

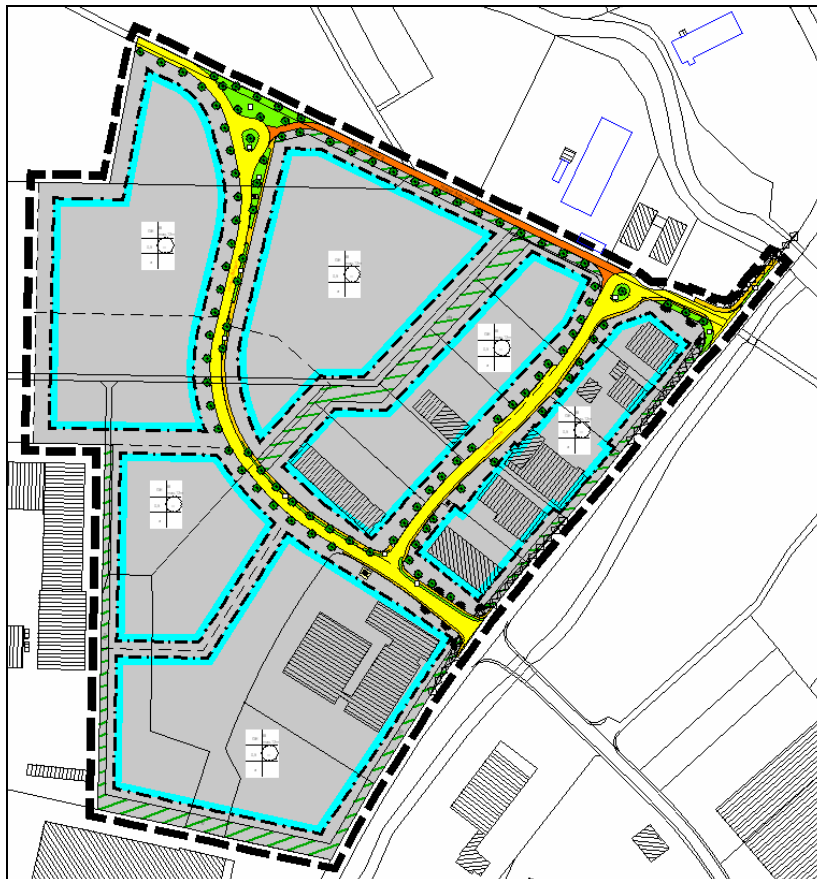
Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Gemarkung Leutkirch Landkreis Ravensburg



Bebauungsplan Gewerbegebiet Heidschachen

Abschrift



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Hinweise
3. Pflanzliste

Gefertigt:

Stadt Leutkirch im Allgäu
Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 09.02.2010
Geändert: 10.06.2010

gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Leutkirch im Allgäu, 11.10.2010

gez. Hans-Jörg Henle,
Oberbürgermeister

Bestandteil des Bebauungsplans ist neben der Planzeichnung der folgende Textteil mit Zeichenerklärung sowie die Rechtsgrundlagen

a) Baugesetzbuch (BauGB) berichtigt	i. d. F.	vom am	23.09.2004 24.12.2008
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.01.1990 22.04.1993
c) Planzeichenverordnung (PlanzV90)	i. d. F.	vom	18.12.1990

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet:

§ 8 BauNVO; siehe zeichn. Teil

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziff. 1 – 3 BauNVO genannten baulichen Nutzungen mit der Einschränkung:

werden Einzelhandelsbetriebe errichtet, so sind sie ausschließlich nur für Möbel, Baustoffe, Werkzeuge und Maschinen, Pflanzen, Kraftfahrzeuge und Motorräder samt Zubehör, Tiere, Kohle und Mineralstoffe, Musikinstrumente zulässig. § 8 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Innerhalb des Gebiets sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusch folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Gebiet	Bezugsfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) / m ²	
		tags	nachts
GE 1	25.150 m ²	63	49
GE 2	21.350 m ²	61	43
GE 3	18.700 m ²	59	42
GE 4	14.400 m ²	58	41
GE 5	42.700 m ²	54	40

Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12. Bei der Berechnung der Immissionskontingente L_{IK} aus den Emissionskontingenten sind zusätzlich folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen
- Schallquelle: 1,00 m über dem gedachte, ebenen Gelände
- Maßgebliche Immissionsorte: Flst. Nr. 870 und 883/17, jeweils 1. Obergeschoss (relative Höhe: 5,6 m über Gelände)

Betriebe, die grundwassergefährdende Stoffe verarbeiten, sind nur unter Erfüllung von besonderen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers ausnahmsweise zulässig. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Zahl der Vollgeschosse:	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO als Höchstgrenze; siehe zeichn. Teil
Grundflächenzahl:	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Höchstgrenze; siehe zeichn. Teil
Höhenlage:	§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Das Höchstmaß der Gebäude wird mit maximal 12,0 m festgelegt. Bezugshöhe ist die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe.
Baugrenze:	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 Abs. 3 BauNVO; siehe zeichn. Teil Untergeordnete Bau- sowie Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis max. 1,50 m (senkrecht zur Baugrenze) überschreiten. Diese Vorsprünge dürfen 1/3 der, an der Baugrenze gelegenen Gebäudeseite nicht überschreiten.
Abweichende Bauweise:	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 4 BauNVO Die Gebäude sind wie bei der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

1.3 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen: Fahrbahn / Geh- u. Radweg / Wirtschaftsweg:	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, siehe zeichn. Teil
Stützbauwerke:	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Bauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,30 m und eine Tiefe von ca. 0,50 m zu dulden.
Verkehrsgrün (VG):	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe zeichn. Teil Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB; siehe zeichn. Teil

1.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Umspannwerke:	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; siehe zeichn. Teil
---------------	---

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

Pflanzgebotsfläche:	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, siehe zeichn. Teil Sie sind als Schutzpflanzungen zur Begrünung des Baugebietes und als Ausgleich im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz mit hochwachsenden einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Pro 200 m ² Baulandfläche ist je ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Sie können als Einzelbäume oder in Gruppen gepflanzt werden. Bäume in Pflanzgebotsflächen werden mit angerechnet. Für die Anpflanzung sollen Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste verwendet werden.
---------------------	--

Anpflanzen von Bäumen:	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; siehe zeichn. Teil Die Anpflanzung von Bäumen ist bindend und hat mit heimischem Laubgehölz zu erfolgen (siehe Pflanzliste). Die Baumstandorte können von der zeichnerischen Festsetzung geringfügig abweichen.
Erhaltung von Bäumen:	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; siehe zeichn. Teil Die Unterhaltung von Bäumen ist bindend
1.6 Plangebiet	§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe zeichn. Teil Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
1.7 Freizuhaltende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe zeichn. Teil Die im Plan dargestellten Sichtfelder müssen auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freigehalten werden.

2. HINWEISE

- 2.1 Planungsgrundlage:** Grundlage dieses Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen.
- 2.2 Örtliche Bauvorschriften** Es wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vom Gemeinderat am 27.09.2010 örtliche Bauvorschriften erlassen wurden. Sie sind zu beachten.
- 2.3 Grundwasser- und Gewässerschutz** Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des mit Rechtsverordnung (RVO) vom 09.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebiets „Leutkircher Heide“. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.
- 2.4 Archäologie:** Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten oder ähnliches angeschnitten oder Funde gemacht werden (wie z. B. Scherben, Metallteile, Knochen und ähnliches), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
- 2.5 Bepflanzung:** Bei der Bepflanzung der nicht überbauten oder versiegelten Flächen ist auf die Freihaltung von Kabeltrassen in einem Abstand von je 2,50 m links und rechts der Versorgungskabel zu achten.
- 2.6 Erdaushub:** Vor Beginn der Bauarbeiten ist der humose Boden getrennt zu sichern und zu lagern. Die Wiederverwendung ist dem Abtransport vorzuziehen. Die Belastung des Bodens durch Lagerung von Baumaterialien, Dichtungen, Bauabfällen und die Benutzung von Bauchemikalien sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und nach Abschluss der Bauarbeiten behoben werden.
- 2.7 Leitungen:** Alle zur Versorgung dienenden neu zu verlegenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.8 Pflichten des Eigentümers:** Der Eigentümer hat das Anbringen von
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
 - Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden, sowie
 - Schaltkästen für Antennen und Elektroverteilungsanlagen entlang der öffentlichen Flächen bis zu einer Tiefe von 50 cm auf seinem Grundstück zu dulden.

- | | |
|---|---|
| 2.9 Baugrundberatung: | Für jedes einzelne Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrund- / Gründungsberatung dringend empfohlen. |
| 2.10 Niederschlagswasserbeseitigung auf den Bauflächen | Das anfallende Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll auf den Baugrundstücken in eine oberirdische Versickerungsanlage zugeführt werden. Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung sind zulässig. Eine Nutzung als Brauchwasseranlage ist bei der Stadt Leutkirch nicht zulässig. Auf das Arbeitsblatt ATV – DVWK – A 138 und auf die Broschüre des Landratsamtes Ravensburg – Umweltamt " Die Niederschlagswasserbeseitigung im Baugesuch " wird hingewiesen. |

3. PFLANZLISTE (Beispiele heimischer Gehölzarten)

3.1 Als Bäume:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Birke (*Betula pubescens*)
Buche (*Fagus silvatica*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Eiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Kätzchenweide (*Salix caprea*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

3.2 Als Obstbäume:

Holzapfel (*Malus silvestris*)
Holzbirne (*Pirus communis*)
Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*)
Brettacher
Jakob Lebel
Josef Musch
Schöner aus Herrenhut
Weißer Klarapfel
Kickacher
Martens Gravensteiner
Neue Poiteau
Gelbmostler
Ulmer Butterbirne
Schweizer Wasserbirne
Große grüne Reneklode
Wangenheims Frühzwetschge
Mirabelle
Sauerkirsche.

3.3 Als Sträucher:

Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holunder (*Sabucus nigra*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Weißdorn (*Crataegus mongyna*)
Wollschneeball (*Viburnum lantana*)
Strauchweide (*Salix spez.*)

3.4 Als Kletterpflanze:

Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
Jelängerjelieber (*Lonicera caprifolium*)
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

Um einerseits eine Beeinträchtigung der heimischen Pflanzenwelt durch Eindringen von Erbinformationen zu verhindern, die nicht an das Gebiet angepasst sind und andererseits eine vitale Entwicklung der eingebrachten Gewächse zu erreichen, sollte autochtones Pflanz-/Saatgut verwendet werden. Unter autochtonen sind bodenständige, mindestens gebietseigene Pflanzen zu verstehen. Sofern solche nicht erhältlich sind, sollten sie mindestens aus dem Wuchsgebiet Südwestdeutsches Voralpenland stammen.