

Bebauungsplan
Funktionsplan
Geländeschnitte

siehe bes. Ordner

-1-

-1-

STADT RAVENSBURG

BEBAUUNGSPLANAKTEN

Bebauungsplan:
"Ortsmitte Oberhofen/Dienstleistungen"

Rechtsverbindlich ab 21.01.1993

3005 / E 73

1 - 40

STADT RAVENSBURG
Stadtplanungsamt
05Mai103 -

BAUUNGSPLAN "ORTSMITTE OBERHOFEN/DIENSTLEISTUNGEN"

B E G R Ü N D U N G :

für öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

I N H A L T S Ü B E R S I C H T

- ber 9
- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- I RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
 - II BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN
 - III GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
 - IV FLÄCHENBILANZ
 - V ERSCHLISSUNG DES PLANGEBIETES
 - VI GRÜN- UND FREIFLÄCHENBEREICH
 - VII AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (INCL. UMWELTBELANGE)
 - VIII LÄRMSCHUTZ
 - IX BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN
 - X BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
 - XI ÜBERSCHLÄGIGE KOSTEN DER STÄDTFBAULICHEN MASSNAHMEN

I RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- Im N o r d e n durch den geplanten Geh- und Radweg entlang der Grundstücksgrenze von Flst. 942 sowie deren Verlängerung bis zur Hangkante auf Flst. 938,
- im O s t e n durch die Hangkante des Flst. 938 bis zur nordwestlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 946/1 und 946/2 sowie entsprechend Planeintrag die Flurstücke 947 und 948 im nordwestlichen Teil querend,
- im S ü d e n entsprechend Planzeichnung durch das Flst. 951/4 in Ost-West-Richtung querend und im 6-m-Abstand zur östlichen und südlichen Gebäudekante von Geb. 365/1 (Rathaus) entlang zum östlichen Fahrbahnrand der Tettnanger Straße,
- im W e s t e n durch den östlichen Fahrbahnrand der Tettnanger Straße.

II RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

1. Örtliche Lage:

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Oberhofen zwischen Tettnanger Straße im Westen und einer im Osten verlaufenden Hangkante. Die geplante Bebauung tritt nicht über den im Norden bestehenden Ortsrand hinaus und wird im Süden durch das Rathaus begrenzt.

2. Bestehende Nutzung:

Zu den bestehenden Einrichtungen der Ortsmitte Oberhofen zählen die Ortsverwaltung, der Bauhof mit Fuhrpark und Feuerwehr, eine Postdienststelle, das ev. Gemeindezentrum

mit Kindergarten sowie Wohnungen und Dienstleistungsgeschäfte. Im Osten und Norden schließen landwirtschaftliche Flächen (Baumwiesen) an.

3. Eigentumsverhältnisse:

Die Flächen des Plangebietes sind außer der öffentlichen Verwaltung und Post in Privateigentum.

4. Verkehr:

Die Tettnanger Straße dient im Planungsgebiet als Erschließungsbasis. Für den Fußgänger besteht ein straßenbegleitender Gehweg entlang der Tettnanger Straße. Oberhofen ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Bushaltestellen befinden sich unmittelbar am südwestlichen Rand des Plangebietes.

5. Ver- und Entsorgung:

Im Plangebiet liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen (Entwässerung, Wasser, Strom, Fernmeldetechnik und Gas) im öffentlichen Straßenraum der Tettnanger Straße.

6. Geländebeschaffenheit:

Moränekies (Seitenmoräne) mit Humusschicht. Das Plangebiet fällt nach Westen ab. Baugrunduntersuchungen liegen keine vor. Altlasten sind nicht bekannt.

III BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne, Baulinienpläne oder Planfeststellungsverfahren vor. Das geplante Gebiet wird aus der derzeitigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

IV GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Folgende Planungsziele sollen der Bebauungsaufstellung zugrunde gelegt werden:

- Das vorhandene Dienstleistungsangebot soll ausgebaut werden.
- Die Möglichkeit weiterer Geschoßbauten für Wohnungen soll geschaffen werden. Ansprechende und funktionelle Gestaltung des Dorfplatzes mit verkehrsfreier Fußgängerführung als Gemeinschaftseinrichtung sowie für Gemeinschaftsaktivitäten.
- ausreichendes Parkangebot für Kunden der öffentlichen und privaten Dienstleistungen (u. a. Tiefgaragen).
- Beschränkung des verkehrlichen Anschlusses des Dorfplatzes auf 1 Ein- und Ausfahrt.
- Erweiterungsmöglichkeit des Postgebäudes nach Westen bis zum Gehweg mit Kiosk, Buswartehalle und öffentlichem WC im Erdgeschoß sowie Wohnungen in den Obergeschossen.
- Wirtschaftliche und verkehrssichere Erschließung
- Geh- und Radwegverbindung von der Kemmerlinger Straße über den Dorfplatz zur Tettnanger Straße im Norden des Verfahrensgebietes
- Ortsplanerische Maßnahmen
 - . ansprechende architektonische Gestaltung der Dorfplatzrandbebauung
 - . Begrenzung des Dorfplatzes durch entsprechende Gebäude- und Giebelstellungen
 - . Gebäude- und Wandhöhenbegrenzung aus Gründen der Einfügung in die Ortslage
 - . ergänzende Ortsrandeingrünung

FLÄCHENBILANZ

Verfahrensgebiet	gesamt	2,13 ha
davon:		
Allgemeines Wohngebiet (unbebaut)		0,36 ha
Mischgebiet (unbebaut)		0,18 ha
Mischgebiet (bebaut)		0,63 ha
Flächen für den Gemeinbedarf		0,53 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
incl. ruhender Verkehr		0,23 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
- Fußgängerbereich, Dorfplatz -		0,06 ha
Verkehrsgrün als Bestandteil der		
Verkehrsanlage		0,02 ha
Geh- und Radwege (nördlich und südlich)		0,03 ha
bestehender Gehweg, Bushaltestelle und		
öffentliches Parken entlang der Tettnanger Str.		0,09 ha
öffentliche Parkplätze (entlang Erschl.-Str. A)	10 Stck.	
Kundenparkplätze am Dorfplatz	15 Stck.	
Stellplätze auf Gemeinbedarfsfl. (nördl. Post)	14 Stck.	
Stellplätze auf ev. Kirchengemeindegrundstück	14 Stck.	
Stellplätze in der öffentlichen Tiefgarage		
(unter dem Dorfplatz)	ca. 32 Stck.	
Vorgesehene Stellplätze für Bedienstete der		
öffentlichen Verwaltung außerhalb des Plange-		
bietes	28 Stck.	

ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

1. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Tettnanger Straße.
2. Verkehrsanschlüsse an die Tettnanger Straße für den Bauhof, die Feuerwehr, die gemeinsame Zufahrt zur öffentlichen und privaten Tiefgarage sowie für den ebenerdigen ruhenden Verkehr (Parkplätze für Kunden) erfolgen über eine gemeinsame, einsehbare Ein- und Ausfahrt.

3. Die Erschließung der nordöstlichen Wohnbebauung und des ev. Gemeindezentrums erfolgt von der Tettninger Straße mittels eines Straßenringes und endet im Norden in einer Wendemöglichkeit für PKW's.

Die von allen Verkehrsteilnehmern gemeinsam zu nutzende Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigte Erschließung festgesetzt.

4. In Verbindung mit den verkehrsberuhigten Bereichen entsteht eine fußgänger- und fahrradfreundliche Verbindung zwischen der Kemmerlanger Straße und dem im Norden des Plangebietes festgesetzten Geh- und Radweg, welcher zur Tettninger Straße führt.
5. Die bestehende Bushaltestelle auf der östlichen Seite der Tettninger Straße wird etwas nach Norden verlegt, um eine Überschneidung Bus/PKW von der Ein- und Ausfahrt am Rathaus zu verhindern; außerdem kommt die Busbucht direkt vor den geplanten Standort der Buswartehalle zu liegen.
6. Der ruhende Verkehr für Kunden der öffentlichen und privaten Dienstleistungen wird auf dem westlichen Teil des Dorfplatzes sowie darunter als Tiefgarage festgesetzt. Der Post und dem weiteren geplanten Geschäftshaus (Bank) werden Be- und Entlademöglichkeiten im Fußgängerbereich ermöglicht.

Eine weitere Gehwegverbindung soll zu einer künftigen Baugebietserweiterung östlich der Ortsmitte über den Dorfplatz gesichert werden.

7. Funktion Dorfplatz:

- Freiveranstaltungen (Feste, Märkte, Versammlungen, kirchliche Veranstaltungen),

- einheitliche Platzgestaltung mit untergeordneter Markierung der öffentlichen Kundenparkplätze (Kurzzeitparken),
- östlicher Teil, nur Fußgänger und Radfahrer, ausgenommen: Andienung für Post und geplante Geschäfte sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge
- westlicher Teil öffentlicher Kundenparkplatz für Post, Bank, öffentliche Verwaltung.
- Tiefgarage unterirdisch

VII GRÜN- UND FREIFLÄCHENPLANUNG

Mit der vorgesehenen erforderlichen Einbindung des Baugebietes in den Siedlungs- und Landschaftsraum werden gestalterische und ökologische Belange berücksichtigt:

- Pflanzgebot und Pflanzbindungen schwerpunktmäßig entlang der Gebietsränder und angemessen innerhalb des Plangebietes. Die Festsetzung dient der Gliederung der Verkehrsflächen und der Auflockerung der Bebauung.
- Festsetzungen hinsichtlich Minimierung der Bodenversiegelung sowie zur Gestaltung unbebauter Flächen.

VIII AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (INCL. UMWELTBELANGE)

1. Auf die Umwelt:

Zur Eingriffsmilderung und zum Ausgleich in den Naturhaushalt werden folgende umweltrelevante Festsetzungen in der Planung berücksichtigt:

- Minimierung der Flächenversiegelung
- angemessene bauliche Verdichtung und damit schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Ein- und Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern

- mögliche Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken
- Schutz vor Luftverunreinigung mittels Unzulässigkeit fester Brennstoffe.

2. Auf die Wohnungssituation:

Mit der Erstellung von ca. 40 - 50 Wohnungen trägt die Planung, wenn auch in geringem Umfang, zu einer Entlastung auf dem Eschacher Wohnungsmarkt bei.

3. Auf den Verkehr:

Entsprechende Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Tettnanger Straße.

4. Auf die Landschaft:

Geringe Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

5. Auf die Infrastruktur:

Mit der vorliegenden Planung wird die Tragfähigkeit vorhandener und geplanter öffentlicher und privater Dienstleistungen weiter unterstützt und ausgebaut.

Die in Eschach-Süd wohnende Bevölkerung kann hier den täglichen Bedarf abdecken.

IX LÄRMSCHUTZ

Lärmemissionen wirken auf das Plangebiet vom Verkehrsaufkommen der Tettnanger Straße (K 7983).

Die Lärmbelastung der B 30 kann durch den 350 m großen Abstand vom Planungsgebiet vernachlässigt werden; diese Fläche wird ohnehin einer Bebauung zugeführt.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen für das nahe an der Tettnanger Straße gelegene, überwiegend bebaute Gebiet sind nicht möglich, so daß bei Erfordernis nur Schallschutzfenster bei Um- und Neubauten festgesetzt werden können.

- Bestehende Verkehrsbelastung auf der Tettnanger Straße (Zählung 1988; durchschnittl. LKW-Anteil) 5 100 KFZ/24 Std.

- prognost. Verkehrsbelastung für das Jahr 2015 (Prof. Schaechterle + Siebrand):

ohne B 30 neu auf der Tettanger Str. 5 700 KFZ/24 Std.

B 30 neu westlich Untereschach:

Tettnanger Straße 3 000 KFZ/24 Std.

B 30 neu durch Untereschach:

Tettnanger Straße 3 800 KFZ/24 Std.

- tägliche Spitzenverkehrsbelastung der ungünstigsten Prognose:

10% von 5 700 = 570 KFZ/Std.

- nächtliche Spitzenverkehrsbelastung (Anteile entsprechend Verkehrsmengen der Kreuzung B 30/K 7983):

2% von 5 700 = 114 KFZ/Std.

- Lärmpegelbereich nach VDI-Richtlinie tags und nachts, bei Straßenabstand unter 35 m: III mit erforderlichem Schalldämm-Maß 35 dB(A) für ein Mischgebiet mit Planungsrichtpegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts

- erforderlich sind Schallschutzfenster der Klasse 3 (Rw 35 - 39 dB(A)) für spaltbreitgeöffnete Fenster, welche der Tettnanger Straße zugeordnet sind.

X BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen, welche in Bezug zueinander stehen, bzw. sich ergänzen.

- **Verfahrensgebiet**

Dieses beschränkt sich im wesentlichen auf den Baubestand und die im östlichen Teil geplanten Erweiterungen. Im Norden und Osten erfolgt die Begrenzung durch landwirtschaftliche Flächen.

- **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet umfaßt Mischgebietsflächen, Gemeinbedarfsflächen und Wohnbauflächen.

Das festgesetzte "Mischgebiet" mit seinen privaten Dienstleistungen entspricht dem Gebietscharakter der Umgebung. Zur Bereitstellung von Flächen für tragfähige Dienstleistungen werden Wohnungen im Erdgeschoß teilweise ausgeschlossen (MI^2 und MI^3).

Der nordöstliche Teil des Plangebietes (WA^1 und WA^2) wird gemäß Nutzungszweck als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die für unzulässig erklärten Ausnahmen fügen sich nicht in den Gebietscharakter der Ortsmitte Oberhofen. Diese Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um das interne Erschließungsnetz verkehrlich nicht zu überlasten sowie das Wohnen nicht unzumutbar einzuschränken.

Die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen, Rathaus, Feuerwehr, Post und Ev. Gemeindezentrum mit Kindergarten, sind als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

- **Maß der baulichen Nutzung:**

Lage und Größe der überbaubaren Flächen sowie die festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl orientieren sich an

der umgebenden Bebauung und an der angestrebten baulichen Dichte für die Ortsmitte.

Mit einer teilweisen Beschränkung der Gebäudegrößen (Wand- und Gebäudehöhe, Gebäudelänge) soll der ländliche Charakter berücksichtigt werden. Lediglich dem ev. Gemeindezentrum wurde eine abweichende Gebäudeform eingeräumt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet (WA¹ und MI³) ausgewiesenen Tiefgaragen werden auf die Geschößflächenzahl nicht angerechnet.

- **Stellung der baulichen Anlagen**

Auf die Festsetzung der Richtungspfeile (Hauptfirstrichtung) wurde verzichtet, weil nur noch wenige Bauquartiere zur Bebauung anstehen; außerdem soll der Gestaltungsspielraum nicht mehr als nötig eingeengt werden.

- **Bauweise**

Die vorgegebene offene Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter.

- **Garagen und Stellplätze**

Diese sind allgemein nur innerhalb der dafür festgesetzten Grenzen und innerhalb überbaubarer Flächen zulässig (ebenerdig bzw. in Tiefgaragen).

- **Versorgungsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes mit Energie erfordert die gesicherte Unterbringung von Leuchtmasten, Schaltschränken etc. auf öffentlichen und privaten Flächen.

- **Bodenversiegelung**

Der Anteil versiegelter Flächen (Garagenvorplätze, Stellplätze, Hauszugänge) ist aus Umweltschutzgründen zu minimieren. Ausgenommen ist hiervon die Gestaltung des Dorfplatzes, welche aus der Funktion und Nutzung desselben begründet wird.

- **Regenwasserrückhaltung**

Um die Abwasserentsorgung vor Überlastung zu schützen, sind private Regenrückhalteanlagen (mit Überlauf an das öffentliche Kanalnetz) zulässig. Die Entnahme von Brauchwasser (z. B. für Gartenbewässerung) ist zulässig.

- **Schutz vor Luftverunreinigung**

Feste Brennstoffe werden ausgeschlossen.

Neben den ernst zu nehmenden allgemeinen Anforderungen an den Umweltschutz erfordert die lokale Klimasituation im Schussental weitergehende Begrenzungen der Belastung durch Emissionen aus Heizungen und KFZ-Verkehr. In gutachtlichen Aussagen wird u. a. eine stärkere Luftverunreinigung im Talbereich belegt; erschwerend wirkt sich diese bei Inversionswetterlagen aus.

- **Lärmschutz**

Um der Lärmbelastung durch die Tettnanger Straße (K 7983 entgegenzuwirken, werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe Kapitel XI - LÄRMSCHUTZ -).

- **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(siehe eigenes Kapitel VIII GRÜN- UND FREIFLÄCHENBEREICH)

- **Randabschluß des Straßenkörpers**

Die Duldung von unterirdischen Betonrückstützen (für Verkehrsanlagen) auf den Privatgrundstücken ist zumutbar und beeinträchtigt die Gartennutzung nicht, da Einfriedigungen ohnehin 50 cm Abstand von Verkehrsanlagen haben müssen.

- **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

wie Fassaden

Dachgestaltung

Dacheindeckung, Dachvorsprünge

Mit den getroffenen Festsetzungen soll ein Rahmen für die beabsichtigten Gestaltungsziele geschaffen werden, um grobe Verunstaltungen zu vermeiden.

- **Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen**

Die Breitbandverkabelung im Planungsgebiet soll im Frühjahr 1993 erfolgen. Satellitenempfang ist nur über private Parabolantennen möglich.

Mit dem Verkabelungsgebot für Niederspannungsleitungen sollen Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden.

- **Geländegestaltung, Einfriedigung und Gestaltung unbebauter Flächen**

Um der Hangsituation, insbesondere der östlichen Hangkante, Rechnung zu tragen, werden keine großflächigen Aufschüttungen zugelassen. Das Gebot der Erhaltung des natürlichen Geländes im Übergang zur freien Landschaft und im Grenzbereich sowie die Art der zulässigen Einfriedigungen wird mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden Siedlungsbildes begründet.

Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb der Erschließungsflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Erforderliche Stützmauern und Böschungen sind zulässig, wenn das gewachsene Gelände entlang von Grenzen nicht verändert wird. Der Dorfplatz soll einschließlich der Fläche für den ruhenden Verkehr mit einem einheitlichen Belag versehen werden.

- **Gebäudehöhen**

(siehe Kapitel XII - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG)

Die Richtwerte zu den Erdgeschoßfußbodenhöhen berücksichtigen die Kellerentwässerung sowie den Bezug zu Straßen- und Geländehöhen.

XI BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 17.05.1990 durchgeführt. Folgende Bedenken und Anregungen wurden entgegengenommen:

- baldige Realisierung des Kindergartens,
- Zustimmung zur geplanten Bebauung
- große Nachfrage für jeglichen Wohnungsbau, auch über das Plangebiet hinaus.

2. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 18.02.1991 zur Stellungnahme gebeten (Plandatum 31.01.1991).

Darüber hinaus fanden schon seit Planungsbeginn mit einzelnen Trägern, städtischen Dienststellen und privaten Investoren Erörterungen und Abstimmungen statt.

Die Abwägung von Stellungnahmen führten zu Ergebnissen, welche als Festsetzungen in den Bebauungsplan zum großen Teil Eingang fanden. Es handelt sich dabei um

- freizuhaltende Sichtfelder an Straßeneinmündungen zur K 7983
- Sicherheitsbelange von Radfahrern und Benutzern der Tiefgarage an der geplanten nordöstlichen Wohnbebauung
- vorgenommene Rodung des Obstbaumbestandes im Nordosten des Verfahrensgebietes
- Bemessung und Ausformung der Verkehrsanlagen unter Berücksichtigung der Übersichtlichkeit
- Zurücknahme des Tiefgaragentores bei der nordöstlichen Wohnanlage

- Ausreichende Berücksichtigung des erheblichen Stellplatzbedarfes

- Schallschutzmaßnahmen an Gebäudeseiten entlang der K 7983

- Pflanzgebote unter besonderer Berücksichtigung des Ortsrandes.

XII ÜBERSCHLÄGIGE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

(Kostenangabe erfolgt bis zum Satzungsbeschluß, Stand 1993)

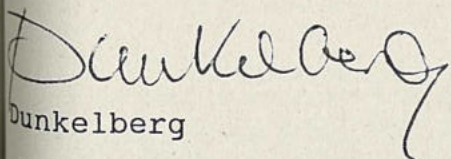
1. Überschlägige Ausgaben (incl. Ing.-Leistungen und MWST)

a) Grunderwerb für Verkehrs- und Grünflächen	ca.	21 000 DM
b) Straßenausbau, Verkehrsgrün, Beleuchtung und Beschilderung: Anlegen öff. Parkplätze mit Bepflanzung im Straßenraum	ca.	360 000 DM
c) Gas- und Wasserversorgung (Angaben Stadtwerke)	ca.	84 000 DM
d) Kanalbau	<u>ca.</u>	<u>155 000 DM</u>
zusammen	ca.	620 000 DM

2. Überschlägige Einnahmen (Angaben Stk)

- Erschließungsbeiträge	ca.	DM
- Entwässerungsbeiträge	ca.	DM
- Wasserversorgungsbeiträge	<u>ca.</u>	<u>DM</u>
zu erwartende Einnahmen	ca.	DM

Ravensburg, den 03.03.1993
Stadtplanungsamt/Fleck/Baur


Dunkelberg