

Bebauungsplan:

**"HÜTTENBERGER WEG - NEUAUFSTELLUNG" UND
DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU**

Fassung vom: /

Reg.-Nr.:

.... . Fertigung

Verfahrensvermerke

**Satzung der Stadt Ravensburg über den
Bebauungsplan „Hüttenberger Weg-Neuaufstellung“
mit folgenden Bestandteilen:**

Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:500 i.d.F. vom 10.04.2025

Teil II: "Planungsrechtliche Festsetzungen" vom 10.04.2025

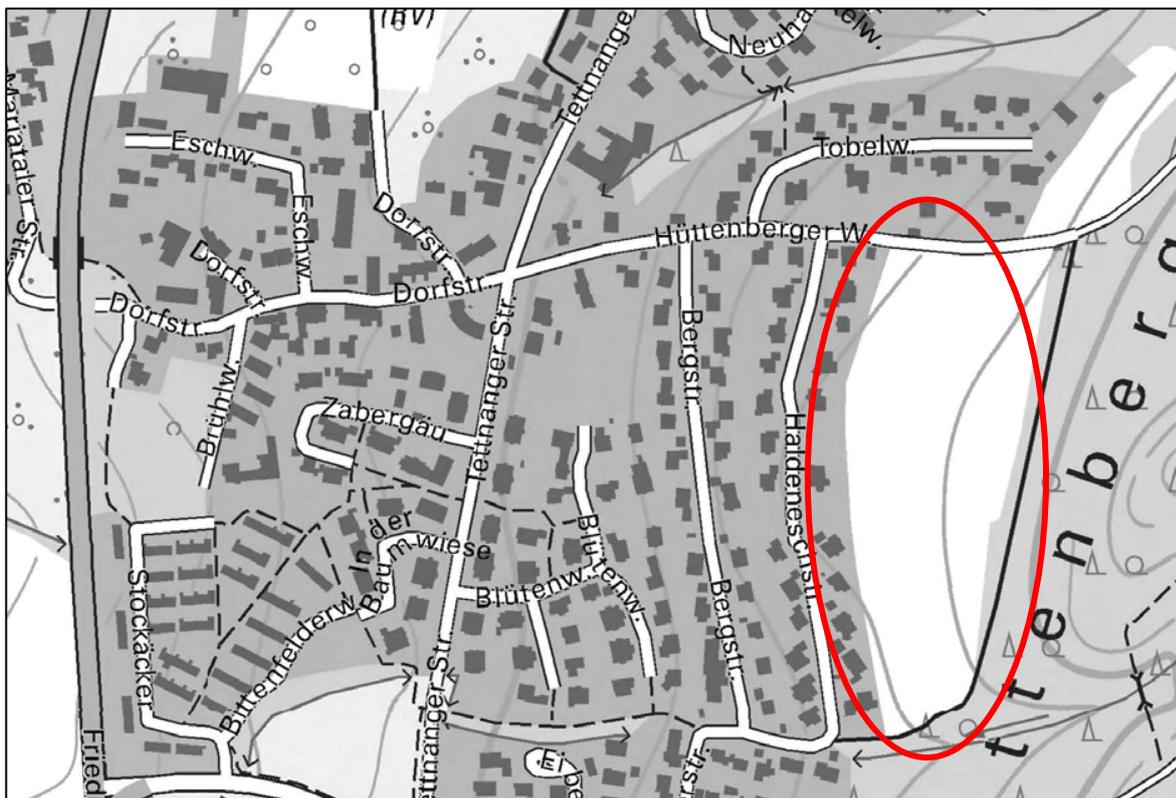
sowie über die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:500 i.d.F. vom 10.04.2025

Teil II: "Örtliche Bauvorschriften" M 1:500 i.d.F. vom 10.04.2025

Begründung

Übersichtskarte



Verfahrensvermerke

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am 05.02.2025 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 15.02.2025/
01.03.2025 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am 15.02.2025/
01.03.2025 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom 24.02.2025
bis 28.03.2025 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | vom 24.02.2025
bis 28.03.2025 |
| 6. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am xx.xx.xxxx |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am xx.xx.xxxx |
| 8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom
mit Begründung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom xx.xx.xxxx
bis xx.xx.xxxx |
| 9. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | vom xx.xx.xxxx
bis xx.xx.xxxx |
| 10. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am xx.xx.xxxx |
| 11. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung | am xx.xx.xxxx |
| 12. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB | vom xx.xx.xxxx
bis xx.xx.xxxx |
| 13. Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | vom xx.xx.xxxx
bis xx.xx.xxxx |
| 14. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO | am xx.xx.xxxx |
| 15. Ausfertigung erfolgt | am xx.xx.xxxx |

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTER, Bastin)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER, Herrling)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(STADTPLANUNGSAMT, Selimovic)

SATZUNG DER STADT RAVENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "HÜTTENBERGER WEG - NEUAUFSTELLUNG" SOWIE ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU

Der Gemeinderat der Stadt Ravensburg hat am den Bebauungsplan „Hüttenberger Weg - Neuaufstellung“ sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. Nr. 98).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil M 1:500 i.d.F. vom

§ 2 Bestandteile

a) Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil M 1:500 i.d.F. vom" "

Teil II: "Planungsrechtliche Festsetzungen vom" "

b) Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil M 1:500 i.d.F. vom" "

Teil II: "Örtliche Bauvorschriften vom" "

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Hüttenberger Weg - Neuaufstellung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Ravensburg, ausgefertigt am

Oberbürgermeister Dr. Daniel Rapp

TEXTTEIL MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Hinweise:

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

Die jeweils rechtsverbindlichen Werte zu den in der Legende als beispielhaft gekennzeichneten Werten ergeben sich aus den Eintragungen bzw. aus den Typenschablonen auf dem Zeichnerischen Teil. In deren Ergänzung wird Folgendes festgesetzt bzw. vorgeschrieben:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil II der Satzung über den Bebauungsplan

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

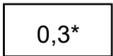
Zulässig sind

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die unter § 4 Abs.3 Nr. 1-5 BauNVO aufgeführten Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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



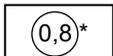
2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 1 und 4 BauNVO

*beispielhaft

In den WA-Gebieten 1, 2, 4, 6 und 7 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

In den WA-Gebieten 3 und 5 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

In den WA-Gebieten 1 und 5 bis 7 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.



2.2 Höchstzulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 2 BauNVO

*beispielhaft



2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

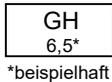
*beispielhaft

In den WA-Gebieten 2 bis 4 ist die Wandhöhe beim Satteldach bzw. Walmdach das traufseitig gemessene Maß zwischen der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

In den WA-Gebieten 1 sowie 5 bis 7 ist die Wandhöhe beim Satteldach bzw. Walmdach das traufseitig gemessene Maß zwischen dem am tiefsten liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit dem bestehenden Gelände (vergleiche Planunterlage) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Beim Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika bzw. bei Dachterrassen die Oberkante des Geländers.

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe kann mit Balkon- und Terrassengeländern sowie Dachaufbauten entsprechend den örtlichen Bauvorschriften, ausnahmsweise zugelassen werden.



2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

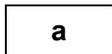
In den WA-Gebieten 2 bis 4 ist die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt in m über der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH).

In den WA-Gebieten 1 sowie 5 bis 7 ist die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt in m über dem am tiefsten liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Gelände (vergleiche Planunterlage).

2.5 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wand- oder Gebäudehöhe mit diesen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)



3.1 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO

In den WA-Gebieten 1 bis 4 und 7 sind Gebäude bis zu einer Länge von max. 20 m zulässig.

In den WA-Gebieten 5 und 6 sind Gebäude bis zu einer Länge von max. 27 m zulässig.



3.2 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Cp), nicht überdachte Stellplätze (St) und Nebenanlagen (Na)

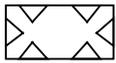
Garagen, Carports, nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt (§§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO), sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Mit Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA-Gebieten 1 bis 4 und 7 sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude max. 3 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern bezieht sich die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf die einzelne Doppelhaushälfte. Im WA-Gebiet 6 sind je Wohngebäude max. 8 Wohneinheiten zulässig.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



6.1 Sichtwinkel innerhalb des Geltungsbereiches

Für den fließenden Verkehr ist eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante sicherzustellen. Bäume mit einem Astansatz über 2,8 m über Fahrbahnoberkante sind zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweis: Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich und wird von der Stadt im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert.



7.1 Öffentliche Verkehrsflächen



7.2 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche



7.3 Straßenbegrenzungslinie



7.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7.5 Maximale Zufahrtsbreiten

Je Grundstück sind Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von insgesamt 6,50 m zulässig. Im WA 6 sind ausnahmsweise je Grundstück maximal zwei Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von in Summe 8,50 m zulässig.

8. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



8.1 Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung



Zweckbestimmung: Elektrizität

8.2 Flächen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten (z.B. in Retentionszisternen) und in gedrosselter Weise der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen (DWA-ATV, A 117). Je 100m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein Retentionsvolumen von 3m³ vorzuhalten. Der Notüberlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Das Niederschlagswasser der befestigten öffentlichen Flächen wird in einem Stauraumkanal zurückgehalten und mit einer Drosselwassermenge von 20 l/sec x ha über den neu herzustellenden Regenwasserkanal im Hüttenberger Weg in den Nördlichen Hüttenbergbach eingeleitet.

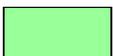
Schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswassers oder eine Vermischung mit Schmutzwasser sind unzulässig.

9. Flächen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Starkregen

10. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



10.1 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25a und b BauGB)

Hinweis: Details zur Umsetzung sind der Umweltanalyse zu entnehmen



11.1 Aufwertung des Waldrandes, Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Fettwiese und einer freiwachsenden Hecke.

Entwicklung eines durchgängigen, 3 m bis 6 m breiten, naturnahen Strauchmantels durch Vorpflanzung von gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern. Pflanzqualität: Forstware, Pflanzdichte: mind. 1 Strauch / 1 qm, Arten siehe Pflanzliste 3. Abschnittsweise Pflege durch "Auf-den-Stock-setzen", Ersatz bei Abgang.

Entwicklung eines vorgelagerten Saums mittlerer Standorte durch Ansaat von autochthonem Saatgut. Alternierende Mahd alle 1-3 Jahre, keine Düngung.

Entwicklung und Erhalt einer blüten- und artenreichen Wiesenfläche durch Nutzungsextensivierung und streifenweiser Ansaat von autochthonem Saatgut bzw. Mahdgutübertragung. Die Flächen sind 2 x jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

Naturnahe Gestaltung des Fanggrabens zur Ableitung der Niederschlagswässer als Wiesenmulde. Naturnahe Gestaltung des Böschungsverlaufs. Anlage als Saum- und Wiesenfläche durch Ansaat von autochthonem Saatgut. 2-malige Mahd der Wiesenmulde, alternierend 1-malige Mahd des Saums. Verzicht auf Düngung.

Entlang der östlichen Grenze des geplanten Wohngebiets ist eine lockere, stufige freiwachsende Heckenstruktur (mind. 2 m - 5 m breit mit Lücken) zu entwickeln. Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen der Wuchsklasse II (mind. 6 Stück) und niedrigwachsenden standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste III. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

11.2 Gehölzpflanzungen

Für alle anzupflanzenden Gehölze sind standortgerechte Pflanzen folgender Qualitäten (gem. den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen Teil 1 und 2 der FLL-Richtlinie sowie DIN 18916) zu verwenden:

Wuchsklasse I: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mind. 18 - 20 cm Stammumfang, 300 - 400 cm Höhe

Wuchsklasse II: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe

Obstbäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, 7 - 8 cm Stammumfang

Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 125 - 150 cm Höhe

Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume sind mit durchwurzelbarem / kulturfähigem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12 m² sowie eine Mindesttiefe von 1 m aufweisen. Davon sind mindestens 6 m² vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B.

Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.

Vorhandene standortgerechte Gehölze mit dem Pflanzgebot entsprechender Qualität können auf die Zahl der zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden.

Arten entsprechend Pflanzenliste III in der Anlage.



11.3 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Laubbäume der I. und II. Wuchsklasse (siehe Pflanzliste II) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

11.4 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der I. und II. Wuchsklasse oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen. Für einen Anteil von mindestens 50 % der Anpflanzungen sind heimische Arten der Pflanzliste I im Anhang zu verwenden.

11.5 Begrünung privater KFZ-Stellplätze

Pro angefangene acht Stellplätze sind diese mit je einem standortgerechten Laubbaum der Wuchsklasse II oder einem Obst-Hochbaum (siehe Pflanzliste II in der Anlage) zu überstellen.

11.6 Kleintierfreundliche Durchlässe in Zäunen

Private Einzäunungen entlang der öffentlichen Grünflächen sind mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen.

11.7 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten

Die Versiegelung von Wegen und Stellplätzen ist auf das funktional erforderliche Maß zu beschränken. Flächen für die Feuerwehr und die öffentlichen Stellplätze im Bereich des Wendehammers sowie private KFZ-Stellplätze mit Fahrgassen und Zufahrten sowie untergeordnete Wege sind mit offenporigen wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

11.8 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

11.9 Bodenschutz

Sparsamer, schonender und fachgerechter Umgang mit Grund und Boden gemäß §§ 1a Abs. 2 und 3, 202 BauGB sowie §§1, 2 und 7 BbodSchG. Unbelastete Böden sind fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Der Oberboden ist vor Beeinträchtigungen zu schützen und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Die DIN19731, DIN18915 und DIN 19639 sind bei der Planung und Bauausführung einzuhalten. Weitere Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf-Datei auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist. Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig.

Zur Sicherstellung eines sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgangs mit Grund und Boden wird ein Bodenschutzkonzept erstellt und die Bauausführung der öffentlichen Erschließung bodenkundlich begleitet. Das Bodenschutzkonzept umfasst folgende Punkte: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung).

11.10 Dachbegrünung

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m zu versehen und zu begrünen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

11.11 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Boden-/Substratschicht von mindestens 0,6 m, im Bereich von Plantagen kleinkroniger Bäume von mind. 0,8 m, bei mittelkronigen Bäumen von mind. 1,2 m sowie bei großkronigen Bäumen von mind. 1,5 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Hier von ausgenommen sind Zufahrten und Wege, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten.

11.12 Verwendung reflexionsarmer Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen

Es sind reflexionsarme Fotovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 3% des Sonnenlichts reflektieren. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden oder Anlagen mit AR oder ARC-Beschichtung (Antirefleksionsbeschichtung oder "deflect"-Module).

11.13 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen zum Schutz vor Vogelschlag

Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Verglaste Balkone sowie verglaste „über-Eck“-Situationen, Wind- und Sichtschutzelemente sind nicht zulässig.

Große zusammenhängende Glasflächen (max. 2,5 m²) an Außenfassaden und große transparente Bauteile sind zu vermeiden. Sofern diese nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben mit einer geeigneten Strukturierung der Scheiben (Strukturglas) zur Risikoreduzierung zu verwenden. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zu verwenden. Alternativen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach.

11.14 Minderung von Lichtimmissionen

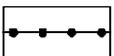
Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten.

Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Eine flächige Anstrahlung von Wänden, Fassaden und Gehölzen sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig. Um eine nächtliche Beleuchtung des Waldrands und der Ausgleichsfläche zu vermeiden, dürfen grundsätzlich keine Beleuchtungen angebracht werden, die in diese Richtung abstrahlen.

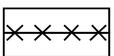
12. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und/oder Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 BauGB)



12.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)



*beispielhaft

12.4 Höhenlage baulicher Anlagen/Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Im Plangebiet ist die EFH im Lageplan in Metern über Normal-Höhen-Null (m ü. NHN) festgesetzt. Abweichungen um + 15 cm sind zulässig.

12.5 Geländeangepassung an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche und an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

13. ZUORDNUNG VON KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

13.1 Zugeordnete Kompensationsmaßnahmen

Den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden folgende Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes zugeordnet. Diese werden im Umweltbericht und im Maßnahmenplan näher beschrieben.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes:

Kompensationsmaßnahmen zur Aufwertung des Waldrandes (K1)

Kompensationsmaßnahme K1a Entwicklung einer freiwachsenden Hecke (Flst. 443/1)

Kompensationsmaßnahme K1b Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Fettwiese (Flst. 443/1)

Kompensationsmaßnahme K1c Entwicklung eines Strauchmantels mit Saum zwischen Waldrand und Grünland (Flst. 443/1)

Außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes:

Kompensationsmaßnahme K2 Abbuchung von Ökopunkten aus Ökokontomaßnahme (Gewässerentwicklungsmaßnahme "Schussen bei Gutenfurt")

Von dieser Kompensationsmaßnahme werden 233.643 Ökopunkte zugeordnet.

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen K1a bis K1c innerhalb des Geltungsbereiches werden entsprechend der nachfolgenden Tabelle den geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen zugeordnet.

Teilbereich	Fläche [m ²]	Kompensationsmaßnahmen	dem Eingriff zuzuordnender Anteil der Kompensationsmaßnahmen
Allgemeines Wohngebiet (WA, GRZ 0,4)	5.580	K1, K2	29 %
Allgemeines Wohngebiet (WA, GRZ 0,3)	8.438	K1, K2	44 %
Allgemeines Wohngebiet (WA, GRZ 0,25)	3.269	K1, K2	17 %
Verkehrs-/Erschließungsfläche (Völlig versiegelte Straßen- und Parkflächen)	2.065	K1, K2	10 %
Gesamtfläche Eingriff	19.352		100

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Teil II der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachform von Hauptbaukörpern

Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben.

Abweichend davon sind Flachdächer (0-3°) bis maximal 20 % der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig.

Mit Dachflächen von Dachdurchbrechungen darf der Flachdachanteil überschritten werden. Bei der Berechnung der hier relevanten Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes sind Gebäudeteile, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

Bei der Berechnung der hier relevanten Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes sind Gebäudeteile, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern symmetrisch auszuführen.

1.3 Dachdurchbrechungen

Als Dachdurchbrechungen gelten: Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen der Dachflächen (z.B. Treppenträume, Aufzugsüberfahrten). Sie sind bei Einhaltung folgender Maße zulässig:

- Mit einer Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand)
- je Dachfläche nur je eine Form von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und sonstigen Dachdurchbrechungen und
- ein Mindestabstand zum First (beim Sattel-, Walm- und Zeltdach), zum Mansardknick (beim Mansarddach) von 0,8 m und
- ein Mindestabstand zum Ortgang von 1 m (Außenkante Außenwand) und
- ein Mindestabstand zu Kehlen und Graten von 1 m (horizontal gemessen) und
- ein seitlicher Mindestabstand zwischen Dachdurchbrechungen von 1 m (Außenkanten) und
- die traufseitige Wandhöhe von 3 m über der Rohfußbodenhöhe des betroffenen Raumes eingehalten wird, sofern keine gegenläufigen Dachneigungen entstehen.
- Bei Widerkehren, die die Traufe des Hauptdaches aufnehmen, kann von den genannten Maßen der Mindestabstände und traufseitigen Wandhöhe abgewichen werden.

1.4 Fassadengestaltung

Glänzende Materialien und grelle Farben sind unzulässig.

2. GESTALTUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen und begrüntem Zäunen aus Holz- oder Metall zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,2 m sowie o.g. Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Auf maximal 10% der Grundstücksgrenze sind Unterbrechungen mit Stelen und Mauern zulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)



Waldabstand gem. § 4 Abs. 3 LBO BW

D KENNZEICHEN UND HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

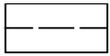
1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen)

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 4 Bauweise
- 5 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)
- 6 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)

Örtliche Bauvorschriften
1

1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (örtliche Bauvorschriften)

1 Dachform / Dachneigung

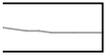


1.3 Geplante Grundstücksgrenzen



1.4 Sichtwinkel außerhalb des Geltungsbereiches

Für den fließenden Verkehr ist eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante sicherzustellen. Bäume mit einem Astansatz über 2,8 m über Fahrbahnoberkante sind zulässig.



1.5 Bestehender Straßenrand außerhalb des Geltungsbereiches



* beispielhaft

1.6 Voraussichtliche Höhenlage der Erschließungsstraße ist in m ü. NHN im Lageplan dargestellt.



1.7 Öffentliche Stellplätze

1.8 Energieeinsparung

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

1.9 Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen

Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

1.10 Artenschutz

Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind außerhalb der Fledermaus Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist vor Beginn der Arbeiten zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden kann. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

1.11 Stellplatzsatzung

Es gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg.

1.12 Versickerung

Eine Versickerung gemäß des Wassergesetzes und dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ist aufgrund der steilen Hanglage und der Bodendurchlässigkeit nicht möglich.

1.13 Einleitung in einen Vorfluter (Gewässer) / Regenwasserkanal

Bei einer Einleitung in einen Vorfluter / Regenwasserkanal darf das Regenwasser nur gedrosselt eingeleitet werden (DWA-ATV, A 117). Die Drosselwassermenge ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Als vereinfachter Ansatz kann das Retentionsvolumen mit 3 m³ Stauvolumen für 100 m² befestigte Fläche verwendet werden. Auf Flächen, welche in einen Vorfluter / Regenwasserkanal entwässern, sind Reinigungsarbeiten z.B. Autowäsche nicht zulässig. Das Ableiten von Grundwasser durch Drainagen über die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig.

1.14 Hangwasser durch Starkregenereignisse

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Private Grundstückseigentümer sollten sich über einen privaten Objektschutz gegen dieses schützen. Zum Objektschutz vor Starkregenereignissen sollten Lichtschächte sowie Zufahrten zu Tiefgaragen bis zur festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) geführt werden.

Die Verantwortung der Umsetzung der genannten Ausführungen und damit der ausreichende Objektschutz obliegt dem Eigentümer.

Zum Schutz von Starkregen aus dem oberliegenden Einzugsgebiet wird ein Abflussgraben errichtet, welcher über den neuen Regenwasserkanal im Hüttenberger Weg in den Nördlichen Hüttenbergbach abgeleitet wird. Der anfallende Starkregen im Plangebiet wird über den öffentlichen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße über den Hüttenberger Weg in den Nördlichen Hüttenbergbach eingeleitet

1.15 Weiße Wanne

Zum Schutz vor Stau- und Schichtwasser wird empfohlen, die Untergeschosse mit einer sog. weißen Wanne zu schützen.

1.16 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendige Antragsunterlagen müssen nach § 86 (2) WHG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutagelassen von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 (2) WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

1.17 Private Freiflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schotterungen zur Gestaltung privater Gärten sind mit dem novellierten Naturschutzgesetz §21 a grundsätzlich unzulässig. "Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW."

1.18 Ordnungswidrigkeiten

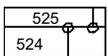
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.



1.19 Linie der Baumfußpunkte (dem Baugebiet zugewandte Stammaußenseite) des Waldrandes außerhalb des Geltungsbereiches.

F PLANUNTERLAGE

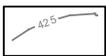
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom 02.04.2025. Sie verwendet das Koordinatensystem ETRS89/UTM Zone 32 und das Höhensystem DHHN2016 (Status 170) (NHN Normal-Höhen-Null).



1.1 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



1.2 Bestehende Haupt- / Nebengebäude



1.3 Bestehendes Gelände zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Höhenschichtlinien) in m über Normal-Höhen-Null (m ü. NHN).

*beispielhaft

PFLANZLISTE

PFLANZLISTE I: Laubbaumarten zur Pflanzung im Plangebiet (auf Privatgrundstücken)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche (i.S. Schloss Tiefurt, durchgehender Leittrieb)
<i>Pyrus pyraister</i>	Holz-Birne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

PFLANZLISTE II: Pflanzempfehlungen Bäume entlang der Straßen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn (auch in Sorten)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpurerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche (auch in Sorten)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i> Großlaubige	Großlaubige Mehlbeere (auch in Sorten)
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere (auch in Sorten)
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde (auch in Sorten)
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Ulmus spec.</i>	Linde (auch in Sorten)

PFLANZLISTE III: Sträucher und mittelkronige Bäume zur Vorpflanzung des Waldrandes (K1)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus carthartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere (Wildform)
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

1.	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION.....	2
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
1.2	Stadträumliche Einbindung.....	2
1.3	Bebauung und Nutzung	2
1.4	Erschließung.....	2
1.5	Gemeinbedarfseinrichtungen	3
1.6	Ver- und Entsorgung	3
1.7	Natur, Landschaft, Umwelt	3
1.8	Eigentumsverhältnisse	3
2.	PLANUNGSBINDUNGEN	3
2.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation (bestehende Rechtsverhältnisse)	3
2.2	Raumordnung	3
2.3	Flächennutzungsplanung	3
2.4	Sonstige informelle Planungen und Konzepte.....	4
3.	PLANVERFAHREN UND -KONZEPT	4
3.1	Ziele und Zwecke der Planung	4
3.2	Planungserfordernis.....	4
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.4	Städtebauliches Konzept.....	5
3.5	Städtebauliches Entwurfsalternativen.....	7
3.6	Planungsinstrument und Verfahren	8
4.	PLANINHALT	8
4.1	Nutzung.....	8
4.2	Verkehr	11
4.3	Ver- und Entsorgung	12
4.4	Immissionsschutz	12
4.5	Grünordnung und Gewässer.....	12
4.6	Sonstige Inhalte	13
4.7	Örtliche Bauvorschriften.....	13
5.	UMWELTBERICHT	15
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
6.1	Klimawirkung/ -anpassung.....	15
6.2	Kosten der städtebaulichen Maßnahme.....	16
7.	FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN.....	16
8.	ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN	17

1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 2 ha großen Bereich in Torkenweiler/Eschach zwischen dem Wohngebiet an der Haldeneschstraße und dem Waldgebiet am Hüttenberg.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch den Hüttenberger Weg mit der Flst.-Nr. 452/4, im Osten durch den Wald am Hüttenberg auf dem Flst.-Nr. 443/1, im Süden durch das private Grundstück mit der Flst.-Nr. 443/31, im Westen durch die Anliegergrundstücke entlang des Haldeneschweges, die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 443/17, 443/18, 443/19/, 443/20, 443/22, 443/24, 443/25, 443/27, 443/29, 443/32 und 443/33.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes teilweise die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 443/1 und 452/4, Gemarkung Eschach.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

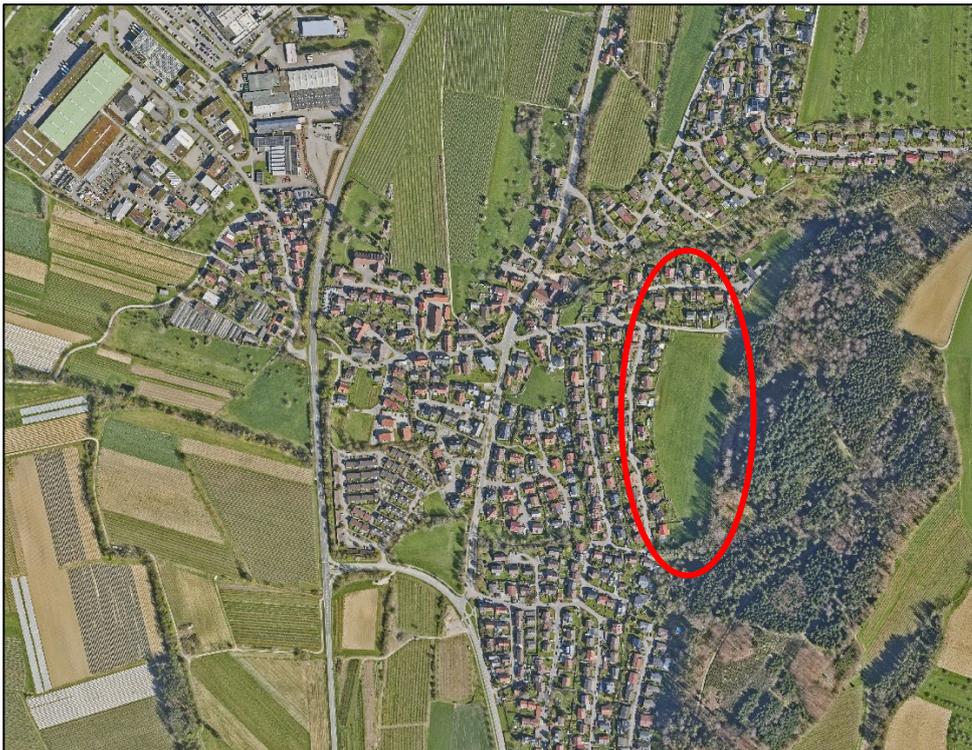


Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum

1.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Ravensburg in der Ortschaft Eschach, im Ortsteil Torkenweiler am westlichen Hang des Hüttenberges. Die Straße „Am Hüttenberger Weg“ erschließt von Norden das Plangebiet, das sich über den Hang, entlang der Höhenlinien in Richtung Süden zuspitzend erstreckt. Am Hang unterhalb des geplanten Baugebietes befindet sich ein bestehendes Wohngebiet, das durch Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken geprägt wird. Auch im Norden grenzen einzelstehende Wohngebäude an das Plangebiet an. Durch einen weiter oberhalb am Hang gelegenen Wald wird die Fläche nach Osten hin begrenzt.

1.3 Bebauung und Nutzung

Bislang stellt sich das Plangebiet als Wiese dar und ist nicht bebaut. Es wird zur Heugewinnung bewirtschaftet. Im Norden und Westen grenzen bestehende Wohngebiete mit Einfamilienhäusern an.

1.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die bestehende Straße "Hüttenberger Weg", der wiederum in die Tettnanger Straße mündet. Zur inneren Erschließung des Gebietes ist eine neue Stichstraße geplant, die vom Hüttenberger Weg abgehend Richtung Süden das Gebiet durchquert und in einem Wendehammer endet. Eine fußläufige Anbindung zum Wald besteht vom Hüttenberger Weg aus.

Die nächste Bushaltestelle mit Anschluss an die Innenstadt Ravensburg befindet sich in rund 400m an der Tettlinger Straße.

1.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen. Der nächste Kindergarten ist gut 1 km entfernt. Einzelhandelsangebote sowie weitere Infrastruktureinrichtungen gibt es im knapp 2 km entfernten Ortszentrum von Oberhofen.

1.6 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bereits bestehenden Wohngebiete, die über den Hüttenberger Weg erschlossen sind, ist bereits die zur Erschließung des Plangebiets erforderliche technische Infrastruktur umfangreich vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser wird über den öffentlichen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal im Hüttenberger Weg eingeleitet und dem Klärwerk Langwiese zugeführt. Zusätzlich ist zur Ableitung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen die Herstellung eines Kanals im Hüttenberger Weg erforderlich.

Um die Versorgung des Gebietes mit Strom zu gewährleisten, wird eine neue Umspannstation am oberen Ende des Hüttenberger Weges auf öffentlicher Fläche errichtet.

1.7 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet umfasst eine bewirtschaftete Wiese, die sich weiter bis an den Hüttenberger Wald erstreckt. Das Grünland dient als Nahrungs- und Jagdhabitat für Vögel und Fledermäuse. Der Wald hat für verschiedene Tiere eine hohe Bedeutung als Lebensraum sowie Jagdhabitat.

Gekennzeichneten Biotop oder ähnlich schutzbedürftige Gebiete befinden sich nicht im Gebiet oder der näheren Umgebung. Die nächsten Biotop verlaufen ca. 130m nördlich als Waldbiotop entlang des Furtwiesebaches sowie ca. 160m südwestlich als geschützte Baumhecke am Ortsrand von Torkenweiler.

1.8 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst ausschließlich Flächen, die sich in öffentlicher Hand befinden. Es bestehen keine weiteren liegenschaftlichen Erfordernisse.

2. PLANUNGSBINDUNGEN

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation (bestehende Rechtsverhältnisse)

Der Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bezieht sich auf das gesamte Plangebiet und erfolgt im bauleitplanerischen Regelverfahren incl. Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

2.2 Raumordnung

Im Osten des Plangebietes grenzt ein regionaler Grünzug an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Dieser deckt sich mit der Waldfläche incl. dem erforderlichen Schutzstreifen zum Wald. Das Plangebiet selbst wird nicht von regionalplanerischen Belangen im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG BW berührt.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 17.02.2025 stellt für den Bereich des Plangebietes eine Fläche für Landwirtschaft dar.

Daher wird im Parallelverfahren eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

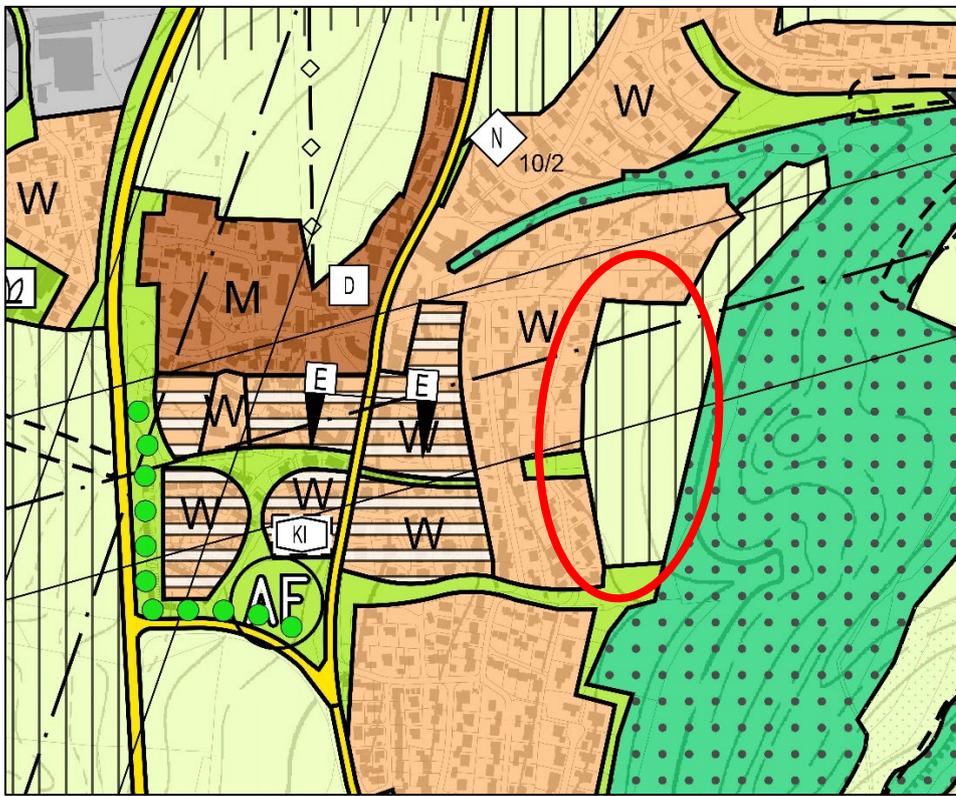


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.4 Sonstige informelle Planungen und Konzepte

Für den Planbereich formulieren die sonstigen informellen Konzepte und Planungen (insb. Freiraumentwicklungs-, Biotopvernetzungs- und Einzelhandelskonzept) keine besonderen Anforderungen zur Entwicklung dieses Bereichs. Das Klimaanpassungskonzept des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental schreibt dem Bereich eine mittlere stadtklimatische Bedeutung zu. Demnach sollte bei Eingriffen in die Fläche die Erhaltung der stadtklimatischen Funktion angestrebt werden. Im Bereich des Plangebietes wird ein geringes bodennahes nächtliches Strömungsfeld dargestellt. Die maßgeblichen Kaltluftabflüsse verlaufen einiges weiter nördlich und südlich des Plangebietes. Die an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete weisen eine für einen Siedlungsraum hohe Kaltluftströmung bzw.-entstehung auf.

Für das neue Plangebiet gilt es, ähnlich den benachbarten Siedlungsbereichen, auch nach Bebauung des Gebietes einen gewissen Beitrag zur Kaltluftentstehung zu leisten und die vorhandenen bodennahen nächtlichen Kaltluftabflüsse nicht über Maß zu beeinträchtigen

3. PLANVERFAHREN UND -KONZEPT

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes"
- Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur
- Schaffung einer adäquaten Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppelhaus, kleinteiliger Geschosswohnungsbau)
- Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnraumangebote
- Gestaltung des Übergangs zum Wald und Verzahnung mit der Landschaft

3.2 Planungserfordernis

Im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Ravensburg besteht anhaltender Wohnraumangel und es muss davon ausgegangen werden, dass es kurz- und mittelfristig nicht gelingen wird, den Wohnraumbedarf mit der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zu decken. Daher hat der Gemeinderat am 18.09.2019 beschlossen, zusätzlichem zu den laufenden Bemühungen zur Innenentwicklung im gesamten Stadtgebiet für verschiedene bislang im Außenbereich gelegene Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum herzustellen.

Für den Bereich "Hüttenberger Weg" hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 05.02.2025 erneut beschlossen, einen Bebauungsplan im etablierten Regelverfahren aufzustellen, nachdem die vorherige Planung – die nach den Regelungen des zwischenzeitlich aufgehobenen §13b BauGB erstellt wurde – per Gerichtsentscheidung für unwirksam erklärt wurde.

Die Entwicklung soll zeitnah erfolgen, um zur angestrebten Entspannung des Wohnungsmarktes beizutragen.

Angestrebt wird, in dem geplanten Baugebiet verschiedene Wohnformen zu ermöglichen. Die Strukturen des bestehenden Wohngebiets, an das sich das neue Gebiete anschließt, sollen aufgenommen und weitergeführt werden. Gleichzeitig gilt es, zeitgemäße Angebote für alle Lebensphasen zu schaffen. Hierzu gehören neben hochwertigen Eigentumswohnungen und Häusern auch Angebote an Mietwohnraum. Genauso ist die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum gemäß dem "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" Bestandteil der Planung. Dies hat einen stabilisierenden Effekt für das Gemeinwesen und fördert die Identifikation der Bevölkerung mit sowie dessen Engagement für das Quartier.

Damit der Wohnraum für ein möglichst breites Spektrum der Bevölkerung bezahlbar ist, wird die Neubebauung in dichteren Bauformen erfolgen, die sich aber in ihrer Struktur dennoch am angrenzenden lockeren und hochpreisigen Bestand orientieren. Hierdurch ist es möglich je Wohnung weniger wertvolle Fläche in Anspruch zu nehmen und damit dem Anspruch einer sozialgerechten Bodennutzung zu entsprechen.

Dem bauleitplanerischen Regelverfahren entsprechend wird ein Umweltbericht mit naturschutzfachlicher Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt und der entsprechend erforderliche Ausgleich nachgewiesen. Um attraktive Wohn- und Lebensverhältnisse zu schaffen, wird auf eine qualifizierte Grünordnung sowohl innerhalb des Gebietes als auch zum angrenzenden Wald hin Wert gelegt, wodurch auch die Eingriffswirkungen verringert werden können.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Um einen Beitrag zu dringend erforderlichen Deckung des Wohnraumbedarfes zu leisten, soll das Gebiet als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Der Bebauungsplan "Hüttenberger Weg – Neuaufstellung" ist insofern nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das laufende Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes keine Parallelität mit dem vorliegenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes aufweist – mit einem Feststellungsbeschluss wird derzeit nicht vor 2027 gerechnet – erfolgt daher zeitgleich eine Änderung des Flächennutzungsplanes im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Standortalternativen

Der Gemeinderat hat am 09.04.2018 beschlossen, eine Alternativenprüfung für städtebaulich geeignete Flächen für die Neuausweisung von Wohngebieten nach § 13b BauGB vornehmen zu lassen. Es wurden 21 Flächen mit insgesamt ca. 55,2 ha auf ihre Eignung als Wohnbaufläche untersucht. Die Flächen wurden anhand von städtebaulichen und umweltfachlichen Kriterien untersucht und mit Hilfe einer fachlich begründeten Bewertungsmatrix beurteilt. Die meisten der untersuchten Flächen sind demnach grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet, wozu auch die Fläche am Hüttenberger Weg gehört.

Besonders günstig ist bei dieser Fläche der Umstand, dass sich die potentielle Wohnbaufläche bereits im Eigentum der Stadt befindet, da entsprechend dem Grundsatzbeschluss der Stadt Ravensburg von 1995, Planungsverfahren für Neubaugebiete erst dann eingeleitet werden, wenn die Fläche im Eigentum der Stadt ist oder vertragliche Vereinbarungen zum Grunderwerb bestehen.

Um dem Defizit an differenzierten Wohnformen in der Stadt Ravensburg entgegen zu wirken, wurden neben der Fläche am Hüttenberger Weg parallel auch für andere Gebiete Bebauungsplanverfahren eingeleitet, die sich auf das gesamte Stadtgebiet mit den Ortschaften verteilen.

Die Eignung der Fläche zur Siedlungsentwicklung wird durch die Standortbewertung im laufenden Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bestätigt. In den wesentlichen Punkten werden die Ergebnisse der Flächenbewertung in den Unterlagen der Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt.

3.4 Städtebauliches Konzept

Ziel des neuen Wohngebietes ist es, ein möglichst breites Spektrum an verschiedenen Gebäudetypen zu ermöglichen und dadurch ein möglichst vielfältiges Angebot an Wohnformen zu schaffen. Es soll ein zeitgemäßes Wohnquartier entstehen, das gleichzeitig die Nachbarschaft zum locker bebauten Bestandsgebiet berücksichtigt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Hüttenberger Weg in Form einer Stichstraße. Der Straßenraum ist gegliedert und soll zum Aufenthalt einladen, um als Treffpunkt für das nachbarschaftliche Miteinander zu dienen.

Die prägende Form des Satteldachs wird weitgehend übernommen.

Ein möglichst behutsamer und der Siedlungsstruktur angepasster Übergang vom bestehenden zum neuen Wohngebiet soll durch die Anwendung des "Zwiebelprinzips" geschaffen werden. Demnach erhöht sich die bauliche Dichte mit wachsendem Abstand zur Bestandsbebauung erst allmählich entlang der räumlichen Abfolge von "Bebauungsschichten bzw. -streifen".

Für den Bereich, der unmittelbar an den Bestand angrenzt ist eine nur leicht höhere Bebauungsdichte als im Bestand und eine ähnliche Gebäudehöhe vorgesehen. Hier werden nur Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Durch diesen ersten Bebauungsstreifen wird ein struktureller Übergang von der Bestandsbebauung zu der etwas dichteren Bebauung weiter östlich geschaffen.

Erst hinter diesem ersten Neubaubstreifen, jenseits der neuen Erschließungsstraße und damit ohne unmittelbare räumliche Wirkung auf die rund 50 m entfernte Bestandsbebauung ist eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Möglichkeiten für Bauherrengemeinschaften vorgesehen.

Hierdurch kann insgesamt eine zeitgemäße, ressourcenschonende Bebauungsdichte unter besonderer Berücksichtigung der angrenzenden Bestandsbebauung ermöglicht werden.

Verkehrliche Infrastruktur

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über den Hüttenberger Weg, von dem aus eine Stichstraße mit Wendehammer Richtung Süden die Neubebauung erschließt. Aufgrund des angestrebten Straßencharakters und der geringen Auto-Verkehrsstärken (Sackgasse) kann ein verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang ist eine Führung aller Verkehrsarten im Mischverkehr vorgesehen.

Aufgrund der Sackgassensituation, gibt es keinen 2. Rettungsweg für die angebotenen Grundstücke. Damit bei einer baustellenbedingten o.ä. einspurigen Sperrung dieser Straße keine Grundstücke unerreichbar werden, wird die Straße mit 7,00 m incl. beidseitigem Schrammbord von 0,25 m festgesetzt. Damit wird die Erreichbarkeit der Grundstücke sichergestellt.

Die Planstraße wird in verschiedenen Bögen angelegt und durch zwei Aufweitungen räumlich gestaltet. Durch diese Ausformung wird zum einen die Geschwindigkeit des Autoverkehrs gemindert, zum anderen werden Aufenthaltsqualitäten geschaffen, die es den Bewohnern ermöglichen den öffentlichen Raum gemeinsam aktiv zu nutzen.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung an der Tettlinger Straße.

Verkehrliche Leistungsfähigkeit

Infolge der Realisierung des geplanten Baugebietes wird im Bereich des Hüttenberger Weges ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von gut 500 Fahrzeugen am Tag prognostiziert (s. Anlage zum Bebauungsplan). Wird dieser Wert mit dem im Bereich des westlichen Hüttenberger Weges nahe der Einmündung in die Tettlinger Straße gemessenen Bestandswerten zusammengenommen, ergibt sich eine neue Gesamtverkehrsbelastung, die knapp unter 1.000 Kfz am Tag (Summe aus beiden Fahrtrichtungen) erreicht. Dies entspricht weniger als 100 Kfz in der verkehrlichen Spitzenstunde. Damit wird das zukünftige Verkehrsaufkommen weiterhin als sehr gering eingestuft.

In Sachen des Fußverkehrs wird mit einer täglichen Anzahl von 70 Fußgängern gerechnet. Für eine solch geringe Anzahl kann die Gehwegbreite als ausreichend erachtet werden.

Laut RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) können Wohnstraßen in der Dimension des Hüttenberger Weges bis zu 400 Fahrzeuge/h abwickeln, was einer Verkehrsstärke von ca. 4.000 Fahrzeugen am Tag entspricht. Das ermittelte Aufkommen liegt deutlich unter den Werten der Richtlinien. Daher ist auch nach Realisierung des Wohngebietes von keinen Einschränkungen oder Leistungsfähigkeitsdefiziten auszugehen. Die Fahrten sind im bestehenden Querschnitt abwickelbar.

Der Fahrbahnquerschnitt im Hüttenberger Weg beträgt ca. 5,00 - 5,25 m und wird oberhalb der Haldeneschstraße bis zur Mündung der neuen Erschließungsstraße bedarfsgerecht hergestellt. Dadurch ist sowohl der Begegnungsfall KFZ/KFZ als auch der Begegnungsfall KFZ/LKW (3-achsiges Müllfahrzeug) gegeben. Weiterhin wird dadurch die Abwicklung der zu erwartenden Neuverkehre kein Problem darstellen.

Die Tettlinger Straße als Wohnstraße stellt aufgrund eines Fahrbahnquerschnitts von 8,25m für die Abwicklung des Gesamtverkehrs kein Problem dar. Der Knotenpunkt Tettlinger Straße/Hüttenberger Weg ist großzügig dimensioniert. Die erforderlichen Sichtbeziehungen nach RAS 06 sind eingehalten.

Ruhender Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum

Im öffentlichen Straßenraum werden an geeigneten Stellen am Straßenrand und im Bereich des Wendehammers einige öffentliche Stellplätze für Besucher vorgesehen. Dabei orientiert sich deren Anzahl an der im Plangebiet bauordnungsrechtlich privat nachzuweisenden Stellplatzanzahl. Von diesen sollen etwa 20% als "Besucherstellplätze" angelegt werden, so dass im Plangebiet im öffentlichen Raum rund 20 Stellplätze für Besucher angelegt werden sollen. Diese können im Bereich des Wendehammers in einer Parktasche als Senkrechtparkplätze und im Straßenraum als Längsparkplätze angeordnet werden.

Die privat genutzten erforderlichen Parkplätze sollen grundsätzlich auf den jeweiligen privaten Grundstücken angelegt werden. Insbesondere die Grundstücke östlich, oberhalb der neuen Planstraße sollen das ansteigende Gelände für die Anlage von Tiefgaragen nutzen, so dass diese im Hang liegend nur wenig stadtbildwirksam werden.

Da auf dem überwiegenden Teil der Grundstücke mehr Stellplätze untergebracht und umgesetzt werden können, erscheint die Anzahl an Besucherstellplätzen angemessen, um den üblichen Besucherverkehr aufzunehmen. Gleichzeitig wird durch den zurückhaltenden Ansatz eine flächensparende Erschließung unterstützt, der mit der Ressource Boden schonend umgeht und dämpfend auf den Kaufpreis der Grundstücke wirkt.

Technische Infrastruktur

Aufgrund der bereits bestehenden Wohngebiete, die über den Hüttenberger Weg erschlossen sind, ist bereits die zur Erschließung des Plangebiets erforderliche technische Infrastruktur umfangreich vorhanden. Zusätzlich ist zur Ableitung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen die Herstellung eines Kanals im Hüttenberger Weg erforderlich.

Im Zuge der Neuerschließung des Baugebietes werden die meisten bereits vorhandenen Leitungsnetze ertüchtigt. Um sämtliche Medien in der erforderlichen Dimension unterbringen zu können, wird nahezu die gesamte Fläche des Flurstücks Nr. 452/4, das sich in städtischer Hand befindet und als Straßenbaufläche festgesetzt ist, für die baulichen Maßnahmen benötigt.

Um die Versorgung des Gebietes mit Strom zu gewährleisten, wird eine neue Umspannstation am oberen Ende des Hüttenberger Weges auf öffentlicher Fläche errichtet.

Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden keine sozialen Infrastruktureinrichtungen. Wesentliche Einrichtungen befinden sich im knapp 2 km entfernten Ortszentrum von Oberhofen.

Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung, ist also noch fußläufig erreichbar.

Mit der Errichtung des neuen Wohngebietes wird Wohnraum für ca. 240 Menschen geschaffen. Diese Größenordnung erfordert keine zusätzliche Bereitstellung von sozialen Infrastruktureinrichtungen.

3.5 Städtebauliche Entwurfsalternativen

Nachdem eine erste städtebauliche Entwurfsidee mit dem Ortschaftsrat Eschach diskutiert wurde, zeigte sich, dass die grundlegende Struktur des Gebietes mit einer vom Hüttenberger Weg abgehenden Stichstraßenerschließung als Sackgasse allgemeiner Konsens ist, nachdem festgestellt werden musste, dass der langgezogene Grundstückszuschnitt, die Topographie und die Eigentumsverhältnisse auch kein anderes Erschließungssystem zulassen. Darüber hinaus gab es Anregungen, verschiedene Entwurfsvarianten zu erarbeiten, die sich vor allem im Hinblick auf die bauliche Ausnutzung der Fläche jeweils voneinander unterscheiden sollten.

Der erste Entwurf, der als Variante 0 bzw. infolge der Diskussionsphase als 0.1 bezeichnet wurde, orientiert sich insbesondere im Bereich angrenzend an die Bestandsbebauung stark an den benachbarten Strukturen. In diesem Streifen – westlich der geplanten Erschließungsstraße – werden ausschließlich Einzelhäuser mit 1-2 Geschossen vorgesehen, während hangaufwärts östlich dieser Straße eine leicht zunehmende Dichte vorstellbar ist. Hier sind neben Doppelhäusern auch Mehrparteienhäuser und auch ein mehrgeschossiges Gebäude mit 3 Geschossen denkbar.

Eine Variante des Entwurfs, die sich Variante 1 nannte, sieht in geringem Maße eine dichtere Bebauung vor. Wesentlicher Unterschied ist bei ähnlicher Grundfläche der Gebäude vielmehr die geänderte Struktur der Häuser sowie die bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses. Dadurch kann die Anzahl der Wohneinheiten erhöht werden, während gleichzeitig die überbaute Fläche nur gering zunimmt und hochwertige Freiräume möglich bleiben. Während westlich der Erschließungsstraße neben den prägenden Einzelhäusern auch ein paar Doppelhäuser vorgesehen werden, sind im östlichen Bereich des Plangebietes grundsätzlich mehr Gebäude im Geschosswohnungsbau und ein einzelner kompakterer Baukörper vorstellbar.

Die dichteste Bebauung wird in einer weiteren Variante dargestellt, welche die Bezeichnung Variante 2 erhielt, die wiederum auf ähnlichen Gebäudegrundflächen mit einer höheren Kompaktheit

beruht. Der westliche Teilbereich wird von Doppelhäusern geprägt, die von wenigen Einzelhäusern ergänzt werden. Für die östliche Fläche werden fast ausschließlich 2-3-geschossige Mehrparteienhäuser und ein einzelner kompakterer Baukörper mit 3-4 Geschossen vorgeschlagen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich am städtebaulichen Entwurf der letzten Variante mit der Bezeichnung Variante 2. Damit wird eine größtmögliche Flexibilität geboten, um die Anforderungen an eine zeitgemäße Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche mit einer bestandsorientierten lockeren Bebauungsstruktur zu kombinieren. Die konkrete Ausgestaltung des Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück ergibt sich letztlich im Rahmen des Vergabeverfahrens.

3.6 Planungsinstrument und Verfahren

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen. Des Weiteren werden die notwendigen Erschließungsflächen (Straßen) und ein wesentlicher Teil der Ausgleichsflächen (öffentliche Grünflächen) gesichert.

Qualifizierter Bebauungsplan

Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisvergabeverfahren gem. § 51 LBO).

Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird in einem Regelverfahren aufgestellt, also incl. einem Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie einem vollumfänglichen naturschutzfachlichen Ausgleich.

Der ursprüngliche Bebauungsplan "Hüttenberger Weg" wurde basierend auf dem 2017 eingeführten § 13b BauGB entwickelt. Diese Rechtsgrundlage wurde allerdings durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 als unwirksam erklärt, da der § 13b BauGB gegen geltendes EU-Recht verstößt. Damit fiel auch die Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan "Hüttenberger Weg" weg, so dass dieser in der Folge nach einer zuvor eingereichten Normenkontrollklage für unwirksam erklärt wurde (VGH 26.11.2024).

Der vom Gericht grundsätzlich positiv beurteilte Planinhalt des unwirksamen Bebauungsplanes soll nun Grundlage des Bebauungsplanes "Hüttenberger Weg-Neuaufstellung" werden. Dieser soll in einem Bauleitplanverfahren im etablierten "Regelverfahren" aufgestellt werden.

4. PLANINHALT

4.1 Nutzung

Art der Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet grenzt direkt an ein bestehendes Wohngebiet an und soll ebenfalls zu Wohnzwecken neu entwickelt werden. Der Gebietscharakter des Bestandsgebietes wird aufgenommen und weitergeführt.

Daher wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das sich in mehrere Teilgebiete (WA 1 – WA 7) gliedert. Die zulässigen Nutzungen sind in allen festgesetzten Teilgebieten gleich, die Unterscheidung erfolgt ausschließlich hinsichtlich weiterer Festsetzungen wie der zum Maß der Nutzung u.a..

Die Entwicklung des Plangebietes verfolgt in allererster Linie das Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen, um der bestehenden Wohnungsknappheit entgegenzuwirken. Daher werden die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet allgemein zulässig, weil sie der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Ein Ausschluss stünde einer möglichen künftigen Entwicklung entgegen. Im Sinne der Sicherung und Entwicklung der Stadt der kurzen Wege ist es politisches Ziel auch in Wohngebieten kleinteilige Strukturen zur Einbindung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Hierfür wird ein weites Nutzungsspektrum zugelassen. Darüber hinaus werden lediglich Nutzun-

gen ausgeschlossen, die in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn das mit ihnen verbundene Verkehrsaufkommen mit dem Standort nicht vereinbar ist.

Für dieses städtebauliche Ziel ist ausschließlich das allgemeine Wohngebiet geeignet. Im reinen Wohngebiet wären zu wenig Möglichkeiten der Nutzungsmischung gegeben, im Mischgebiet hingegen zu viele.

Maß der baulichen Nutzung

Während das benachbarte, in den 80er Jahren stark durchgrünt angelegte Bestandsgebiet eine relativ geringe Baudichte aufweist, liegt die geplante Nutzungsdichte des Plangebietes etwas höher, um einer zeitgemäßen Nutzung von Grund und Boden gerecht zu werden.

Um einen möglichst behutsamen und der Siedlungsstruktur abgepassten Übergang vom bestehenden Siedlungsbereich zur Neubebauung zu schaffen, wird für den Bereich, der unmittelbar an den Bestand angrenzt eine geringere Dichte als für heutige Wohngebiete üblich festgesetzt. Hierdurch wird mit diesem ersten Bebauungsstreifen ein struktureller Übergang von der Bestandsbebauung zu einer etwas dichteren Bebauung weiter östlich geschaffen. Lediglich in diesem östlichen, von der Bestandsbebauung deutlich weiter entfernten Teilbereich wird eine zeitgemäße Dichte zugelassen, die auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht.

Grund- und Geschossflächen

In dem unmittelbar an die durch eine geringe Dichte (GRZ durchschnittlich um die 0,2) geprägte Bestandsbebauung angrenzenden Streifen wird ein max. Dichtewert von 0,3 festgesetzt. Damit orientiert sich der Dichtewert noch stark an dem Bestand und ist gegenüber diesem nur leicht erhöht, bleibt dabei aber noch deutlich unterhalb der für heutige Wohngebiete üblichen Dichtewerte. Für den Teilbereich WA 3 wird eine GRZ von lediglich 0,25 festgesetzt, da die Grundstücke in diesen Gebieten überdurchschnittlich groß sind. Dies ergibt sich im einen Bereich durch die von Bebauung freizuhalten Grünverbindung, so dass das Baufenster in diesem Teil des Grundstücks bewusst beschränkt wurde. Zudem soll am südlichsten Ende des Plangebietes ein gewisser Teil des Grundstücks aufgrund der Topografie nicht bebaut werden. Die Kubatur des Gebäudes auf diesem Grundstück soll dabei denen auf den benachbarten Grundstücken entsprechen, so dass auch hier das Baufenster bewusst begrenzt wird.

Im östlichen Teilbereich wird für eine Mehrfamilienhausbebauung die nach BauNVO formulierten Orientierungswerte mit der GRZ von 0,4 ausgeschöpft. Hier wird bewusst eine dichtere Bebauung ermöglicht, um einen Beitrag zum zeitgemäß schonenden Umgang mit der Ressource Boden zu erbringen.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 (WA 3), 0,9 (WA 1, WA 2, WA 4, WA 7) sowie 1,2 (WA 5, WA 6) stellt sicher, dass eine städtebaulich unangemessene Nutzungsverdichtung vermieden wird.

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO darf regelmäßig mit Anlagen von Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden. Entsprechend § 19 Abs. 4 Nr. 2 ff sind weitere Überschreitungen möglich. Für die WA-Gebiete 1, 2, 4, 6 und 7 erfolgt die Festsetzung, dass die Grundflächenzahl jedoch nur bis zum Wert von maximal 0,6 überschritten werden darf. In den WA-Gebieten 3 und 5 ist eine entsprechende Überschreitung lediglich bis zum Wert von 0,5 zulässig, da bei den Grundstücken in diesen Teilgebieten ein gewisser Teil in der von Bebauung frei zu haltenden Grünverbindung liegt. Insgesamt werden hierdurch Nebenanlagen in zeitgemäßem Umfang ermöglicht, ohne dabei eine übermäßige, dem Charakter des Quartiers widersprechende Versiegelung zu ermöglichen. Eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,8 ist in den WA-Gebieten 1 und 5 bis 7 möglich, solange das Baugrundstück z.B. mit Tiefgaragen lediglich unterbaut wird.

An das Gebäude angegliederte Terrassen stellen einen festen Bestandteil zeitgemäßen Wohnens dar. Sie sind jedoch je nach Ausführung der Hauptanlage und nicht den Nebenanlagen zuzurechnen.

Höhenfestsetzungen

Die gleichzeitige Festsetzung von Gebäude- und Wandhöhen anhand der EFH über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen.

Um einen möglichst bruchfreien Übergang von der Bestands- zur Neubebauung zu gewährleisten, wurden die Höhenfestsetzungen in den WA-Gebieten 1 bis 4 sowie 7 so gewählt, dass talseits – dem angrenzenden Bestand entsprechend – 2 volle Nutzungsebenen möglich sind. Dem Zwiebel-Prinzip entsprechend sehen die Höhenfestsetzungen für die an diesen Streifen anschließenden WA-Gebiete 5 und 6 leicht höhere Werte vor, so dass talwärts bis zu 3 volle Nutzenebenen möglich

sind. Aufgrund der gesonderten Lage sind für das WA-Gebiet 5 bewusst höhere Werte festgesetzt, um hier die Möglichkeiten für die Schaffung besonderer Gebäude- und Wohnformen offen zu halten.

Bei der Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist eine Anrechnung der festgesetzten Abweichungsmöglichkeit von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht zulässig.

Die Höhenentwicklung von Nebenanlagen und Garagen wird durch den Bebauungsplan bewusst nicht beschränkt. Von diesen Anlagen gehen im zu erwartenden Umfang keine negativen städtebaulichen Wirkungen aus. Dies wird durch die ohnehin geltenden Regelungen, insbesondere der Landesbauordnung, in ausreichendem Umfang gesichert.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um die Idee der aufgelockerten städtebaulichen Struktur des Neubaugebietes umzusetzen, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Hierbei wird für die an die bestehenden Siedlungsstrukturen angrenzenden WA-Gebiete 1 bis 4 und 7 die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 20 m beschränkt. Für die an dieses Band angrenzenden Flächen wird eine dichtere Bebauung mit einer Gebäudelänge von max. 27 m festgesetzt. Die Eignung zur Bebauung sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. Durch die Längenbeschränkung wird trotz teilweise großzügiger, durchgehenden Baugrenzen eine kleinteiligere Bebauung mit intensiver Durchlüftung und Begrünung des Gebietes ermöglicht.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

Es wurden Festsetzungen zu all diesen baulichen Anlagen formuliert, da von diesen sehr ähnliche städtebauliche Wirkungen ausgehen. Durch die Regelung der Bebauung nur innerhalb der großzügig entsprechend definierten Flächen wird gewährleistet, dass die aus dem Bestand weitergeführte Grünverbindung von Bebauung jeglicher Art freigehalten wird.

Grundsätzlich wird angestrebt, dass die für die privaten Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück selbst nachgewiesen werden. Die Flächen reichen hierfür regelmäßig aus.

In den WA-Gebieten 5 bis 7 sind in dem rund 2,5 m breiten Streifen zwischen der östlichen Baugrenze und der östlichen Grundstücksgrenze, die dem erforderlichen Waldabstand entspricht, lediglich solche Nebenanlagen zulässig, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Aufgrund der Hanglage kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei starkem Wind eventuell umstürzende Bäume im Bereich des oberhalb gelegenen Waldrandes bis in diesen Grenzstreifen der privaten Grundstücke fallen bzw. rutschen können.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Das städtebauliche Konzept des Plangebietes greift bewusst die vorhandene aufgelockerte Siedlungsstruktur auf, die in weiter entwickelter Form fortgeführt wird. Vorgesehen ist eine Mischung aus Einfamilien- und Doppelhäusern im Übergang zur Bestandsbebauung sowie Geschosswohnungsbau im daran anschließenden Bereich.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der vorgesehenen Gebäudekörper und des starken Bezuges zur bestehenden Siedlungsstruktur wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden.

Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus sicherstellen, dass es zu keinem zu hohen Verkehrsaufkommen und zu keiner zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Mehrgenerationenwohnen kann durch die zulässigen Wohneinheiten weiterhin im gesamten Planbereich auch in den Einzelhäusern umgesetzt werden.

Lediglich für das WA-Gebiet 5 wird keine Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt, um hier die Möglichkeit für besondere Bau- und Eigentumsformen offen zu halten.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Oberhalb des Plangebietes befindet sich der Hüttenberger Wald, zu dem ein Schutzabstand von mind. 30 m einzuhalten ist. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude o.Ä. errichtet werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Daher liegen die Bauflächen des Plangebietes vollständig außerhalb dieses Bereiches.

Dieser 30 m breite Streifen entlang der bestehenden Waldkante wird als Ausgleichsfläche für die neue Bebauung genutzt und entsprechend ökologisch aufgewertet.

An dem Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße zum Hüttenberger Weg werden Sichtdreiecke festgesetzt, um sicherzustellen, dass andere Verkehrsteilnehmer rechtzeitig gesehen werden. Diese sind von sichtbehindernder Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten. Auf diese Weise werden dort verkehrssichere Verhältnisse gewährleistet.

Da für den fließenden Verkehr eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante sicherzustellen ist, ist keine entsprechende Bebauung oder Bepflanzung in diesem Bereich möglich. Bäume mit einem Astansatz über 2,8 m über Fahrbahnoberkante sind zulässig, da diese die Sichtverhältnisse nicht wesentlich einschränken.

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH):

Für die WA-Gebiete 2 bis 4 werden zur rechtssicheren Bestimmung der Höhenlage, der Auswirkungen der Bebauung durch deren Höhenentwicklung und den geeigneten Anschluss der Gebäude an die öffentlichen Verkehrsflächen die Erdgeschoßfußbodenhöhen in m ü. NHN festgesetzt. Ausschlaggebend ist hier die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens und damit die Oberkante der statisch erforderlichen Bauteile des Fußbodens des Erdgeschosses. Um der Detailplanung ausreichend Spielraum zu geben, sind Abweichungen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe von + 15 cm zulässig.

Die EFH ist dabei jeweils ca. 0,20 m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite festgesetzt.

Die Festsetzung von Erdgeschoßrohfußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt auch aus Gründen des Schutzes vor Starkregen-Ereignissen. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Starkregen-Ereignisses kein Wasser in das Erdgeschoss eindringen kann. Lichtschächte in die Keller oder tieferliegende Zufahrten sind durch die Bauherren gesondert zu sichern.

4.2 Verkehr

Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche soll einen geordneten Verkehrsfluss für die Bewohner des Plangebiets sicherstellen. Die gestalterische Ausdifferenzierung innerhalb der Flächen kann flexibel erfolgen. Um die geplanten Baumstandorte, Grünflächen und Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zu sichern, werden die betreffenden Stellen im Plan mit Zufahrtsverboten versehen. Die festgesetzten Fahrbahnbreiten gewährleisten einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zugleich eine ausreichende verkehrliche Funktionalität.

Die festgesetzte Breite für die neue Erschließungsstraße ermöglicht den Ausbau als verkehrsberuhigte, gemischte Verkehrsfläche mit einer Breite von ca. 6,50 m und beidseitigen Schrammborden mit einer Breite von ca. 0,25 m. Der Ausbau ist im Lageplan lediglich hinweislich eingezeichnet. Die konkrete Ausbauplanung erfolgt nachgelagert zum Bauleitplanverfahren. Sie ist damit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und wird auch nicht festgesetzt.

Ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten vom öffentlichen Raum auf private Grundstücke sind im Rahmen einer angemessenen Nutzung eines Grundstücks erforderlich und regelmäßig zuzulassen. Über das notwendige Maß hinausgehende Zufahrten und Zufahrtsbreiten sind mit den ebenfalls gewichtigen Interessen des öffentlichen Verkehrs abzuwägen. Insbesondere um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs langfristig zu sichern, soll die Verantwortung für Stellplätze stärker auf die privaten Eigentümer verlagert werden. Durch die auf die Bedürfnisse der jeweiligen Bauform abgestimmte Begrenzung der Zufahrtsbreiten wird das Potenzial an Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum bestmöglich und auf minimaler Fläche gesichert.

Geländeanpassung an die Verkehrsflächen

Entlang der neuen Erschließungsstraße sind beidseitig unterirdische Stützbauwerke (z.B. Randsteineinfassungen) erforderlich. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und aufgrund einer eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im Bereich der Erschließungsstraße, ist es erforderlich, die öffentlichen Verkehrsflächen direkt entlang den Grundstücksgrenzen baulich zu fassen. Dies ermöglicht trotz der geringen Platzverhältnisse die Herstellung einer Verkehrsfläche mit einem durchgängigen Regelquerschnitt von ca. 7 m.

Daher sind auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien in einer Tiefe von max. 1,5 m Betonrückenstützen notwendig. Diese Flächen können von den privaten Grundstückseigentümern weiterhin oberirdisch genutzt werden. Aufgrund der Randlage dieser Flächen auf den privaten Grundstücken können die Flächen zusätzlich als Freiflächen für z.B. Einfriedungen, Grundstücksauffahrten oder Stellplätze genutzt werden, so dass die Grundstückseigentümer durch die Festsetzung in der Regel nur geringfügig beeinträchtigt werden. Soweit für die unterirdischen Stützbauwerke auf den privaten Grundstücksflächen Dienstbarkeiten erforderlich werden, sind diese mit der Stadt Ravensburg außerhalb des Bebauungsplanes zu treffen.

Eine alternative Festsetzung dieser Flächen als öffentliche Verkehrsfläche würde zu erheblich größeren Beeinträchtigungen führen, da zum einen diese Flächen der privaten Nutzung entzogen werden würden und zum anderen aufgrund der dann geringeren Grundstücksgröße sich die bauliche Ausnutzung der betroffenen Grundstücke verringern würde.

4.3 Ver- und Entsorgung

Um die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität zu sichern wurde eine entsprechende Versorgungsfläche festgesetzt. Die übrigen Versorgungsanlagen werden innerhalb öffentlicher Flächen verlegt. Hierfür sind keine gesonderten Festsetzungen erforderlich.

4.4 Immissionsschutz

Schutz vor Verunreinigungen

Die kommunale Luftreinhalteplanung hat gezeigt, dass kein erhöhter Handlungsbedarf zur Beschränkung des Einsatzes von Festbrennstoffen besteht. Allein durch die technologischen Fortschritte in allen relevanten Gebieten und die Verschärfung von fachgesetzlichen Regelungen ist gesichert, dass sich die Situation grundsätzlich verbessern wird.

Zugleich wird das Technische Potential fester Biomasse insgesamt im Gemarkungsgebiet gemäß kommunaler Wärmeplanung im Mix der Energiequellen als sehr untergeordnet angegeben. Dennoch kommt die kommunale Wärmeplanung zu dem Ergebnis, dass "die fachgerechte, wirtschaftliche Nutzung von fester Biomasse [...] eine wichtige Rolle als erneuerbarer Energien-Anteil darstellt." Er ist nach ihr ein wichtiger Baustein zur Dekarbonisierung des Wärmesektors im Stadtgebiet.

Für einen möglichst nachhaltigen Einsatz dieses Bausteins wird angeregt diese Wärmepotenziale in den Einzelheizungsgebieten nur im Bereich der Bestandsgebäude zu nutzen. Dabei sollen möglichst emissionsarme Systeme, wie beispielsweise automatisch betriebene Holz- und Pellettheizungen Verwendung finden.

Da nachhaltig erzeugte Biomasse nur begrenzt verfügbar ist, sollte diese Option nur in bestehenden Gebäuden genutzt werden, die kein Niedertemperaturniveau erreichen können, etwa in denkmalgeschützten Gebäuden und schwer sanierbaren Häusern, raten Experten. Bei Ihnen ist dies häufig die einzige Möglichkeit, ohne gut gedämmte Gebäudehülle annähernd klimaneutral zu heizen.

In Summe besteht daher kein Erfordernis den Einsatz von Festbrennstoffen im Rahmen des Bebauungsplanes zu beschränken.

Störfallbetriebe nach der SEVESO III - Richtlinie

Im relevanten räumlichen Umfeld der Planung liegen keine Störfallbetriebe nach der SEVESO III – Richtlinie vor. Zu lösende Konflikte, die durch eine Abstandsflächenreduzierung zu lösen wären, können daher ausgeschlossen werden.

4.5 Grünordnung und Gewässer

Grünflächen

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie eine Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz ausgearbeitet. Zur Vermeidung und Minimierung der vom B-Plan ausgehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter werden insbesondere Maßnahmen zum Bodenschutz, der Erdüberdeckungen von unterirdischen Gebäudeteilen, der Reduktion von Lichtemissionen, der Vermeidung von spiegelnden Flächen, der Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie der Dachbegrünung festgesetzt.

Die östliche Waldabstandsfläche innerhalb des Geltungsbereichs wird als öffentliche Grünfläche und Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz festgesetzt. Der faunistisch bedeutende Waldrandbereich wird in seiner Funktion als lokal bedeutsamer Verbundkorridor und Lebensraum gesichert und aufgewertet. Neben der Entwicklung eines gestuften, struktur- und artenreichen Waldrands beinhaltet die Maßnahme die Entwicklung von extensiven Grünlandstrukturen sowie Strauchpflanzungen entlang der privaten Grundstücksgrenze zur wirksamen Abgrenzung und Eingrünung.

Eine eingehendere Erläuterung und Bewertung der im Gebiet vorhandenen Flora und Fauna, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt im Umweltbericht (vgl. Anlage).

Pflanzbindungen

Zur Durchgrünung und Einbindung des Wohngebiets werden Pflanzgebote festgesetzt. Entlang des Straßenraumes sind 5 heimische Laubbäume der I. und II. Wuchsklasse zu pflanzen. Flach-

dächer mit einer Neigung von weniger als 12° sind extensiv zu begrünen. Innerhalb der Privatgrundstücke sind pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der I. und II. Wuchsklasse sowie ein heimischer Solitärstrauch zu pflanzen.

Die Maßnahmen sind im Umweltbericht (vgl. Anlage) näher ausgeführt.

Ausgleichsmaßnahmen

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild werden verschiedene Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese sehen u.a. die Pflanzung von Einzelbäumen und Heckenstrukturen vor, insbesondere in Richtung der westlichen Waldkante. Des Weiteren werden unter anderem Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemissionen, zur Anbringung von Nisthilfen für Vögel, zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen formuliert.

Der durch die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaft entstehende Kompensationsbedarf wird gebietsextern durch die Zuordnung von Ökopunkten aus der Gewässerentwicklungsmaßnahme „Schussen bei Gutenfurt“ aus dem bauplanungsrechtlichen Ökokonto der Stadt Ravensburg ausgeglichen.

Wasserflächen, Niederschlag und Regenwasserrückhaltung

Die geotechnische Untersuchung (s. Anlage) hat gezeigt, dass der Boden des Plangebietes nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet ist. Vielmehr wird eine Retention und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser erfolgt daher entweder auf den privaten Grundstücksflächen oder als Stauraumkanal in der Straße.

Zum Schutz vor Starkregen aus dem oberliegenden Einzugsgebiet wird ein Abflussgraben angelegt, welcher über den neuen zu erstellenden Regenwasserkanal im Hüttenberger Weg in den Nördlichen Hüttenbergbach abgeleitet wird.

4.6 Sonstige Inhalte

Nachrichtliche Übernahmen

Waldabstand

Innerhalb des Plangebietes wird im Bereich der WA-Gebiete 5 bis 7 der Waldabstand gemäß Landesbauordnung mit einem Abstand von 30 m nachrichtlich übernommen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung grundlegender baugestalterischer Ziele werden einzelne, rahmensetzende Vorschriften zu den Dachformen von Hauptbaukörpern, Dachneigung, Dachdeckung, Fassadengestaltung und Einfriedungen getroffen. Dies ist im Plangebiet erforderlich, da es dem gestalterischen Einfügen in die vorhandenen Baustrukturen sowie einer orts- und landschaftsbildverträglichen Bebauung dient.

Diese sehr zurückhaltende Formulierung von baugestalterischen Vorschriften wird dem städtebaulichen Charakter des Gebietes gerecht und erhält der Bauherrschaft einen möglichst weiten Gestaltungsspielraum.

Dachform von Hauptbaukörpern

Die Dachformen für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind auf Satteldach und Walmdach beschränkt. Diese sind außerdem symmetrisch auszuführen. Hierdurch wird die Entstehung einer ruhigen Dachlandschaft gesichert. Diese prägen derzeit bereits das bauliche Umfeld. Durch die Beschränkung der Vorgaben auf die Hauptdächer der Hauptgebäude verbleibt der Bauherrschaft ein weiter individueller Gestaltungsspielraum, in erster Linie bei der Gestaltung von untergeordneten Bauteilen, überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden.

Ergänzend ist ein Flachdachanteil zulässig, um der Bauherrschaft einen zeitgemäßen Gestaltungsspielraum für z.B. Vorbauten oder überdachte Terrassenbereiche offen zu halten. Die Dachflächen von Dachaufbauten werden beim Flachdachanteil nicht dazugerechnet, da es sich bei diesen um gestalterisch nicht wesentlich wirkende Gebäudebauteile handelt und dieser Belang dem Nutzungsbedürfnis im Gebäude nachsteht.

Dachneigung

Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen für das Wohngebiet ist zu Gunsten der Bauherrschaft bewusst weit gefasst. Es orientiert sich am westlich angrenzenden gebauten Bestand am Hüttenberg. Diese Vorschrift ermöglicht die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

Dachdurchbrechungen

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen verbinden die Erfordernisse an eine gute Nutzbarkeit des Dachraumes und setzen nur insoweit Schranken, als diese für das städtebaulich erwünschte Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs charakteristisch und prägend ist. Hierfür ist es erforderlich, dass ein Mindestmaß an Dachfläche gestalterisch wirksam und damit erlebbar bleibt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Wahrnehmbarkeit der geneigten Dachflächen in ihrer Silhouette. Diese besteht im Wesentlichen aus dem First und den geneigten Giebelkanten. Auf diese Weise wird das Nutzungspotenzial weitgehend ausgeschöpft und gleichzeitig ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert.

Harmonische Gestaltung grundstücksübergreifender Gebäude

Bei grundstücksübergreifenden Gebäuden (Doppel- und Reihenhäuser) wird eine nachbarschaftliche Abstimmung zur harmonischen Gestaltung ausdrücklich begrüßt. Eine einheitliche Dachform mit einheitlichen First- und Trauflinien kann deutlich zur Beruhigung der städtebaulichen Situation beitragen. Diese ist daher anzustreben.

Fassadengestaltung

Die diesbezüglich getroffenen Vorschriften lassen der Bauherrschaft umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen gestalterisch wesentlich störende Farb- und Materialwahlen aus.

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die Vorschrift zur Begrünung unbebauter Grundstücksbereiche sichert eine Mindestdurchgrünung der bebauten Grundstücke im Plangebiet und erhält den landschaftsnahen Siedlungscharakter.

Die Vorschrift mit baulichen Anlagen, Stützmauern, Einfriedungen und großformatigen Steinen von öffentlichen Verkehrsflächen zurückzubleiben dient der Konfliktvermeidung zwischen den privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen und hat eine nachbarschützende Wirkung.

Die Vorschrift zur Einfriedung dient der Harmonisierung des Straßenraums und gewährleistet einen ortsbildverträglichen Übergang von der Landschaft zu den privaten Hausgärten.

Einfriedungen

Einfriedungen grenzen Grundstücke untereinander und vom Straßenraum bzw. sonstigen öffentlichen Flächen ab. Entlang von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen hat deren Gestaltung und Materialität durch die Wirkung auf den öffentlichen bzw. öffentlich einsehbaren Raum eine besondere Bedeutung für den Charakter des Quartiers und des Siedlungskörpers insgesamt. Daher soll dort auf eine offene bzw. durchgrünte Gestaltung geachtet werden. Durch die formulierte Vorschrift zu Art und Höhe der Einfriedungen entlang öffentlich einsehbarer Bereiche wird diesem Gestaltungsanspruch in angemessenem Umfang nachgekommen. Neben der reinen Hecke bzw. Heckenstruktur sind auch begrünte Zäune möglich. Durch diese können auch verschiedenste Sicherheitsaspekte angemessen berücksichtigt werden. Diese sind zu begrünen. D.h., sie sind z.B. in eine Heckenstruktur zu integrieren oder aber zu beranken. Gleichzeitig werden weitere Materialien und Elemente, die dem Zeitgeist unterworfen sind, in angemessenem, untergeordnetem Umfang zugelassen.

Durch die Beschränkung der Vorgabe auf jene Grenzabschnitte die an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen angrenzen verbleibt für die übrigen Grundstücksgrenzen innerhalb des Nachbar- und Abstandsflächenrechts ein sehr flexibler Umsetzungsspielraum. Dieser ist dort möglich und vertretbar, da entlang dieser Grenzabschnitte die gestalterische Wirkung von Einfriedungen auf den öffentlichen bzw. öffentlich einsehbaren Raum untergeordnet ist. Insgesamt stellt sich diese Vorschrift damit – auf alle Grenzen betrachtet – als sehr ausgewogen dar.

Stellplatzverpflichtung

Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze für die Nutzung "Wohnen" ist im vorliegenden Fall die jeweils gültige sogenannte Stellplatzsatzung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war dies die "Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Regelung der Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze für Wohnungen" vom 10.05.2021 (Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg), welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist. Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) sieht je Wohnung einen Stellplatz vor. Dieser wird derzeit in der Altstadt als ausreichend angesehen und angewandt. In den Ortschaften wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze durch die Stellplatzverpflichtung gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg erhöht. Grund hierfür ist insbesondere der zunehmend höhere Mobilitätsbedarf in zentrumsfernen Wohnlagen, dem die Vorgaben der LBO nicht ausreichend gerecht werden. Für

die übrigen Nutzungen richtet sich die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze nach den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW).

Private Freiflächen

Lose Stein- und Materialschüttungen zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen sind mit dem novellierten Naturschutzgesetz § 21 a grundsätzlich unzulässig. Sie sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW. Mit dieser Vorschrift soll ebenfalls darauf hingewirkt werden, dass unbebaute Grundstücksflächen insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden.

5. UMWELTBERICHT

Die Darstellung der Schutzgüter sowie die Auswirkungen und ggf. Beeinträchtigungen dieser durch die Planung sind im Umweltbericht enthalten. Nachfolgend werden auch die entsprechend erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen dargestellt. Mit der Umsetzung der vorgesehenen Planung werden verschiedene Kompensationsmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Vgl. hierzu die Ausführungen im Umweltbericht.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Zu den Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen, verkehrliche Belange, Natur, Landschaft, Umwelt sowie Boden und die sämtlichen Umweltbelange, sind insbesondere in Kapitel 7 des Umweltberichts detaillierte Ausführungen enthalten.

6.1 Klimawirkung/ -anpassung

Da städtebauliche Planungen und Konzepte dem Abwägungsgebot unterliegen, muss neben einer Bewertung der Belange mit CO₂-Relevanz auch eine Bewertung zusammen mit weiteren Belangen erfolgen. Diese sind alle Belange, die für die Bewertung der Zielerreichung einer resilienten, nachhaltigen Stadt der kurzen Wege erforderlich sind. Bei der Bewertung fanden die Maßnahmenblöcke Mobilität und Gebäude aus dem Klimakonsens und dem Leitbild der Klimaregion Schusental Berücksichtigung. Damit umfasst die nachfolgende Bewertung insbesondere die Standortgunst im Sinne nachvollziehbarer Angebote für bestimmte Verhaltensweisen. Die Bewertung erfolgt entsprechend der schulischen Benotung.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Bewertungen:

CO ₂ - Relevanz:	3,8
Leitbild "Stadt der kurzen Wege":	3,0

Die Hanglage des Wohngebietes ist aufgrund der Aussichtslage recht attraktiv. Sie bietet attraktive Naherholungsflächen und den direkten Bezug zur Landschaft in unmittelbarer Nähe. Hinsichtlich der Mobilität und der Erreichbarkeit von Nahversorgern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs wie auch von Kinderbetreuungseinrichtungen bzw. Schulen ist der Standort aufgrund der Siedlungsrandlage eher ungünstig.

Das Plangebiet ist keinerlei Immissionen ausgesetzt und verursacht auch selbst lediglich durch den zusätzlichen Verkehr nur geringe, für ein Wohngebiet übliche Emissionen. Das Plangebiet grenzt zwar direkt an das bestehende Siedlungsgebiet an, dessen Erschließung es nutzen kann, erfordert aber zusätzlich eine eigene "innere" Erschließung für alle Verkehre und die Versorgungsinfrastruktur.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete betroffen, vielmehr ist die zu überplanende Fläche aus ökologischer Sicht weitgehend struktur- und artenarm.

Für das Neubaugebiete ist eine breite Mischung verschiedener Wohnformen und Wohnungsgrößen vorgesehen, wodurch sich die Quartiersdynamik deutlich erhöhen kann.

Insgesamt verursacht die Umsetzung dieser Planung Eingriffe und Investitionen. Auf Grund des breiten Bedarfs an Wohnraumangeboten, erscheint diese Neuausweisung angemessen, zumal keine Betroffenheiten bestehen, die einer Neuausweisung grundsätzlich im Wege stehen würden. Wie bei allen Neuausweisungen werden sich auch hier die hohen Neubaustandards langfristig im positiven Sinne relativierend auf die CO₂-Bilanz auswirken. Ein großer Teil der CO₂ Emissionen ist mit der erstmaligen Erschließung der Fläche und der Neubautätigkeit verbunden.

6.2 Kosten der städtebaulichen Maßnahme

Der Stadt Ravensburg und dem Eigenbetrieb Abwasser entstehen bei Umsetzung und Planung Kosten für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes (insb. Verkehrsanlagen, Kanal, Versickerung, Retention, Abfanggraben) für die öffentlichen Grünflächen und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (insb. ...).

Grober Kostenrahmen:

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen noch keine detaillierten Ausführungsplanungen vor. Es kann daher lediglich ein grober Kostenrahmen auf Grund erster konzeptioneller Planungsansätze erfolgen.

Verkehrerschließung:	780.000 €
- Straßenbaukosten neue Erschließungsstraße (incl. Beleuchtung)	630.000 €
- Ausbau Hüttenberger Weg (ohne Umbau Freianlagen Haldeneschstr. 1)	150.000 €
Anlagen für Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung:	2.010.000 €
- Kanalisation Regenwasser einschl. Staukanal	1.030.000 €
- Kanalisation Schmutzwasser	800.000 €
- Hochwasserschutz (Abfanggraben mit Einlaufbauwerk + Anschlusskanal)	180.000 €
Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen:	170.000 €
- K1a „Entwicklung einer freiwachsenden Hecke“	
- K1b „Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Fettwiese“	
- K1c „Entwicklung eines Strauchmantels mit Saum zwischen Waldrand und Grünland“	
Verkehrsgrün:	20.000 €
- M 8 Pflanzung mittel- und großkroniger Straßenbäumen	
Summe ca.:	3.000.000 €

Für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge gem. §§ 20 ff Kommunalabgabengesetz, für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen erhebt der Eigenbetrieb Abwasser Abwasserbeiträge.

7. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches: ca. 2,85 ha

Flächenanteile:

Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 1,72 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,20 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,90 ha

Wesentliche Plandaten

Anzahl Wohneinheiten	ca. 100 (max. zulässig ca. 120 WE)
Anzahl Einzelhäuser	ca. 6
Anzahl Doppelhäuser (Hälften)	ca. 10
Anzahl Mehrfamilienhäuser	ca. 10

Einwohner/Hektar (Bruttobauland) 109 EW/ha

8. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen folgende gutachterliche Aussagen vor bzw. wurden bei der Erarbeitung der Planinhalte verwendet:

- Geotechnischer Bericht zum Baugebiet „Hüttenberger Weg“ in 88214 Ravensburg vom 22.02.2021, BauGrund Süd, Bad Wurzach
- Orientierende technische Erkundung zum Bauvorhaben Baugebiet "Hüttenberger Weg" in 88214 Ravensburg – OT Torkenweiler vom 29.04.2021, BauGrund Süd, Bad Wurzach
- Umweltbericht zum Bebauungsplan "Hüttenberger Weg - Neuaufstellung", Stadt Ravensburg, OT-Eschach vom 27.03.2025, 365° freiraum + umwelt, Überlingen
- Artenschutzrechtliche Untersuchungen - Vorläufige Ergebnisse vom 25.09.2020, Luis Ramos, Ravensburg
- Stellungnahme Lokalklima zum Bebauungsplan Hüttenberger Weg in Ravensburg vom 15.12.2020, iMA Richter & Röckle, Freiburg
- Verkehrsuntersuchung Hüttenberger Weg in Ravensburg – Ergebniszusammenfassung vom 27.10.2021, Bernard Gruppe ZT GmbH, Aachen
- Schalltechnische Bewertung der planungsbedingten Kfz-Verkehre auf öffentlichen Verkehrsflächen zum Bebauungsplan "Hüttenberger Weg - Neuaufstellung" vom 08.04.2025, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher

Aufgestellt:

Ravensburg, den 10.04.2025

Herr Herrling

Stadtplanungsamt