

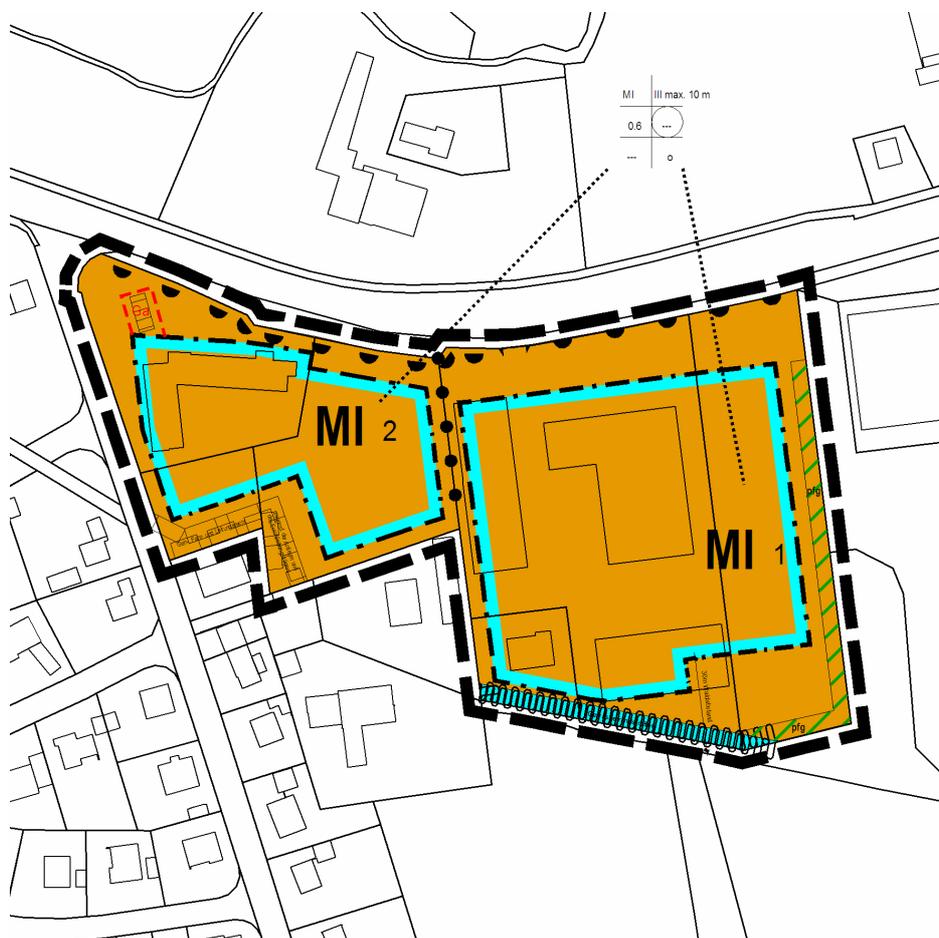
Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Gemarkung Leutkirch Flur 0 Landkreis Ravensburg



Bebauungsplan Kemptener Straße - Ost

Abschrift



Textteil:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Hinweise
3. Pflanzliste

Gefertigt:

Stadt Leutkirch i. A.
SG Stadtentwicklung
Leutkirch im Allgäu, 23.03.04
Geändert am 27.07.2004
Und am 27.10.2004
gez. 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) 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) 23.07.2002 (BGBl. I S 2850 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

Mischgebiet

§ 6 BauNVO; siehe zeichn. Teil

Allgemein sind die im MI-Gebiet in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden) nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungs-Planes.

Werden Einzelhandelsbetriebe errichtet, so sind sie ausschließlich nur für:

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte ("weiße Ware", Öfen, Herde, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (vorwiegend Absatz an gewerbliche Verwender)
- Holz, Bauelemente, z.B. Türen, Gartenmöbel, Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Installationsmaterial, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Rolläden, Gitter, Markisen, Baubeschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und -zubehör (elektrisch, nicht elektrisch)
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Installationsbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Gartenhölzer, Gewächshäuser u.a.
- Campingartikel, großteilige Sportgeräte (z.B. Boot, Tauchsport, Fitnessgeräte)
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse.

zulässig. § 6 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Im MI 1-Gebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im MI 2-Gebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3, 4, 6, 7 u. 8 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

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 wird mit maximal 10.0 m festgelegt. Bezugshöhe ist die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

1.3 Bauweise

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.

1.4 Verkehrsflächen

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

1.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Schutzgebiet für Oberflächenwasser (Gewässerrandstreifen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB siehe zeichn. Teil Der Gewässerrandstreifen ist von sonstigen, auch genehmigungsfreien, festen Einbauten, wie z.B. Mauern, Zäunen, Befestigungen des Bodens in Form von Platten, bekieten oder bituminösen Geh- oder Fahrwegen o. ä., Auffüllungen / Abgrabungen, Kompostanlagen usw. im Sinne von § 68 b Wassergesetz (sonstige Anlagen) freizuhalten. (§§ 3a, 68 a und b WG)
--	---

1.6 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. Bei der Anordnung der Stellplätze ist im Abstand von 15 m je eine Grünfläche mit einem hochstämmigen Baum zu pflanzen. Pro 500 m ² Baulandfläche ist je ein hochstämmiger 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 und Festsetzungen

Geltungsbereich:	§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe zeichn. Teil Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; siehe zeichn. Teil zugunsten der Anlieger und des Erschließungsträgers
Garagen (Ga)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Umgrenzung von Flächen für Garagen
Nutzungsgrenze	§ 16 Abs. 5 BauNVO; siehe zeichn. Teil Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
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.

2. HINWEISE

- 2.1 **Planungsgrundlage:** Grundlage dieses Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.03.2004. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen.
- 2.2 **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. 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 Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
- 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 empfohlen.
- 2.8. **Versickerung von Oberflächenwasser** Das Versickern von Oberflächenwasser in einer Versickerungsmulde oder das Einleiten in ein oberirdisches Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen
- 2.8. **Altlasten** Die Grundstücke Flst Nr. 2455/1 und 2451/3 wurden als Autohaus mit Werkstatt und Parkplatz genutzt. Vor der Umnutzung zu anderen Zwecken sind altlastenrelevante Untersuchungen in Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg, Fachbereich Umwelt, Sachbereich Altlasten durchzuführen.

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 (*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*)
Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*)
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)