



Bebauungsplan Heinrich-Heine-Straße

Abschrift



Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:
2. Hinweise
3. Pflanzliste

Gefertigt:

Stadt Leutkirch i. A.
FB Stadtplanung
Leutkirch im Allgäu, 15.05.2008
Geändert: 16.06.2008

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Leutkirch, 24.09.2008

gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

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

a) Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.01.1990 (BGBl. I S. 132) 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
c) Planzeichenverordnung (PlanzV90)	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 Nr. 3 – 5 BauNVO vorgesehenen Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß; siehe zeichn. Teil
In dem Plangebiet wird die Firsthöhe der Gebäude auf ein Höchstmaß von 8.70 m festgelegt. Bezugspunkt hierfür ist die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH – Rohdecke). Bezugshöhe für die Festlegung der EFH ist die Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

1.3 Bauweise

Bauweise:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 2 BauNVO
Die Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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.

1.4 Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
- Verkehrsgrün „Vg“ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegleitende Grünflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB
Festlegung von Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen.

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

1.6 Grünflächen

Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 15 BauGB

Zweckbestimmung: Versickerungsanlage

Für die Regenrückhaltung der Privatflächen im Plangebiet ist eine Sickerfläche auf der privaten Grünfläche vorgesehen. Das Rückhaltebecken ist erforderlich, um das Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zurückhalten zu können, bevor es mit einem gedrosselten Überlauf an den vorhandenen, öffentlichen Sammler angeschlossen wird. Die Bemessung der Versickerungsanlage wurde nach den einschlägigen technischen Normen in Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg – Gewässerschutz vorgenommen.

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

Anpflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Erhalten und Anpflanzen von Bäumen

Für die Anpflanzung sollen Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste verwendet werden.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den im Plan gekennzeichneten Fassaden der Wohngebäude sind auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Dabei sollen gemäß VDI 2719, Tabelle 6, die Innengeräuschpegel in Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind Schallschützende Außenbauteile entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche vorzusehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnisgabeverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen ein entsprechender Nachweis für die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen. Gemäß VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50

dB(A) eine schalldämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlaf geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Zur Lüftung in Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

1.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Geltungsbereich:	§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe zeichn. Teil Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
Garagen (Ga)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig und dürfen nur als eingeschossige Gebäude erstellt werden.
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.
Geländeveränderungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Angleichungen an die Verkehrsflächen sowie Nachbargrundstücke sind zulässig. Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossräumen sind nicht zulässig. Bodenaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten.

2. HINWEISE

- 2.1 **Planungsgrundlage:** Grundlage dieses Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen.
- 2.2 **Archäologie:** Auf die Bestimmungen des § 20 DSchG wird hingewiesen: Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä. angeschnitten oder Funde angetroffen z. B. Scherben, Metallteile, Knochen u.ä.), ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
- 2.3 **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.
- 2.4 **Erdaushub:** Anfallender Erdaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.
- 2.5 **Leitungen:** Alle zur Versorgung dienenden neu zu verlegenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.6 **Pflichten des Eigentümers:** § 126 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
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.
- 2.7 **Baugrundberatung:** Für jedes einzelne Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrund- / Gründungsberatung empfohlen.
- 2.8. **Niederschlagswasserbeseitigung auf den Bauflächen** Das anfallende Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll auf die im Plangebiet ausgewiesene oberirdische Versickerungsanlage zugeführt werden. Ein Überlauf in den öffentlichen Sammler ist vorgesehen. 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.

2.9. Örtliche Bauvorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vom Gemeinderat am örtliche Bauvorschriften erlassen wurden. Sie sind zu beachten.

2.10 Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des mit Rechtsverordnung (RVO) vom 9.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebietes "Leutkircher Heide". Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

2.11 Erneuerbare Energien

Es gilt das seit dem 01.01.2008 in Kraft getretene "Erneuerbare-Wärme-Gesetz" – EWärmeG des Landes Baden-Württemberg (GBl. vom 23.11.2007). Danach sind gemäß § 4 EWärmeG bei Bauanträgen ab dem 01.04.2008 für neu zu errichtende Wohngebäude mindestens 20 % des jährlichen Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken.

2.12 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs- Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm- Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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 (*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*)
Jelängerjeliieber (*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.