

---

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**  
**„ OBERE FRIEDHOFSTRASSE / KOHLENBERG “**

---

Fassung vom 26.02.2007

Reg.-Nr.

---

**TEXTTEILE**

---

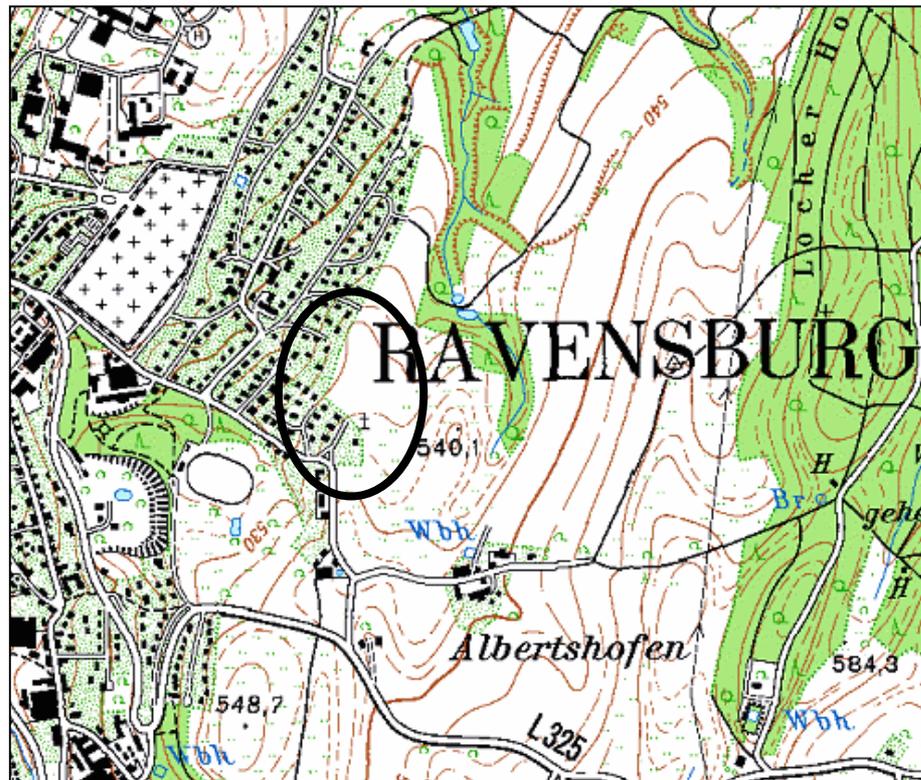
**TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
(Bestandteil des Bebauungsplans)

---

**TEIL II BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

---

- zum Auslegungsbeschluss -



## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |   |
|---|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss  | am 08.12.2004   |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB   | am 18.11.2006   |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung   | am 18.11.2006/12.12.2006  |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung   | vom 27.11.2006<br>bis 11.12.2006<br>und<br>vom 20.12.2006<br>bis 29.12.2006 |
| 5. Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes<br>und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am  |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  | am  |
| 7. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des<br>Bebauungsplanes mit Begründung, Fassung vom                 | vom<br>bis  |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB<br>und § 74 (7) LBO                            | am  |

Ravensburg, den

.....  
(BÜRGERMEISTERIN)

## AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den

.....  
(OBERBÜRGERMEISTER)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit  
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

am .....

Ravensburg, den

.....  
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....  
(VERM. ABTLG. SPA)

# BEBAUUNGSPLAN

## „ OBERE FRIEDHOFSTRASSE / KOHLENBERG “

### STADT RAVENSBURG

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Lageplan vom 26.02.2007
- Planungsrechtliche Festsetzungen mit Hinweisen

Hinweis

Zusammen mit dem Bebauungsplan ‚Obere Friedhofstraße / Kohlenberg‘ erläßt die Stadt Ravensburg für das gleiche Plangebiet Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO. Der Lageplan des Bebauungsplans enthält als solche gekennzeichnete Örtliche Bauvorschriften.

#### INHALT

---

### TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	1
C.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO .....	6
D.	HINWEISE.....	8
E.	ANLAGEN.....	10

### TEIL II BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

A.	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG.....	1
1.	GELTUNGSBEREICH	1
2.	RÄUMLICH STRUKTURELLE SITUATION / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	1
3.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	1
4.	EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	2
5.	PLANUNGSZIELE	2
6.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND WESENTLICHE FESTSETZUNGEN	2
7.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	4
8.	KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME	7
9.	PLANDATEN	7
10.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3(1) BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BAUGB	7
B.	UMWELTBERICHT ALS TEIL DER BEGRÜNDUNG .....	8

## TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

### zum Bebauungsplan,, Obere Friedhofstrasse / Kohlenberg “

#### A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997  
zuletzt geändert durch Gesetz v. 21.12.2006 m.W.v.1.1.2007
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
3. **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990
4. **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000
5. **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004
6. **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F.v. 24.07.2000 zul. geänd. 14.02.2006

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

#### B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB

WR

- 1.1 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO,  
die in § 3 (3) genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Hinweis: WR 1 / WR 2 / WR 3 unterscheiden sich in der Nutzungsschablone siehe  
Lageplan.

##### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

GR 200\*

GF 350\*

- 2.1 Das **Maß der baulichen Nutzung** wird bestimmt durch die maximal zulässige  
Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF). Eine Überschreitung der zulässigen GR mit  
baulichen Anlagen nach § 19 (4) 1-3 BauNVO) um 75 % ist zulässig.  
Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind Flächen von Aufenthaltsräumen in nicht  
Vollgeschossen incl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume einschließlich ihrer  
Umfassungswände mitzurechnen.

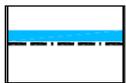
WH 4,5 m\*  
GH 8,0 m\*

- 2.2 Die max. **Höhe der baulichen Anlagen** wird definiert durch die maximale Außenwandhöhe  
WH [in m] und Gebäudehöhe (GH) [in m].  
Die Außenwandhöhe ist das traufseitig gemessene Maß zwischen der Erdgeschoß-  
Fußbodenhöhe (EFH-Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der  
Oberfläche der Dachhaut. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante  
Dachfirst bzw. OK Dach.

\* - Zahlenwert nur Beispiel

### 3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

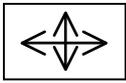
§ 9 (1) 2 BauGB



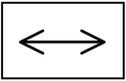
3.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 (1) BauNVO durch die **Baugrenzen** (s. Lageplan).



3.2 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.  
Gemäß Eintragungen im Lageplan sind nur **Einzelhäuser** zulässig.



3.3 Die **Stellung der baulichen Anlagen** ergibt sich durch parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu einer der Baugrenzen und durch die festgesetzten Hauptfirstrichtungen gemäß Eintragung im Lageplan. Eine Drehung der Hauptbaukörper um max. 5° ist zulässig.



### 4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

§ 9 (1) 4 BauGB

4.1 **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig jedoch nicht im Bereich festgesetzter privater Grünflächen und müssen einen Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

4.2 **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** sind gem. § 14 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 13 auch ohne Grenzabstand auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 9 (1) 4 BauGB

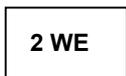


5.1 **Garagen und überdachte Stellplätze** (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig oder in den gesondert ausgewiesenen Flächen.

5.2 **Stellplätze** und deren Zufahrten sind, soweit sie mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt sind, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten privaten Grünflächen.

### 6. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 (1) 6 BauGB



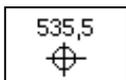
6.1 Es sind max. 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

### 7. VERKEHRSFLÄCHEN

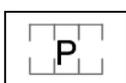
§ 9 (1) 11 und 26 BauGB



7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich).  
Hinweis: Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.



7.2 Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen in m ü.NN.  
(Zahlenwert nur Beispiel)



7.3 Öffentliche Parkierungsfläche

**8. FLÄCHEN FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG GRÜNFLÄCHEN** § 9 (1) 14 BauGB sowie § 9 (1) 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB



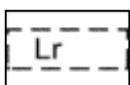
- 8.1 **Öffentliche Grünflächen** (Zweckbestimmung Kinderspiel, wohngemeinschaftsbezogene Erholung, landschaftliche Durchwegung, Ausgleichsfläche und Ortsrandeinbindung).  
Zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig. Die Lage der Fußwege in den öffentlichen Grünfläche ist unverbindlich. Die Fläche ist als Extensivwiese mit Gehölzpflanzung anzulegen (Pflegehinweise und Artenlisten siehe Anhang und Grünordnungsplan).



- 8.2 Im Bereich der festgesetzten **privaten Grünflächen** sind bauliche Nebenanlagen (Gebäude, Schwimmbäder und Stellplätze) mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig (Bepflanzung siehe Grünordnungsplan, Artenlisten siehe Anhang).

**9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN UND LEITUNGSRECHTE** § 9 (1) 13 und 21 BauGB

- 9.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.



- 9.2 Die mit Leitungsrecht (Lr) zu belastende Fläche ist im Lageplan festgesetzt und durch entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde bzw. des Leitungsträgers zu sichern.

**10. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT** § 9 (1) 18 BauGB

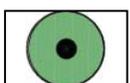


- 10.1 Flächen für die Landwirtschaft gem. Eintragung im Lageplan.  
Bauliche Anlagen und Veränderungen des Geländeneiveaus sind unzulässig.

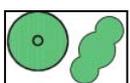
**11. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 9 (1) 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14 und 15 BauGB

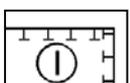
**Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**



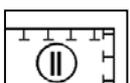
- 11.1 **Pflanzbindung:** Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Gegebenenfalls sind gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s Anhang)) vorzunehmen.



- 11.2 **Pflanzgebote:** Gemäß Eintragungen im Lageplan sind heimische standortgerechte Laubbäume bzw. Sträucher zu pflanzen (Artenlisten siehe Anhang). Abweichungen vom Standort bis zu 5 m sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl zulässig. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

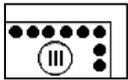


- 11.3 Im Bereich der mit ① bezeichneten **Maßnahmenfläche** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Hohlwegböschung mit Baumbestand und Randvegetation durch sachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. (Pflegehinweis siehe Grünordnungsplan).

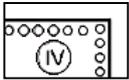


- 11.4 Im Bereich der mit ② bezeichneten **Maßnahmenfläche** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Biotopfläche zu sichern und als feuchte Quellbereiche weiterzuentwickeln und dauerhaft zu erhalten. Entwicklung eines extensiv genutzten Pufferstreifens. (Pflegehinweise siehe Grünordnungsplan).

*Hinweis: Das im Plan bezeichnete Biotop (Quellbereiche) ist gemäß § 32 Naturschutzgesetz besonders geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Es sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche unzulässig.*



- 11.5 Die mit III bezeichnete **Maßnahmenfläche** ist unter Erhalt der vorhandenen Gehölze als Extensivwiese mit naturnahen Gehölzstrukturen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. (Artenlisten s. Anhang, Pflegehinweise zur extensiven Bewirtschaftung siehe Grünordnungsplan).



- 11.6 Die mit IV bezeichnete **Maßnahmenflächen** zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unter Verwendung von mittelkronigen Bäumen (Artenliste 1) und Sträuchern (60 % der Fläche) (Artenliste 2) als naturnahe Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (Artenlisten siehe Anhang und Pflegehinweise zur extensiven Bewirtschaftung siehe Grünordnungsplan).
- 11.7 **Stellplätze und Garagenzufahrten** sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Pflasterungen mit offenen Fugen, Kiesbeläge, Tennendecke, Schotterrasen etc.). Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.



- 11.8 **Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers** das nicht schädlich belastete Oberflächenwasser von Dächern und Hofflächen ist im Rahmen des modifizierte Entwässerungssystems entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in Retentionsanlagen einzuleiten, mit Notüberlauf in den örtlichen Vorfluter bzw. den Regenwasserkanal. Von Lage und Größe der schematisch dargestellten Retentionsmulden (RM) kann im Rahmen der Erschließungsplanung abgewichen werden, sofern die Retention auf andere Weise nachgewiesen wird. Die Mulden sind als flache Wiesenmulden herzustellen und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. (Hinweise zur Bepflanzung und Pflege siehe Grünordnungsplan).

## **12. SCHUTZ VOR LUFTVERUNREINIGUNG**

**§ 9 (1) 23 BauGB**

- 12.1 Im Bebauungsplangebiet dürfen feste Brennstoffe zu Heizzwecken und Warmwasserbereitung nicht verwendet werden.

## **13. MINDERUNG DER SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

**§ 9 (1) 24 BauGB**

- 13.1 Die Wohngebäude sind so zu errichten, daß ihr Jahresprimärenergiebedarf nicht mehr als 60 kWh/ m<sup>2</sup> / Jahr beträgt. Grundlage für die Bemessung ist die EnEV vom 01.09.2005.

## **14. GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSFLÄCHEN**

**§ 9 (1) 26 BauGB**

- 14.1 Die an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksflächen der Gebäude Nr. 1-5 sind in einer Tiefe von mind. 1,0 m an das Straßenniveau anzugleichen.
- 14.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,5 m und einer Tiefe von 0,8 m zu dulden.
- 14.3 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen Niederspannungsanlagen für die Stromversorgung sowie Fernmeldeeinrichtungen (Strom- und Schaltkästen etc.) in einem Geländestreifen von 1,0 m zulässig und zu dulden.

*Hinweis: Das Anbringen von Anlagen für die Straßenbeleuchtung ist gem. § 126 BauGB vom Eigentümer zu dulden.*

EFH 533,2\*

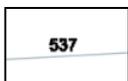
15.1 Die **Erdgeschoß-Fußbodenhöhe** (EFH) ist im Lageplan in m.ü.NN festgesetzt. Abweichungen sind um  $\pm 0,2$  m zulässig. Als Bezugshöhe gilt der Erdgeschossrohfußboden.

### Füllschema der Nutzungsschablone mit Zuordnungszahl

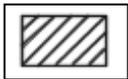
1	2
3	4
5	6
7	8

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Ohne Belegung
- 3 max. Grundfläche GR
- 4 max. Geschossfläche GF
- 5 Dachform / Dachneigung [in Grad] (siehe Örtliche Bauvorschriften)  
(SD = Satteldach / WD = Walmdach)
- 6 Bauweise offene Bauweise (E = nur Einzelhäuser zulässig)
- 7 max. Außenwandhöhe WH und Gebäudehöhe GH [in m]
- 8 max. Zahl der Wohneinheiten WE in Wohngebäuden

### Sonstige Planzeichen / Planungsvorschläge / Hinweise



Vorhandenes natürliches Gelände / Höhenlage



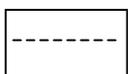
Gebäude, Bestand



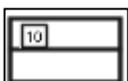
Bestehende Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummer



Vorhandener Baum



Grundstücksgrenze, Planungsvorschlag



Gebäude, Planungsvorschlag mit Ordnungszahl



Hofeinfahrt, Planungsvorschlag

## C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO

### Hinweise

- Der Lageplan des Bebauungsplans ‚Obere Friedhofstraße / Kohlenberg‘ enthält Örtliche Bauvorschriften.
- Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1 bis 4 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 (1) 1 LBO

#### 1.1 Fassade

nicht zulässig sind grelle und glänzende Materialien und Farben sowie verspiegelte Glasflächen

#### 1.2 Dach

SD / WD  
25-35° \*

1.2.1 Die Dächer sind als **symmetrisches Dach** mit beidseitig gleicher Dachneigung als **Satteldach** (SD) bzw. **Walmdach** (WD) (siehe Nutzungsschablone im Lageplan) auszuführen. Es ist zulässig max. 15% der Gebäudegrundrißfläche als Flachdach auszuführen. Darüber hinaus dürfen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdach ausgeführt werden. Die Flachdächer dürfen die Traufen der geneigten Dachflächen nicht überschreiten.

1.2.2 Die zulässige **Dachneigung** des Hauptdaches beträgt 25-35°.

\* Eintragung nur Beispiel

1.2.3 **Dachaufbauten** (z.B. Gauben, Quergiebel usw.) müssen folgende Beschränkungen einhalten:

- Pro Dachseite darf die Gesamtlänge aller Dachaufbauten 40 % der Trauflänge nicht überschreiten,
- pro Dachseite ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig,
- vom First ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten,
- vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten,
- von der Kehle oder dem Grat ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten

Sichtbare Antennen- und Satellitenanlagen sind auf der Dachfläche nicht zulässig, sofern von einem anderen Standort aus ein vergleichbarer Empfang möglich ist.

1.2.4 Als Material für die **Dachdeckung** sind nur Dachziegel bzw. Dachsteine zulässig in der Farbgebung rot, braun und anthrazit. Abweichende Dachdeckungen sind auf max. 10% der geneigten Dachfläche zulässig.

1.2.5 **Flachdächer** einschließlich Garagen und Carports sind mit Ausnahme von begehbaren Terrassen zu begrünen.

1.3 **Kellergaragen** sind unzulässig.

## **2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE** **§ 74 (1) 3 LBO**

- 2.1 **Geländeänderungen** sind nur in unbedingt erforderlichem Maß zulässig. Der natürlichen Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Das Gelände ist an das Straßenniveau anzupassen (s. Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 12). Veränderungen des Geländeverlaufs sind nur zulässig bis max. 1,0 m. Modellierungen dürfen nur flach mit Böschungsneigungen bis max. 1:3 erfolgen. Darüberhinaus sind Geländeänderungen unzulässig in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze und auf festgesetzten privaten Grünflächen.
- 2.2 **Stützmauern** sind zulässig bis 1,0 m Höhe. Sind mehrere Mauern vorgesehen, müssen sie einen Mindestabstand von 2 m untereinander einhalten.

## **3. EINFRIEDIGUNGEN** **§ 74 (1) 3 LBO**

- 3.1 **Einfriedungen** sind zum öffentlichen Verkehrsraum nur als Laubhecke bzw. Metallgitter- oder Drahtzaun bis 1,2 m Höhe mit Vorpflanzung zulässig. (Artenliste siehe Anhang der Begründung zum Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan). Darüber hinaus sind Einfahrts- und Eingangstore zulässig.
- 3.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

## **4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN** **§ 74 (1) 5 LBO**

- 4.1 **Niederspannungsfreileitungen** sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unzulässig.

## D. HINWEISE

### 1. GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die grünordnerischen Festsetzungen übernehmen die Darstellungen des Grünordnungsplans (Büro 365°, Überlingen, Dezember 2006) und dienen als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB. Die festgesetzte Bepflanzung ist bis 2 Jahre nach Beginn der Baumaßnahme herzustellen. Nach der Realisierung sind die Vegetationsflächen regelmäßig zu pflegen und ihr Bestand zu sichern. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. § 27 des Nachbarrechtsgesetzes regelt den Vorrang des Bebauungsplanes gegenüber den Grenzabständen von Bepflanzungen.

### 2. BODENUNTERSUCHUNG / BAUGRUND / GRUNDWASSER

Ein geotechnisches Gutachten (BauGrund Süd, 10/2006) mit Beschreibung der Baugrundsichtung, der Bodenkennwerte, Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit und Versickerungsmöglichkeiten liegt vor.

Schichttiefen:

Mutterboden – schwach toniger, feinsandiger humoser Schluff, weich bis steif, nicht tragfähig  
0 bis max. 0,3 m unter Gelände

Verwitterungslehm – tonig, schwach sandiger z.T. kiesiger Schluff, weich bis steif, mäßig tragfähig, weicht bei Niederschlägen schnell auf, 0,2 bis max. 1,2 m unter Gelände

Grundmoräne – toniger bis sandiger, z.T. kiesiger vereinzelt steiniger Schluff, steif bis halbfest, guter bis sehr guter Baugrund, weicht durch Wasserzutritte schnell auf und verliert dann an Tragfähigkeit, 0,6 bis 3,2 m unter Gelände

Bezüglich der Bauwerksgründung (Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten in der Grundmoräne) ist das Baugebiet als geeignet zu bezeichnen.

Grundwasser wurde in den Schürfen nicht festgestellt, bedingt durch die Hanglage können erfahrungsgemäß Schichtwässer vorkommen.

#### Versickerungsfähigkeit

Die gemessenen Durchlässigkeitsbeiwerte stufen den Lehm und die Grundmoräne als schwach bis sehr schwach durchlässige Böden ein, die den Anforderungen an die ATV-DVWK-A138 nicht entsprechen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht möglich.

#### Geothermie

Die hydrologischen Verhältnisse lassen demnach eine Energieversorgung mit einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe nicht zu. Der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage (Sole-Wasser-Wärmepumpe) ist bis Tiefen von 200 m hydrologisch günstig einzustufen. Aufgrund der Nähe zum Wasserschutzgebiet wird jedoch von der Unteren Verwaltungsbehörde eine Einzelfallentscheidung getroffen. Um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, ist der aktuelle ‚Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden‘ zu berücksichtigen.

Zur Erkundung der individuellen Grundwasser- und Gründungsverhältnisse etc. werden bauwerksbezogene geotechnische Beratungen eines Ing. Büros empfohlen. Bei Untergeschossen wird aufgrund der zu erwartenden Sicker- und Schichtwässer eine weiße Wanne empfohlen.

### 3. HÖHENANGABEN

Die im Plan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) erfolgten auf der Basis der vorliegenden Plangrundlage. Den Bauvorlagen sind Höhenschnitte durch das geplante Gebäude beizufügen mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufs von einer Grundstücksgrenze zur anderen und mit Darstellung des Anschlusses an die Erschließungsstraße.

#### **4. BELANGE DES BODENSCHUTZES UND DES ABFALLRECHTS**

Der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden ist dringend zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen anfallender Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, vor Ort wiederzuverwerten. Ist die Wiederverwendung vor Ort nicht möglich, ist eine geordnete Wiederverwendung mit dem Landkreis abzustimmen. Baustellenabfälle sind in verwertbare bzw. nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und entsprechend einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Das Merkblatt für den Bauherrn ‚Bodenschutz bei Bauarbeiten‘ ist zu beachten.

##### **- Altablagerungen**

Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt Ravensburg, Untere Wasser-/ Bodenschutzbehörde zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen.

#### **5. ABWASSERBESEITIGUNG / REGENWASSERBESEITIGUNG**

Die Ausführungsplanung der Retentionsmulden ist mit dem TBA Ravensburg abzustimmen. Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser v. 22.3.1999 wird hingewiesen. Bei der Bemessung und Ausführung von Retentions- bzw. Versickerungsanlagen sind u.a. das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 zu berücksichtigen. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen. Bei Entwässerungseinrichtungen im Gebäude, die unter der Rückstauenebene (OK Straße) liegen, werden Vorkehrungen empfohlen, die ein Eindringen von rückstauendem Wasser über die Entwässerungsleitungen verhindern (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen). Die Untergeschosse sind in der Regel nicht im Freispiegel entwässerbar. Das Waschen von Autos ist aufgrund des modifizierten Entwässerungssystems auf den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücksflächen unzulässig.

Drainagewasser darf nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Eine Klärung der techn. Details der Entwässerung erfolgt wird im Rahmen der Erschließungsplanung.

#### **6. LEITUNGEN / VERSORGUNGSTRÄGER**

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers. Kabeltrassen sind in der Breite von je 2,5 m links und rechts grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

#### **7. DENKMALSCHUTZ**

Es wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen:

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

#### **8. Quelleinzugsgebiet**

Für den Planbereich nördlich des Hohlweges bestehen grundbuchlich gesicherte Quellrechte.

## E. ANLAGEN

### Pflanzempfehlungen für Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Folgende Arten sind bei der Durchgrünung des Wohngebietes durch naturnahe Gehölzbestände vorrangig zu verwenden. Wichtig ist vor allem im Randbereich zur Landschaft die Verwendung von autochthonem Pflanzgut aus der Region. Ausgeschlossen sind nicht heimische Nadelgehölze (Thuja etc.) und Ziergehölze mit panaschierten Blättern.

### Pflanzliste 1

**Klein- bis mittelkronige Bäume** für private Grünflächen und Hausgärten (Obstbäume, Blütenbäume, Pflanzqualität: H mB. StU mind. 14-16 oder Stb / Solitär Höhe 200 – 250)

Im Bereich der privaten Grünflächen, die an die Obstwiese angrenzen:

Juglans regia Walnuss

Malus domestica Apfel, Hochstamm, regionaltypische Sorten

Pyrus communis Birne, Hochstamm, regionaltypische Sorten

Prunus domestica Zwetschge

Cydonia oblonga Quitte, Halb- bis Hochstamm

Sorbus torminalis Elsbeere

Prunus avium Süßkirsche

Zusätzlich im Vorgartenbereich Zierbäume mit Blütenaspekt (Pflanzqualität s. o.):

Amelanchia arborea ‚Robin Hill‘ Felsenbirne, baumartig

Malus i.S. Zierapfel

Prunus sargentii i.S. Zierkirsche

Prunus cerasifera i.S. Zierpflaume

Cercis siliquastrum Judasbaum

Cercidiphyllum japonicum Katsurabaum

Catalpa bignonioides Trompetenbaum

### Pflanzliste 2

**Mittelgroße Bäume** und Sträucher für die landschaftliche Einbindung des Wohngebietes

Pflanzqualitäten: Bäume H mB. StU 14-16); Ansprüche: standortgerecht und heimisch,

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Juglans regia Walnuss

Malus domestica Apfel, Hochstamm, regionaltypische Sorten

Pyrus communis Birne, Hochstamm, regionaltypische Sorten

Sorbus torminalis Elsbeere

Prunus avium Süßkirsche

**Sträucher** für Hecken mit Blüh- und Fruchtaspekten, Sträucher Str. 100 – 150; 1 Pflanze / 2 m<sup>2</sup>

Cornus mas Kornelkirsche

Cornus sanguinea Hartriegel

Corylus avellana Haselnuss

Euonimus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare „Atrovirens“ Liguster, immergrün

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Zaun- Rose
Rosa vosagiaca	Blau-Grüne Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **Pflanzliste 3**

**Groß- bis mittelkronige Bäume** im öffentlichen Verkehrsraum und in den öffentlichen Grünflächen;  
Geeignet für den öffentlichen Verkehrsraum: Pflanzqualität: H mB. StU 16-18 oder Stammbusch / Solitär  
Höhe 250 – 300)

Acer campestre Feldahorn (Hochstamm)

Carpinus

betulus,

auch in der Sorte „Fastigiata“ Hainbuche

Prunus avium „Plena“ Gefülltblühende Süßkirsche

Zusätzlich geeignet für die öffentlichen Grünflächen

Fagus sylvatica Rotbuche

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Fraxinus excelsior Esche

Quercus petraea Traubeneiche

Quercus robur Stieleiche (K3)

Quercus robur „Fastigiata“ Säuleneiche

(zur Betonung des Aussichtspunktes)

Prunus avium Süßkirsche

Tilia cordata Winterlinde

Malus domestica Apfel, Hochstamm, regionaltypische Sorten

Pyrus communis Birne, Hochstamm, regionaltypische Sorten

Sorbus torminalis Elsbeere

### **Pflanzliste 4**

**Sträucher** für hangsichernde, niedrige Gebüschpflanzungen zur Bepflanzung der Böschung der Retentionsbecken Hecken, Sträucher Str. 60 – 100; Pflanzabstand: 1 Pflanze / 2 m<sup>2</sup>

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Liguster

Rosa canina Hundsrose

Rosa rubiginosa Zaun- Rose

Rosa vosagiaca Blau-Grüne Rose

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Salix purpurea Purpurweide

Viburnum opulus Wasserschneeball

## PLANFERTIGUNG

Grundlagenplan Bgrund  
und Höhenlinien

Vermessungsamt, Stadt Ravensburg

Bebauungsplan:

Dipl.-Ing. Fakler-Binder  
Freie Arch. u. Planer SRL  
Bodanstr.14, Tel.07543 / 9607-0  
88079 Kressbronn am Bodensee

Erschließungsplanung  
Entwässerungskonzept  
vom 11.12.2006

Fassnacht Ingenieure GmbH  
Ziegeleistraße 3  
88 410 Bad Wurzach

Grünordnungsplan :  
Umweltbericht  
Ausgleichsbilanzierung

365° Freiraum+Umwelt  
Klosterstraße 1  
88 662 Überlingen

Geotechnisches  
Versickerungsgutachten  
v.07.10.2006

BauGrund Süd  
Maybachstraße 5  
88 410 Bad Wurzach

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Lageplan sowie die  
Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen.

**Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.**

Aufgestellt vom Planfertiger:  
Kressbronn, den

Koordination, Stadtplanungsamt / Aisenbrey  
Ravensburg, den

.....  
Dipl.-Ing. Binder  
Freie Architekten Fakler-Binder

.....  
Dipl.-Ing. Dunkelberg

## TEIL II BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

### ZUM BEBAUUNGSPLAN „ OBERE FRIEDHOFSTRASSE / KOHLENBERG“

#### A. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

##### 1. GELTUNGSBEREICH

Das Verfahrensgebiet ist begrenzt im Westen durch die Wohnbebauung Haldenstraße / Obere Friedhofsstraße, sowie im Norden, Osten und Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen am Kohlenberg. Das Plangebiet umfaßt die Flst. Nr. 2172/23, 2173/6, 2177/1, 2177/2, 2177/3, 2177/4, 3255/1, 3259/1, 3263/1, sowie die Teilflurstücke (siehe Lageplan). 2172/5, 2172/18 (Am Hexenkessel) und 2177. Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4,2 ha.

##### 2. RÄUMLICH STRUKTURELLE SITUATION / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Ravensburg oberhalb der Hangkante zum Schussental in einer Höhenlage von ca. 525-540 m. Die Flächen werden größtenteils landwirtschaftlich (Intensivacker) genutzt. Das Gelände fällt nach Westen (stärker) und Norden (leicht) ab. Ein relativer Geländehochpunkt auf ca. 532 m.ü.NN befindet sich nördlich der geplanten Bebauung. Die westlich der geplanten Bebauung vorhandenen Streuobstbäume sind teilweise abgängig. Am östlichen Plangebietsrand befindet sich ein nach § 32 NatSchG geschütztes Quellbiotop. Eine ausführliche Beschreibung der landschaftlichen Situation erfolgt im Grünordnungsplan. Nördlich anschließend außerhalb des Plangebietes beginnen Forstflächen.

Westlich hangabwärts grenzt eine lockere, zumeist eingeschossige Einfamilienhausbebauung (Haldenstraße bzw. Obere Friedhofstraße) an, südlich eine etwas verdichtete Bebauung. Im südlichen Planbereich befindet sich östlich der Oberen Friedhofstraße eine einzelstehende eingeschossige Villa auf einem großen Grundstück mit altem Baumbestand.

Die bestehenden Verkehrsflächen sowie das unbebaute Grundstücke Flst.Nr. 2172/5 befinden sich im Eigentum der Stadt.



##### 3. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan ‚Oppeltshofen‘ aus dem Jahr 1963, der auch das Plangebiet teilweise beinhaltet, wurde lediglich in Teilbereichen realisiert und gilt aufgrund verschiedener Änderungen benachbarter Bebauungspläne als konzeptionell überholt. In Ravensburg besteht eine große Nachfrage an Wohnstandorten, der nur ein begrenztes Angebot gegenübersteht. Die Stadt kommt mit diesem Bebauungsplan der erforderlichen Baulandsteuerung nach. Insbesondere soll durch die Ausweisung hochwertiges Bauland bereitgestellt werden, für das an anderer Stelle aufgrund von entsprechenden Untersuchungen kein adäquater Bedarf gegenübersteht.

#### 4. EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt im vorgesehenen B-Plangebiet eine geplante Wohnbaufläche und Freihalteflächen dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

#### 5. PLANUNGSZIELE

Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan unter der Zielsetzung ausgewiesen, daß hier eine relativ lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung erfolgen soll.

Die geplante Wohnbebauung soll den besonderen landschaftlichen Gegebenheiten gerecht werden und entsprechend dem im Vorfeld erarbeiteten städtebaulichen Leitbild die nachfolgenden Aspekte berücksichtigen:

- Ausweisung von hochwertigen Wohnbauflächen mit entsprechend großzügigen und attraktiven Grundstücken,
- Relativ lockere Einzelhausbebauung mit zurückhaltender Höhenentwicklung und großen durchgrüntem Grundstücken entsprechend der westlich angrenzenden Bebauung Haldenstraße,
- Integration der städtebaulichen Entwicklung in die sensible landschaftliche Lage,
- Aufwertung des Umfeldes für die Naherholung
- Berücksichtigung der landschaftlichen Bezüge, Sicherung und Entwicklung der wertvollen Landschaftselemente (Hohlweg, Quellbiotop, Streuobstwiese), Ortsrandeingrünung insbesondere nach Osten,
- Freihalten der topographisch leicht erhöhten nordöstlich gelegenen Kuppe als öffentliche Grünfläche mit Aussichtspunkt auch für die wohngebietsbezogene Erholung,
- Begrenzung der baulichen Entwicklung nach Osten, um den Kaltluftabfluß in Richtung Kernstadt und Schussental zu gewährleisten,
- Begrenzung der baulichen Entwicklung nach Norden in Orientierung am rechtswirksamen Flächennutzungsplan,
- Minimiere verkehrliche Erschließung über die Obere Friedhofstraße in Form einer verkehrsberuhigten Stichstraße,
- fußläufige Vernetzung mit den bestehenden Wohngebieten und der Landschaft
- Oberflächenwasserbeseitigung über öffentliche bzw. private Retentionsflächen

Die Fläche befindet sich teilweise im Außenbereich (gem. § 35 BauGB). Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für eine Wohnbebauung, deren erforderliche Erschließung und eine Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor Ort sicherstellen.

#### 6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND WESENTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 6.1 Bebauung

Die **Art der baulichen Nutzung** als reines Wohngebiet entspricht dem Nutzungscharakter der benachbarten Baugebiete und dem lokalen Bedarf an hochwertigem Wohnbauland.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch Festsetzungen der max. zulässigen Grundfläche und Geschoßfläche sowie der max. Außenwand- und Gebäudehöhen begrenzt. Die Festsetzungen nehmen Bezug auf die Nachbarbebauung und die empfindliche landschaftliche Situation in der Kuppenlage. Damit ist ein ausreichender Rahmen für die Gebäudevolumenentwicklung gegeben. Gleichzeitig ist den zukünftigen Bauherren im gegebenen Rahmen ein entsprechender Gestaltungsspielraum gegeben. Die Begrenzung auf max. 2 Wohneinheiten fügt sich in die nachbarliche Nutzungsstruktur ein und berücksichtigt die verkehrlichen Erschließungsgegebenheiten der Friedhofstraße.

Die überwiegende Festsetzung von Einzelbaufenstern soll zur Sicherung der inneren Gliederung und Durchlässigkeit dienen. Als Planungsvorschlag innerhalb der Baufelder wurde eine Empfehlung in den

Plan eingetragen. Den zukünftigen Bauherren soll jedoch eine entsprechende Gestaltungsfreiheit offen bleiben.

Als **Bauweise** sind entsprechend der benachbarten Bebauung Einzelhäuser definiert. Mit den Festsetzungen wurde Bezug genommen auf die gehobene Wohnlage, die besondere landschaftlich exponierte Situation und die Nachbarschaft.

Die Festsetzung der **Erdgeschoßfußbodenhöhe** (EFH) dient dazu, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Einbindung der Gebäude in das Gelände zu gewährleisten, wie auch eine Abstimmung mit der geplanten Entwässerung zu sichern.

## 6.2 Erschließung

Die **Fahrerschließung** des Plangebietes erfolgt hauptsächlich über die Friedhofstraße. Die Fortsetzung der Friedhofstraße erfolgt in Form einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit, so daß die Straße lediglich durch die Anwohner oder von Fußgängern genutzt wird. Für die Wohnstraße ist ein Ausbau als Mischflächen mit verkehrsberuhigtem Charakter ohne gesonderten Gehweg vorgesehen. Dies entspricht der Wohnlage und der begrenzten Ausdehnung des angeschlossenen Gebietes. Der südlich gelegene Bereich hat keine Zufahrt zur Friedhofstraße und ist über die Schlierer Straße erschlossen.

Die **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes ist über die vorhandenen städtischen Netze gesichert. Die Gasversorgung sowie die Stromversorgung werden im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.

Zur **Entwässerung** der geplanten Bauflächen ist ein modifiziertes Tennssystem vorgesehen. Schmutzwasser und Regenwasser werden in separaten Systemen erfasst und abgeleitet. Schmutzwasser wird in einem Leitungsnetz gesammelt und an die öffentliche Kanalisation der Stadt Ravensburg angeschlossen und zur Kläranlage abgeleitet. Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird in einem vom Schmutzwassersystem getrennten Leitungsnetz gesammelt und aus dem Baugebiet abgeleitet. Zwischen der Wendeplatte Haldenweg und der Waldfläche wird ein Retentionsfilterbecken (RFB) in 2 Kaskaden vorgesehen. Das Becken übernimmt die Funktionen Regenwasserbehandlung und Retention. Das RFB erhält eine Sohlschicht aus belebter Bodenzone (Humus-Sand-Mischung und Kiesrigole mit Drainageleitungen). Die belebte Bodenzone übernimmt die Funktion der Regenwasserbehandlung. Regenwasser wird nach der Bodenpassage über die Drainageleitungen zum Drosselschacht geführt und dann gedrosselt in den angrenzenden Locherholzgraben abgeleitet.

Im südlichen Bereich ist das Niederschlagswasser in Einzelretentions- und Versickerungsmulden auf den Privatgrundstücken einzuleiten und soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen über die belebte Bodenzone (mindestens 30 cm Humus-Sand-Mischung) zu versickern. Der Notüberlauf kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

## 6.3 Freiflächen

Zur Grüneinbindung des Gebietes nach Osten werden naturnahe Gehölzpflanzungen vorgesehen. Im Bereich der Wohnstraßen sind Pflanzgebote für großkronige Laubbäume vorgesehen. In der nordwestlichen Hanglage sind zur landschaftlichen Einfügung die Bauflächen durch Grünzäsuren gegliedert. Der Hohlweg ‚Am Hexenkessel‘ wird erhalten. Das gem. § 32 NatSchG BW geschützte Quellbiotop am östlichen Plangebietsrand wird gesichert.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind in das Plangebiet einbezogen worden. Mit der Unzulässigkeit der Errichtung baulicher Anlagen als auch die Veränderung des Geländeneiveaus sollen die klimatologischen Funktionen der Fläche (Kaltluftabfluß) gesichert werden.

## 6.4 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der exponierten Hanglage und des schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes werden die getroffenen örtlichen Bauvorschriften als notwendiges Mindestregelwerk angesehen. Der abgesteckte gemeinsame Rahmen berücksichtigt die individuelle Gestaltungsmöglichkeiten der zukünftigen Bauherren und strebt Rechtssicherheit über die bauliche Entwicklung auf den jeweiligen Nachbargrundstücken an. Bei den aufgeführten Merkmalen wird Bezug genommen auf die gewachsene ländliche Baustruktur des Ortes. Die getroffenen Festsetzungen zum **Baukörper, zum Dach und zur Materialwahl** sind erforderlich zur gestalterischen Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild und im Hinblick auf die angestrebte regionaltypische Bebauung. Die flacheren Dächer in der exponierten Hanglage (WR1) vermeiden bei voll nutzbaren Untergeschossen ein 3-geschossiges talseitiges Erscheinungsbild.

Die Festsetzungen zur **Gestaltung der unbebauten Flächen** und der **Einfriedungen** werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet. Mit Nadelgehölzen abgeschottete Baugrundstücke sollen vermieden werden. Das Verkabelungsgebot von **Niederspannungsfreileitungen** wird mit dem Schutz des Ortsbildes begründet.

Die privaten **Stellplätzen** sind erforderlich angesichts des hohen Mobilisierungsgrades und dem begrenzten Angebot an öffentlichem Personennahverkehr in der Gemeinde. Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind aufgrund der angestrebten sparsamen Erschließungsfläche in der Hanglage begrenzt.

## 7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eine UVP-Pflicht bzw. Pflicht zur Vorprüfung gem. §3 UVPG besteht nicht. Die Planung fällt nicht unter die in Anlage 1 des UVP-Gesetzes genannten Vorhaben. (Umweltbericht s.u.).

Das Plangebiet wird größtenteils landwirtschaftlich als Intensivacker genutzt. Im Bereich der Oberen Friedhofstraße und auf dem Grundstück der freistehenden Villa (2177/4) sind bereits Flächenversiegelungen vorhanden.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Bodenversiegelungen durch die Realisierung von Gebäuden, Nebenanlagen sowie von befestigten Verkehrsflächen auf insgesamt ca. 0,6 ha (Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, öffentliche Verkehrsflächen). Diese Flächen werden zumindest teilversiegelt und damit dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Sie gehen als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Schutzgut	Bedeutung / Empfindlichkeit	Belastungsintensität	Eingriffsschwere*
Boden	hoch	mittel	mittel
Grundwasser	gering - mittel	gering	gering
Oberflächen-wasser	gering	gering	gering
Klima	hoch	mittel	mittel
Pflanzen	gering - mittel	mittel	mittel
Tiere	gering -mittel	mittel	mittel
Landschaft	mittel - hoch	mittel - hoch	hoch
Erholung	hoch	mittel	mittel
Gesamtfaktor	mittel	mittel	mittel

\* unter Berücksichtigung geplanter Minimierungsmaßnahmen

Aufgrund der überbauten Fläche ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 6.350 qm. Dem Eingriff stehen Festsetzungen gegenüber, die eine Verbesserung der Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bewirken: Im Grünordnungsplan werden auf ca. 8170 qm die folgenden Kompensationsmaßnahmen beschrieben, die im Bebauungsplan übernommen werden:

- Öffentliches Grün teilweise mit Pflanzbindungen gem. § 9 (1)25 BauGB,
- Privates Grün mit Baumpflanzungen mit Pflanzbindungen gem. § 9 (1)25 BauGB,
- Retentionsflächen
- Pufferstreifen zum § 32 NatschG Biotop (K4 siehe Grünordnungsplan)
- Extern: Öffnung der Verdolung (50m) (K6 siehe Grünordnungsplan)
- Aufwertung oberer Quellbach 200 lfm x 2,5m Breite

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen als Ortsrandeingrünung, Gliederung des öffentlichen Straßenraumes und Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a BauGB.

#### Fazit

Durch die vorgeschlagenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen können die durch den Bebauungsplan planerisch vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft voll umfänglich kompensiert werden. Dem ermittelten Kompensationsbedarf von 0,64 ha stehen anzurechnende Kompensationsflächen von 0,71 ha gegenüber. Da sich rechnerisch ein leichter Überschuss an Kompensationsfläche ergibt, wird vorgeschlagen, die Maßnahmen K4 und K6 (siehe Grünordnungsplan) in das Ökokonto der Stadt einzustellen. Hierdurch verbleibe für das Baugebiet „Obere Friedhofstraße / Kohlenberg“ eine Kompensationsfläche von 7.135 qm.

Es wird auf den gesonderten Umweltbericht mit Grünordnungsplan verwiesen.

#### **Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan bereitet die Stadt Ravensburg das Wohngebiet „Obere Friedhofsstraße / Kohlenberg“ baurechtlich vor. Das Wohngebiet mit 14 Einfamilienhäusern ist für den lokalen Bedarf geplant. Der Bebauungsplan wird einer Umweltprüfung unterzogen. Die Ergebnisse sind in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben. Der Grünordnungsplan und die naturschutzfachliche Eingriffs - Kompensations – Bilanz sind in den Umweltbericht integriert.

Das geplante Wohngebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die im Flächennutzungsplan getroffenen landschaftsplanerischen Zielsetzungen werden beachtet. 2004 ist ein städtebauliches und ökologisches Leitbild entwickelt worden, in dem die Begrenzung der Siedlungsentwicklung auf die jetzige Größe erfolgte. Ausschlaggebend waren klimatische und landschaftliche Restriktionen.

Das ca. 4,2 ha große Plangebiet umfasst Baugrundstücke mit einer Fläche von ca. 1,7 ha, Erschließungsflächen, öffentliche und private Grünflächen, Retentionsflächen mit 0,2 ha sowie landwirtschaftliche Flächen. Die Neuversiegelung beträgt 0,6 ha. Für die Wohngebäude sind Kubaturen mit 200 qm Grundfläche, Wandhöhen bis 4,5 m und Gebäudehöhen von 8,0 m vorgesehen.

Das Plangebiet wird durch die Friedhofstraße erschlossen. Der zusätzliche Anliegerverkehr wird in der Friedhofstraße zu einer geringfügigen Zunahme der Verkehrsbelastung führen. Der Fußweg „Am Hexenkessel“ bleibt als Wegeverbindung erhalten. Wegeverbindungen zum Haldenweg und zum Erholungswald sind geplant, um die Erholungsräume anzubinden. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird über Retentionsfiltermulden gedrosselt in den Quellgraben geleitet. Das Regenwasser der südlichen Grundstücke wird dezentral versickert.

Aktuell wird das Gebiet in oberer Hanglage des Schussentals als Acker genutzt. Die flache Kuppe liegt landschaftlich exponiert. Dem Siedlungsrand ist eine schmale Obstwiese vorgelagert. Die ökologische Bedeutung des Plangebietes variiert zwischen geringer und hoher Bedeutung.

Das ruhige Gebiet hat eine hohe Bedeutung als Wohnumfeld und Naherholungsraum. Fehlende Wegebezüge mindern die Erlebbarkeit der Landschaft. Durch die Überbauung ergeben sich für die Naherholung geringfügige Beeinträchtigungen durch Reduzierung des potenziellen Erholungsraumes.

Die Ackerflächen weisen eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere auf. Höherwertig sind die Streuobstwiese, der hohlwegartige Fußweg und der geschützte Feuchtbiotop. Durch das geplante Wohngebiet kommt es zu keiner Flächeninanspruchnahme von besonders wertvollen Lebensräumen von Vögeln. Die Obstwiese wird als private Grünfläche weitgehend erhalten. Der Fußweg wird inklusive Böschungsbewuchs als öffentliche Grünfläche erhalten.

Die Böden weisen überwiegend hohe Leistungsfähigkeiten der Bodenfunktionen auf, insbesondere für Kulturpflanzen und als Filter und Puffer. Gegenüber Bodenerosion sind die steileren Hanglagen empfindlich. Für die Grundwasserneubildung sind die Flächen aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit von untergeordneter Bedeutung. Der Quellgraben ist von geringer Bedeutung für die Retention. Gegenüber Stoffeinträgen ist der Bachlauf mittel bis hoch empfindlich.

Klimatisch ist das Schussental aufgrund der lufthygienischen Vorbelastung und Inversionsneigung hoch empfindlich gegenüber Reduzierung der Kaltluftzufuhr. Die Kaltluftentstehungsflächen des Plangebietes sind Teil eines großräumigen Kaltlufteinzugsgebietes von insgesamt hoher Bedeutung für die Luftqualität im Schussental. Durch die Flächeninanspruchnahme gehen Kaltluftproduktionsflächen in einem Umfang von ca. 2,5 ha. verloren. Die lockere Überbauung führt zu einer geringfügigen Verlagerung des Kaltluftflusses, der in der Summe weitgehend erhalten bleibt. Zusätzliche lufthygienische Belastungen sind nicht zu erwarten.

Für die Landschaft sind durch die Überbauung der sensiblen oberen Hanglage Auswirkungen von hoher Erheblichkeit zu erwarten. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Schutzgebiete im Sinne der Europäischen FFH- Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie sowie der Naturschutzgesetze sind nicht betroffen. Der im Plangebiet liegende geschützte Biotop wird erhalten und aufgewertet.

Aufgrund der sensiblen Lage im oberen Hangbereich des Schussentals werden differenzierte Maßnahmen ergriffen, um die geplante Bebauung in die Landschaft einzubinden, die Naherholungsqualitäten des Raumes zu wahren und den naturschutzfachlichen Ausgleich für die Beeinträchtigung von Biotopstrukturen im funktionalen Zusammenhang umzusetzen.

Die Baugrundstücke weisen in den Randbereichen private Grünflächen auf, die gärtnerisch oder naturnah zu bepflanzen und entwickeln sind. Hierdurch soll die Durchgrünung und Durchlüftung des Gebietes gesichert und eine landschaftsgerechte Einbindung der Gebäude ermöglicht werden. Zur Kompensation und zur Aufwertung des Wohnumfeldes sowie der Naherholungsmöglichkeiten wird ein Aussichtspunkt von Bebauung freigehalten und als naturnahe öffentliche Grünfläche mit Baumgruppen entwickelt. Durch die genannten Maßnahmen werden die Eingriffe in die Erholungsräume durch qualitative Aufwertung der verbleibenden Fläche minimiert. Die Retentionsflächen dienen gleichzeitig der Biotopvernetzung. Pufferflächen entlang des geschützten Biotops und die Pflanzung von Einzelbäumen dienen seiner Aufwertung und der Anreicherung der Landschaft.

Dem ermittelten Kompensationsbedarf von 0,64 ha stehen Kompensationsflächen von 0,71 ha gegenüber. Durch die vorgeschlagenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen können die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und in die Landschaft voll umfänglich kompensiert werden. Die Maßnahmen K4 und K6 können in das Ökokonto eingestellt werden.

Die Überprüfung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen auf unvorhergesehene Entwicklungen werden von der Stadt durch Ortsbesichtigung erstmalig ein Jahr nach Baubeginn und erneut nach 5 Jahren überprüft, um ggf. unvorhergesehene Entwicklungen frühzeitig erkennen zu können.

## **7.2 Auswirkungen der Planung auf die Wohnsituation**

Durch die Planung werden 14 zusätzliche Wohnbaugrundstücke für den gehobenen Bedarf angeboten, davon 11 auf städtischem Grund. Bei max. 2 Wohneinheiten á 2,5 Personen ergibt sich eine Erhöhung der Bewohnerzahl um ca. 70.

### 7.3 Auswirkungen der Planung auf den Verkehr

Durch die Verlängerung der Friedhofstraße und die Realisierung von 11 zusätzlichen Einzelhäusern ist mit einer Mehrbelastung (ca. 40 Pkw) der Friedhofstraße zu rechnen. Ihr Ausbaugrad ist jedoch ausreichend. Die drei zusätzlichen Gebäude im südlichen Bereich werden ebenfalls zu einer zumutbaren Mehrbelastung der vorhandenen Straßenerschließung führen.

## 8. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Die Erschließungskosten betragen

Kanalisation / Schmutzwasser	66.000 €
Kanalisation / Regenwasser	100.800 €
Retentionsbecken	32.000 €
Straßenbauarbeiten	135.000 €
Honorar f. Planung u. Bauleitung	40.100 €
zzgl. 19% Mwst.	71.000 €
Öffentliche Freiflächen, Biotopaufwertung incl. Planungskosten	59.000 €

Lt. Kostenzusammenfassung  
Büro Fassnacht  
v. 16.02.2007

Lt. Kostenzusammenfassung  
Büro 365° v. 22.02.2007

---

Summe einschl. Honorar und Mwst. 503.900 €

## 9. PLANDATEN

<u>Verfahrensgebiet gesamt</u>	<u>4,22 ha</u>
Nettobaupfläche WR (incl. privates Grün)	1,91 ha
öffentl. Grünfläche	0,64 ha
Verkehrsfläche / Verkehrsgrün	0,20 ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,47 ha

## 10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3(1) BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BAUGB

### 10.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 27.11.2006 bis 11.12.2006 und vom 20.12.2006 bis 29.12.2006 wurden von 6 Bürgern Stellungnahmen abgegeben. Sie bezogen sich auf folgende Sachverhalte:

- Gefährdung von Kindern, Fußgängern und Radfahrern im Bereich der bestehenden Oberen Friedhofstraße durch Baustellenverkehr und durch die Erschließung des neuen Wohngebietes. Es wird vorgeschlagen, eine Erschließung über den Oberen Haldenweg zu prüfen.
- Es wird vorgeschlagen, eine Erschließung über die Schlierer Straße östlich des Anwesens Bauknecht vorzunehmen

#### Wertung

Durch die vorgesehene Wohngebietsabrundung mit 11 Einfamilienhäusern steigt das Verkehrsaufkommen nur unerheblich.

Mit der Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches wird der bestehende verkehrsberuhigte Bereich ergänzt. Damit ist der bestehende Straßen- und Benutzungscharakter auch weiterhin gewährleistet. Für die Zeit der Bauabwicklung ist zu prüfen, ob ein Teil des Baustellen-Schwerverkehrs in Richtung Schlierer Straße abgewickelt werden kann.

Die Erschließung des Wohngebietes über eine östlich des Anwesens Bauknecht verlaufende Straße scheidet aus Gründen des Bodenschutzes und der Unverhältnismäßigkeit der dafür erforderlichen Aufwendungen aus.

Eine Erschließung über den Haldenweg im Bereich der Häuser Nr. 34 – 40 scheidet aus wegen

- Umwegigkeit
- Führung durch die freie Landschaft ohne Erschließungsfunktion
- Steilheit des Straßenstichs
- Wirtschaftlichkeit

Die klimatischen Auswirkungen wurden durch ein Gutachten untersucht. Das Wohngebiet wurde in seiner jetzt vorgesehenen Ausformung als vertretbar bewertet.

## 10.2 Trägerbeteiligung

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt. Die Anregungen des Landratsamtes der Sachbereiche Forst, Grundwasser/Wasserversorgung, Naturschutz, Gewässer wurden in zahlreichen Einzelgesprächen zwischen den beauftragten Planungsbüros gemeinsam mit dem Tiefbauamt und den Vertretern des Landratsamtes erörtert. In allen Sachbereichen konnte Einvernehmen erzielt werden.

## B. UMWELTBERICHT ALS TEIL DER BEGRÜNDUNG

SIEHE GESONDERTER BAND  
"Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan"  
Endgültige Fassung vom 26.02.2007  
Erstellt vom Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen

Aufgestellt vom Planfertiger:  
Kressbronn, den 26.02.2007

Koordination, Stadtplanungsamt / Aisenbrey  
Ravensburg, den

.....  
Dipl.-Ing. Binder  
Freie Architekten Fakler-Binder

.....  
Dipl.-Ing. Dunkelberg