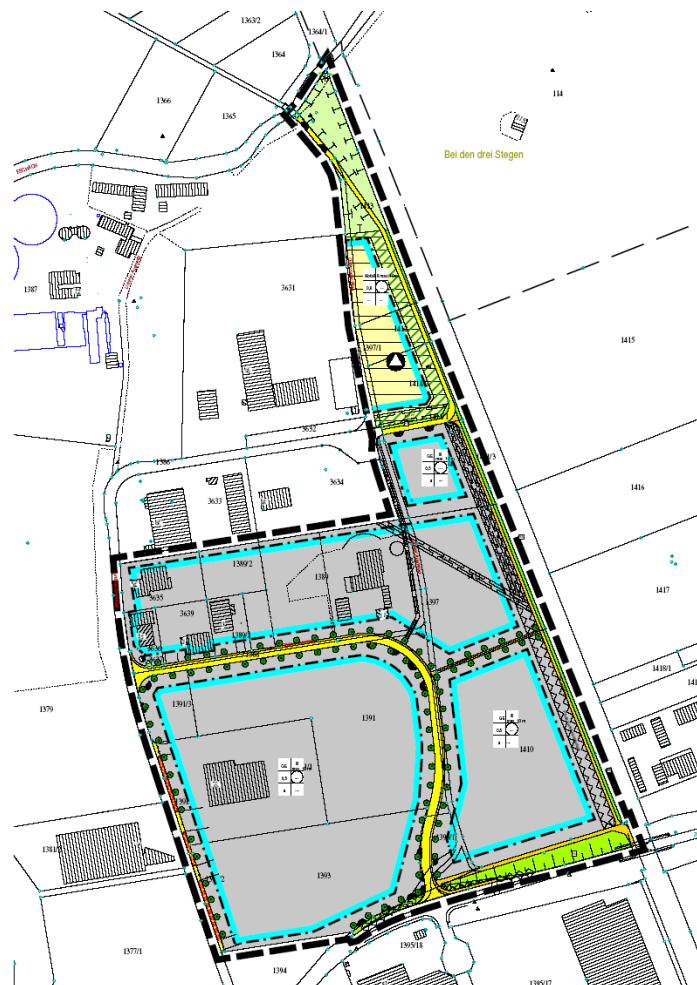


Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Gemarkung Leutkirch Flur 0 Landkreis Ravensburg

**Bebauungsplan
Gewerbegebiet Untere Auen - Erweiterung**

Textliche Festsetzungen

Abschrift

Gefertigt:

Stadt Leutkirch im Allgäu
Stadtentwicklung
Leutkirch, 17.02.2004
Entwurf geändert, 17.11.2004
Entwurf geändert, 08.02.2005
Entwurf geändert, 25.02.2008

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Leutkirch, 24.02.2009

gez. Claudio Uptmoor
Dipl.-Ingenieur

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 21.12.2006
b)	Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.01.1990 22.04.1993
c)	Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F.	vom	18.12.1990

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet 1 und 2:

§ 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.

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

- In den GE1-Gebieten sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

- In den GE2-Gebieten können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. § 8 Abs. 3 Nr. 1 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.

Höhenlage: § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.
 Als Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH), gemessen von Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Rohdecke (EFH) an der höchsten Stelle im Erdgeschoss, sind max. 0,30 m einzuhalten. Weist das natürliche Gelände Höhenunterschiede auf, wird im Bereich des Hausgrundrisses die mittlere Geländehöhe zugrundegelegt. Eine Überschreitung der EFH kann nur zugelassen werden, wenn die Höhenlage der Straße oder der Kanäle dies erfordert. In diesem Fall ist das Gelände mindestens im straßenseitigen Bereich bis auf die zulässige EFH anzufüllen. Das Höchstmaß der Gebäude wird mit maximal 10,0 m festgelegt. Bezugshöhe ist die jeweilige EFH.

1.3 Bauweise

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.

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

Fahrbahn / Geh- u. Radweg: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, siehe zeichn. Teil.

Verkehrsgrün (VG): § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe zeichn. Teil.

Einfahrtsbereich: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe zeichn. Teil.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe zeichn. Teil.

Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

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

Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 Auf der festgesetzten Fläche sind zwingend Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers zu treffen. Sie sind mit dem Landratsamt Ravensburg abzustimmen.

Abfallbehandlung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; siehe zeichn. Teil
Anlagen mit einer Lärmentwicklung von mehr als 70 dB (A) sind nicht zulässig. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO

Umspannwerke:

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

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

Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; siehe zeichn. Teil.
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Sie sind als Schutzpflanzungen, zur Eingrünung des Baugebietes und als Ausgleich im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetzes mit hochwachsenden einheimischen Laub-/Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Private Versickerungsanlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; siehe zeichn. Teil.
Die Fläche dient zur Einleitung und Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Dachflächenwassers.
Diese Maßnahme vermeidet die Vermischung von weitgehend unbelasteten Oberflächenwassern mit dem in den Haushalten anfallenden Schmutzwasser und dient somit der unmittelbaren Rückführung dieser Oberflächenwässer in den Wasserkreislauf. Diese Oberflächenwässer dürfen zum Schutz des Grundwassers nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet, sondern müssen über eine begrünte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden. Zur technischen Ausgestaltung wird auf das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung hingewiesen.
Das anfallende Oberflächenwasser aus den Dachflächen ist entweder über die belebte Bodenschicht zu versickern oder durch Retention von 300 cbm/ha red. zu speichern und über den Kanal abzuleiten.
Den Grundstückseigentümern ist freigestellt, eine Versickerung über die belebte Bodenschicht zu planen oder eine Retention mit 300 m³/ha red. durchzuführen.
Die detaillierte Abwasserplanung ist im Rahmen nachfolgender Verwaltung-/Genehmigungsverfahren mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

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 Bundesnaturschutzgesetzes mit hochwachsenden einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Bei der Anordnung der Stellplätze ist im Abstand von 15 m je eine Grünfläche mit einem hochstämmigen Baum zu pflanzen. Sie können als Einzelbäume oder in Gruppen gepflanzt werden. Bäume in Pflanzgebotsflächen und Stellflächen werden mit angerechnet.
Für die Anpflanzung sollen Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste verwendet werden.
Für die Erschließung der Baugrundstücke sind Zufahrten über die Pflanzgebotsfläche zulässig.

1.7 Sonstige Planzeichen

<i>Stellplätze:</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Stellplätze für LKWs
<i>Sichtfelder:</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis maximal 0,70 m Höhe zulässig. Baumstämme, Lichtmasten und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.
<i>Geltungsbereich:</i>	§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe zeichn. Teil Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; siehe zeichn. Teil zugunsten des Erschließungsträgers.
<i>Stützbauwerke:</i>	§ 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.
	Alle zur Versorgung dienenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
2. HINWEISE	
2.1 <i>Planungsgrundlage:</i>	Grundlage dieses Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen.
2.2 <i>Örtliche Bauvorschriften</i>	Es wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vom Gemeinderat am örtliche Bauvorschriften erlassen wurden. Sie sind zu beachten.
2.3 <i>Archäologie:</i>	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 <i>Bepflanzung:</i>	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.
- 2.7 *Baugrundberatung:* Für jedes einzelne Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrund- / Gründungsberatung dringend empfohlen.
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:*
- 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*)
Jelängerjeliieber (*Lonicera caprifolium*)
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)