördlichen Bereich sowie der schmale Erschließungsweg im südlichen Bereich werden als Fußwegeverbindungen hangaufwärts festgesetzt, um langfristig eine fußläufige Vernetzung der Siedlungsflächen hangaufwärts in die Naherholungsbereiche zu ermöglichen.

Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen

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

sind demnach überschritten. Auf Grund der innerstädtischen Lage sind nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich. In DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Schallpegelbereiche zugrunde gelegt, denen jeweils vorhandene oder zu erwartende "maßgebliche Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Die Grundstücke im Bereich der Federburgstraße sind hiernach dem Schallpegelbereich II mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 55 - 60 dB(A) zuzuordnen.

Pflanzbindungen und Anpflanzungen

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

Im Gebiet sind nur sehr wenige Großbäume vorhanden, weshalb die prägenden Baumstandorte zum Erhalt und zu pflanzende Bäume an ehemaligen Baumstandorten festgesetzt werden. Zur Entwicklung der Freiflächen wird festgesetzt, dass je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Diese Festsetzung dient einer Mindest-Durchgrünung im Gebiet. Die Erdüberdeckung unterirdischer Bauteile sorgt für größere bepflanzte Bereiche, was der Verknüpfung der Grünbereiche zu Gute kommt.

Nachrichtliche Übernahmen

An der Federburgstraße befindet sich der Holderbrunnen, der als Kulturdenkmal eingetragen ist.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Integration des Plangebietes in die Gesamtstruktur des Bannegghangs. In diesem Gebiet herrschen historisch bedingt geneigte Dachformen vor, weshalb im gesamten Plangebiet Sattel- oder Walmdächer

vorgeschrieben werden. Abweichend zur festgesetzten Dachform ist ein Flachdachanteil von max. 20% der Gebäudegrundrissfläche zulässig, um einen Gestaltungsspielraum für z. B. Vorbauten oder überdachte Terrassenbereiche etc. ermöglichen zu können. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in ihrem Umfang begrenzt, um eine möglichst harmonisch Dachlandschaft sicherstellen zu können, weil sich insbesondere in der Fernwirkung mannigfaltig aufgebaute Dächer negativ darstellen. In der Straßenansicht verhindern über die gesamte Fassade verlaufende Balkone die Wahrnehmung der Proportionen eines Baukörpers. Daher wird die Länge von Balkonen beschränkt.

Um die in der Freiraumanalyse dargestellten Grünvernetzungen umsetzen zu können und die privaten Freiflächen nicht zu überformen, wird der Umfang und die Höhe von Stützmauern für Geländeabfangungen begrenzt.

11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Angaben zum Standort

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

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

Aus der Perspektive des Fußgängers ist der Vorgartenbereich und die noch teilweise erhaltenen "grünen" Fugen zwischen den Gebäuden von besonderer Bedeutung: Sie

gliedern den Straßenraum, öffnen den Blick und sind als kleinräumliche Vernetzungslinien klimatologisch und ökologisch von Bedeutung. Im Gebiet und in der Umgebung sind keine europäische Vogelschutz-, FFH- oder sonstigen Schutzgebiete vorhanden.

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und artenschutzrechtliche Belange

Schutzgut Mensch / Erholung

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen

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

Artenschutzrechtliche Belange

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

Für die Tierwelt als Habitatstrukturen von Bedeutung sind vor allem die extensiver genutzten Bereiche sowie die Großbäume. Daher ist naturgemäß mit dem Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere Vögel zu rechnen. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe bauleitplanerisch vorbereitet, welche zum Wegfall von Grünstrukturen führen. Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten können daher nicht ganz ausgeschlossen werden. Da sich die Grundstücke wie oben beschrieben im sog. Innenbereich befinden, kann allerdings auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ein Wegfall von privaten Freiflächen – in weitaus höherem Maß – nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren bestehen bereits gewisse Störeinflüsse durch die Wohnumfelderholung, der intensiven (zier-)gärtnerischen Nutzung, streunenden Hauskatzen sowie der Straße (Lichtimmissionen). Das Gebiet ist daher für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen weniger geeignet.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird der ausgewogene Anteil von Gebäude- und Freiflächen in dem Gebiet beibehalten und es ist gewährleistet, dass wegfallende Grünstrukturen zum Teil ersetzt werden können. Durch Anpflanzungen bzw. Pflanzbindungen wird ein Mindestbesatz mit Bäumen und sonstigen Gehölzen sichergestellt. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist zudem davon auszugehen, dass der Wegfall von Gehölzen jeweils nur kleinere Teilbereiche betrifft, so dass die bereits vorhandene Mischung der Altersstruktur der Gehölze, die Artenvielfalt sowie Ersatzquartiere erhalten bleiben. Neben den Gärten im Gebiet selbst, befinden sich in unmittelbarer Nähe zudem größere zusammenhängende Grünräume (u. a. Bannegghang) in denen Ausweichquartiere zur Verfügung stehen. Da die im Gebiet potenziell brütenden Vogelarten ihr Nest zudem jedes Jahr neu bauen, bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, sind Schnitt- und Fällmaßnahmen in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden. Selbst wenn dies der Fall wäre, würde es sich allenfalls um Einzelfunde handeln. Die überplanten Flächen sind damit als nicht geeigne-

ter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung einzustufen.

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer

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

Schutzgut Luft / Klima

Die Hanglagen des Schussenbeckens sind generell Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiete mit großer klimatischer Bedeutung für das Schussental. Die Berg-/ Hangabwinde leiten im Sommer kalte Luft in die wärmebelasteten Tallagen. Das Plangebiet ist aufgrund der Höhenlage, als lokales Abflussgebiet daher von hoher klimatologischer Bedeutung. Die unbebauten Freiflächen haben mikroklimatische Bedeutung. Durch verbreiterte Abstandsflächen und Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben die kleinräumige Vernetzung im Gebiet und ein ausgewogener Anteil an Freiflächen gewahrt. Erheblich negative Auswirkungen für das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das im Plangebiet vorhandene Kulturdenkmal wird als solches festgesetzt. Weitere Kultur- und Sachgüter im denkmalrechtlichen Sinne sind von der Bebauungsplanung nicht betroffen. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

12. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

12.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

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

12.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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

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

Wertung der Stellungnahmen:

Die Hinweise aus den Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan berücksichtigt.

12.3. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 21.09.2013 wurde die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 30.09.2013 bis einschließlich 31.10.2013 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit u. a. durch Aushang im Stadt-

planungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Die Planungsziele wurden von mehreren Bürgern eingesehen und teilweise erörtert. Es wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- Hinweise zum Ausbau des Fußweges im südlichen Bereich des Plangebietes und zu dessen Beschilderung
- Hinweise zu den überbaubaren Flächen, dem Maß der Nutzung und zu örtlichen Bauvorschriften

Wertung der Stellungnahmen:

Die Hinweise zum Ausbau des Fußweges werden nicht berücksichtigt, da die Breite des Weges zur Erschließung von nur zwei Grundstücken ausreichend und die Erschließung öffentlich-rechtlich durch ein im Bebauungsplan zu ergänzendes Fahrrecht gesichert ist.

Die Hinweise zu den überbaubaren Flächen, dem Maß der Nutzung und zu örtlichen Bauvorschriften werden teilweise berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird diesbezüglich überarbeitet und erneut öffentlich ausgelegt.

12.4. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden keine planungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

13. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Aufgrund der geänderten Festsetzungen in den Nutzungsschablonen (Bauweise, GRZ, GRZ, Wandhöhe, EFH) und Zuordnung der Grundstücke zu diesen, der Aufweitung der Festsetzung zu den Tiefgaragen, der Aufweitung der Baugrenzen zur Flexibilisierung und zur Sicherung des zeitgemäßen Bauens, der Ergänzung eines Fahrrechts zugunsten der Flst. Nr. 1425/3 und 1421/1, der Aufweitung der Festsetzungen zur Unterbrechung des Pflanzstreifens sowie der Überarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften (Dachaufbauten, Balkone, Stützmauern, Einfriedungen) zur Sicherung der Gestalt des Straßenraumes und der städtebaulichen Erscheinung wurde der überarbeitete Bebauungsplanentwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Ebenso wurde die Beteiligung der Behörden erneut durchgeführt. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden konnten.

13.1. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 24.01.2015 wurde die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 02.02.2015 bis einschließlich 17.02.2015 durchgeführt. In diesem Zeitraum wurden zwei Stellungnahmen zu den geänderten Festsetzungen abgegeben.

13.2 Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26.01.2015 durchgeführt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen abgegeben, welche jedoch zu keiner Änderung führen.

14. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes ca. 21.000 m²

- öffentliche Verkehrsfläche ca. 800 m²

15. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

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

Aufgestellt:

Ravensburg, den 26.08.2013/ 19.12.2014/ 03.03.2015

Stadtplanungsamt/ Färber/ Gutzmer

Rosol