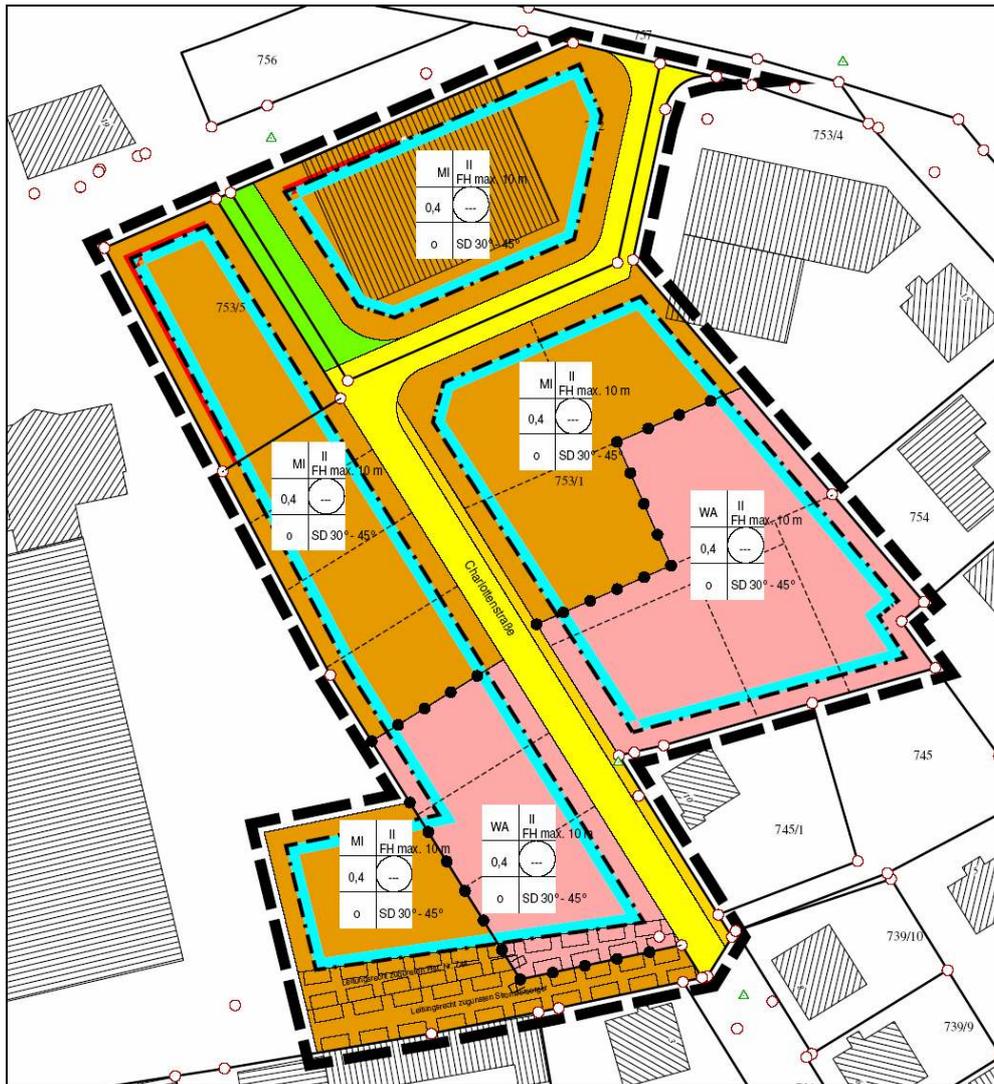


Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Gemarkung Leutkirch Flur 0 Landkreis Ravensburg



Bebauungsplan Eugenstraße /Charlottenstraße



Textteil:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Hinweise
3. Pflanzliste

Gefertigt:

Stadt Leutkirch im Allgäu, 16.12.2003
ergänzt: 21.03.2005

Stadtbauamt Leutkirch
SG Stadtentwicklung

Dipl. Ing. Claudio Uptmoor

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

a) Baugesetzbuch (BauGB) berichtigt zuletzt geändert	i. d. F.	vom am am	27.08.1997 (BGBl I S. 2141) 24.06.2004 (BGBl I S 1359 m.W.v. 01.08.2002
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.01.1990 BGBl I S 132) 22.04.1993 BGBl I S 466 m.W.v. 08.11.2003
c) Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F.	vom	18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO; siehe zeichn. Teil

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen. - (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Mischgebiet

§ 6 BauNVO; siehe zeichn. Teil

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Ziff. 1 – 6 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. § 6 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden) nicht zulässig und somit gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

„Es dürfen nur Betriebe angesiedelt werden, die keine Schadstoffe emittieren. Schadstoffe sind Stoffe, die im Katalog wassergefährdender Stoffe (VwVs GMBI 1996, S. 327 vom 18.04.1996) enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser zu verunreinigen. Die Beurteilung der Schadstoffe unterliegt einem hierfür geeigneten Sachverständigen oder der Unteren Wasserbehörde. Die Schadstoffemission muss gegebenenfalls durch geeignete Reinigungseinrichtungen unterbunden werden.“

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Höchstgrenze; siehe zeichn. Teil

Zahl der Vollgeschosse:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO als Höchstgrenze; siehe zeichn. Teil

Höhenlage:

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstmaß; siehe zeichn. Teil

Das Höchstmaß der Gebäude (Firsthöhe) wird mit max. 10.0 m festgelegt.
Bezugshöhe ist die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

1.3 Bauweise

Offene Bauweise:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 4 BauNVO
Die Gebäude sind bei der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge eines durchgehenden Baukörpers darf 50 m nicht überschreiten.

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.

Dachform

Es sind Satteldächer mit Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig. Andere Dachformen sind ausnahmsweise zulässig.

1.4 Verkehrsflächen

Fahrbahn / Gehweg:

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB, siehe zeichn. Teil
Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

1.5 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB siehe zeichn. Teil
Öffentliche Grünfläche

1.6 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Geltungsbereich:

§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe zeichn. Teil
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

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.

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Bereiche in denen Fenster von schutzbedürftigen Räumen nicht zulässig sind

Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Innerhalb der Flächen mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeniveaus nur nach Prüfung und Genehmigung durch den Versorgungsträger möglich.

Alle zur Versorgung dienenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

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

Oberflächenwasser

Oberflächenwasser, das nicht abgeleitet wird, muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Dieses Oberflächenwasser dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet werden, sondern müssen über eine begrünte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden. Zur technischen Ausgestaltung wird auf das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung hingewiesen. Sickerschächte und Hausdrainagen sind unzulässig.

Die Versickerung von Dachflächenwasser in gewerblich genutzten Bauflächen bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis. Hiervon kann nur abgewichen werden, wenn Dachflächen kleiner als 500 m² sind, und aus den Betrieben keine Schadstoffe emittiert werden.

Die Errichtung von Regenzisternen ist zulässig.

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

Veränderungen des Geländes

Veränderungen des Geländes zur Anpassung an die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe, an die Straße und zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen, an das Gelände des anschließenden Grundstückes, sowie zur zweckentsprechenden Anlegung von Versickerungsmulden sind zulässig.

Abgrabungen

Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossräumen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

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 örtliche Bauvorschriften erlassen wurden. Sie sind zu beachten.
- 2.3 **Archäologie:** Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä. angeschnitten oder Funde gemacht werden (wie z. B. Scherben, Metallteile, Knochen u.ä.), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- 2.4 **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.
- 2.5 **Erdaushub:** Anfallender Erdaushub ist nach Möglichkeit einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.
- 2.6 **Pflichten des Eigentümers:** Der Eigentümer hat das Anbringen von
1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
 2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden, sowie
 3. Schaltkästen für Antennen und Elektroverteilungsanlagen entlang der öffentlichen Flächen bis zu einer Tiefe von 50 cm auf seinem Grundstück zu dulden.

3. PFLANZLISTE (Beispiele heimischer Gehölzarten)

- 3.1 Als Bäume:
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Birke (*Betula pubescens*)
 - Buche (*Fagus sylvatica*)
 - 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:
- Martens Gravensteiner
 - Blauacher Wädenswil
 - Goldrenette von Blenheim
 - Redfree
 - Brettacher
 - Kardinal Bea
 - Remo
 - Schweizer Orangen
 - Retina
 - Resi
 - Topaz
 - Berner Rosenapfel
 - Kaiser Wilhelm

 - Frühe von Trevoux
 - Gellerts Butterbirne
 - Metzger Bratbirne
 - Bayrische Weinbirne
 - Kirschensaller Mostbirne
 - Palmische Birne
 - Schweizer Wasserbirne

 - Bodenseeschüttler
 - Dollenseppler
 - Ebneter
 - Glemser
 - Wangenheimer Zwetsche
 - Große grüne Reneklode (Zuckerpflaume)
 - Mirabelle von Nacy
- 3.3 Als Sträucher:
- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
 - Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
 - Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
 - Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Haselnuss (*Corylus avellana*)
 - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
 - Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
 - Wollschneeball (*Viburnum lantana*)
 - Strauchweide (*Salix spez.*)
- 3.4 Als Kletterpflanze:
- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
 - Jelängerjeliher (*Lonicera caprifolium*)
 - Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)