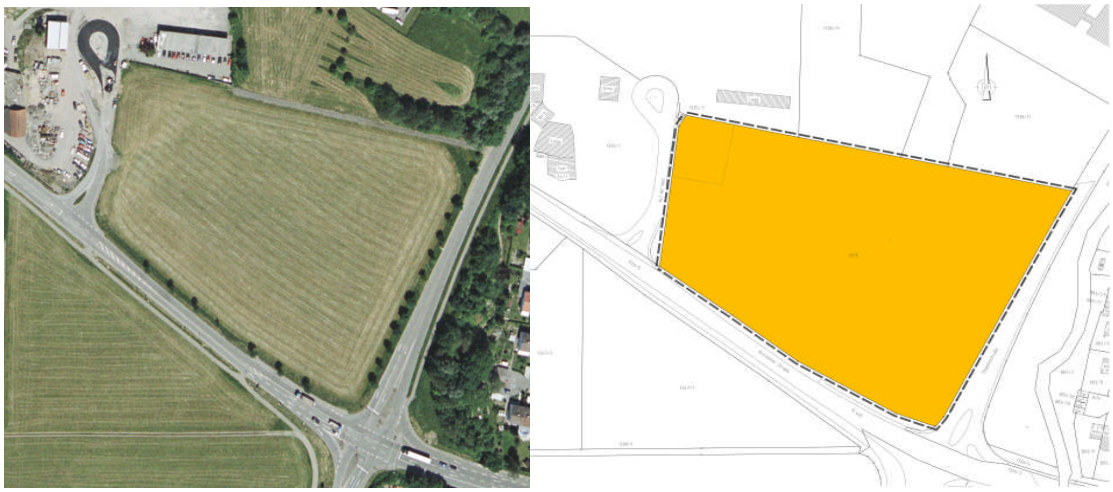
Vorhaben bezogener Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften „Bau- und Gartenmarkt an der Wurzacher Straße/Zeppelinstraße“

Planungsrechtliche Festsetzungen
ABSCHRIFT zum Satzungsbeschluß vom 10.12.2007



Beauftragt durch: Fa. Ballenmoos Grundstücks GmbH + Co
Projekt KG
Schwarzachstraße 21, 88348 Bad Saulgau

Projekt: VEP „Bau- und Gartenmarkt an der Wurzacherstraße / Zeppelinstraße“,
Stadt Leutkirch
Landkreis Ravensburg

Verfasser:

collins + knieps
vermessungsingenieure gbr

mühlengasse 3
88279 amtzell
tel 07520 / 92 33 48
fax 07520 / 92 33 49
info@ck-vermessung.de

Datum: 08.10.2007

INHALTSVERZEICHNIS

Textteil
Planungsrechtliche Festsetzungen Seite 3- 5

Anlagen

1. Artenliste Seite 6
2. Umweltbericht, (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) gesondert

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu
Landkreis Ravensburg

Vorhaben bezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
für das Plangebiet
"BAU- und GARTENMARKT AN DER WURZACHER STRASSE / ZEPPELINSTRASSE“ ,
STADT LEUTKIRCH

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. S.3316).
Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S.466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung; §9(1) 1. BauGB, §§1-15 BauNVO

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet: Bau- und Gartenmarkt (SO); §1(5),(6), §11(3) BauNVO
Zulässig ist auch der Betrieb eines Cafes zur Versorgung der Kundschaft des Baumarktes und des Gartencenters.

1.2 Maß der baulichen Nutzung; §9(1). BauGB, §§16-21 BauNVO

Definiert durch Festsetzung der max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und der Gebäudehöhe der baulichen Anlagen, siehe Planeintrag.
Die tatsächliche Verkaufsfläche wird für den Baumarkt auf insgesamt 5200 qm und den Gartenmarkt auf insgesamt maximal 2520 qm festgelegt.
Die Verkaufsflächen für die innenstadtrelevanten Sortimente sind wie folgt beschränkt:

Haus- und Heimtextilien	maximal	180qm
Haushaltswaren	maximal	200qm
Nahrungs- und Genussmittel	maximal	30qm
Tiere und Tiernahrung / Zooartikel	maximal	40qm
Saisonartikel	maximal	200qm
Gastronomie/Cafe	maximal	70qm

Höhenlage der Gebäude; §9(2) BauGB i.V.m. §18 BauNVO
Die Erdgeschossfußbodenhöhe - Rohdecke **(EFH)** der Gebäude wird auf 650,00 m üNN festgelegt, Abweichungen von 25cm sind zulässig.
Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird entsprechend Planeintrag in Meter über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt.

1.3 Grundflächen nach §19(4)1. BauNVO

Die Grundfläche für die in §19(4)1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind in der GRZ unter Ziff. 1.2 enthalten.

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; §9(1)2. BauGB, §§22-23 BauNVO
entsprechend Planeintrag gilt die abweichende Bauweise.
Die Gebäude sind wie bei der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei auch Gebäude mit über 50m Länge zulässig sind.

1.4.1 Baugrenzen; §23(1),(3) BauNVO
entsprechend Planeintrag.
Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Überdachungen sowie Vorbauten bis 5m Breite um bis zu 1,5m überschritten werden.

1.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen; §9(1)4. BauGB, §§12,14 BauNVO
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den festgesetzten Standorten (siehe Planeintrag) zugelassen.
Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO (z.B. Müllcontainer, Sammelcontainer) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen; §9(1)11. BauGB
Es wurden Bereiche ohne zulässige Ein- und Ausfahrt festgesetzt, siehe Lageplan mit Zeichenerklärung.

1.7 Leitungsrechte;§9(1)21.BauGB
Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Versorgungsträger, siehe Lageplan mit Zeichenerklärung.
Der Zugang bei Baumaßnahmen und Unterhaltungen muss gewährleistet sein.

1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; §9(1) 20.+25.BauGB

1.8.1 Pflanzgebotsfläche / Feldhecke
Auf der durch Planzeichen festgesetzten Fläche ist eine Bepflanzung mit einheimischem, standortgerechtem Pflanzmaterial mit regionalem Herkunftsnachweis zur Einbindung in die freie Landschaft, als *naturnahe Feldhecke* vorzunehmen.
Zur Bepflanzung ist die Artenliste „Feldhecke (siehe Anlage 1) anzuwenden.

1.8.2 Einzelbäume
An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten ist eine Pflanzung von einheimischen, großkronigen Laubbäumen zur Einbindung in die Landschaft vorzunehmen. Zu erhaltende Bäume sind bei Abgang zur ersetzen.
Zur Bepflanzung ist die Artenliste „Bäume“(siehe Anlage 1) anzuwenden.

1.9 Flächen für die Wasserwirtschaft; §9(1)14.+16. BauGB

1.9.1 Versickerungsmulden
Bei der Bepflanzung müssen nachfolgende Kriterien berücksichtigt werden:
strukturreiche abwechslungsreiche Bepflanzung,
flache Randböschungen,
standortgerechte Bepflanzung mit kleineren Gehölzen,
Stauden und Gräserarten wechselfeuchter und feuchter Flächen.
Auf Flächen, die an der öffentlichen Regenwasserentsorgung angeschlossen sind, dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, von denen eine Verschmutzungsgefahr für das Gewässer ausgehen können.

2. Hinweise

2.1 Grünordnungsplan (GOP) / Umweltbericht

Für den Geltungsbereich ist ein Grünordnungsplan (siehe Umweltbericht) aufgestellt worden. Auf die dortigen Bestimmungen wird hingewiesen.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich örtliche Bauvorschriften erlassen wurden. Sie sind zu beachten.

2.3 Archäologie

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile,
Auf die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile,
Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamts unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

2.4 Bodenschutz

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.

Anlage 1

ARTENLISTE

Vorschlagslisten standortgerechter Arten für Pflanzungen im Planungsgebiet.
Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den potentiellen realen Standortverhältnissen.
Die genannten Kletterpflanzen sind in der Lage, Gebäudewände ohne Hilfen flächig zu begrünen.

Einheimische, standortgerechte Baumarten

Bergahorn	Acer	pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer	platanoides
Feldahorn	Acer	campestre
Gemeine Esche	Fraxinus	excelsior
Vogelkirsche	Prunus	avium
Eberesche	Sorbus	aucuparia
Bergulme	Ulmus	glabra
Stiel-Eiche	Quercus	robur
Buche	Fagus	sylvatica
Winter-Linde	Tilia	cordata
Sommer-Linde	Tilia	platypyllos

Einheimische, standortgerechte Straucharten für Feldhecken

Feld-Ahorn	Acer	campestre
Wildapfel	Malus	sylvestris
Traubenkirsche	Prunus	padus
Wildbirne	Pyrus	communis
Sal-Weide	Salix	caprea
Hartriegel	Cornus	sanguinea
Haselnuß	Corylus	avellana
Seidelbast	Daphne	mezereum
Pfaffenhütchen	Euonymus	europaeus
Liguster	Ligustrum	vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera	xylosteum
Schw. Heckenkirsche	Lonicera	nigra
Schlehe	Prunus	spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus	carthatica
Purpurweide	Salix	purpurea
Korbweide	Salix	viminalis
Roter Holunder	Sambucus	racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus	nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum	opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum	lantana
Hunds-Rose	Rosa	canina
Kriech-Rose	Rosa	arvensis