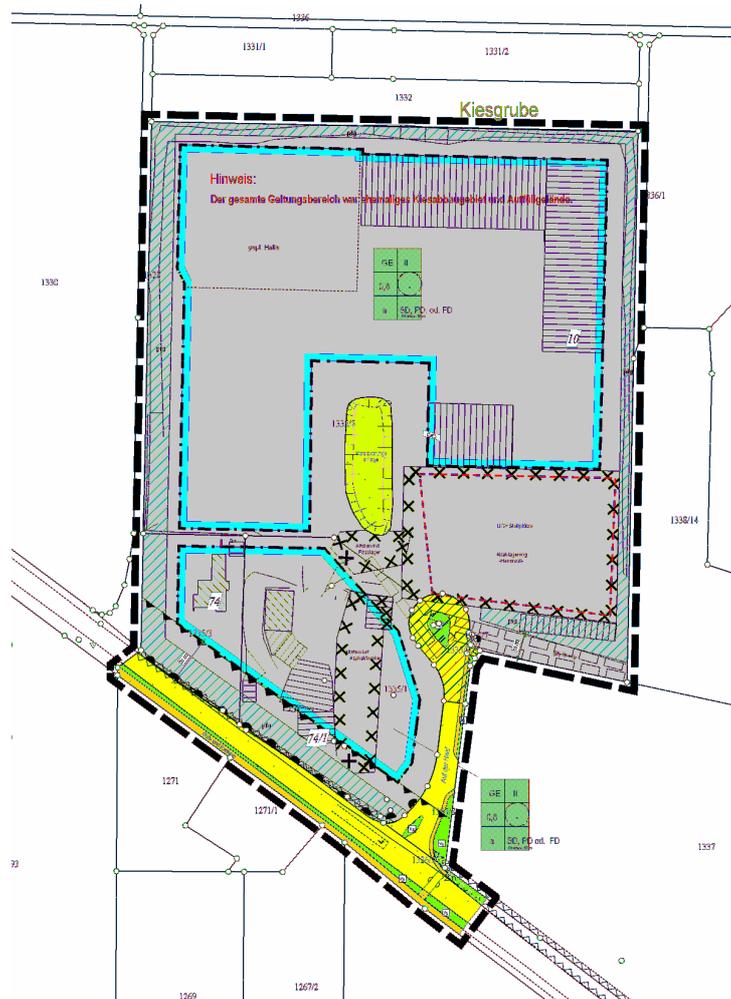


Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu



Bebauungsplan Gewerbegebiet Laustanne 1. Änderung Textliche Festsetzungen



Gefertigt
Stadt Leutkirch i. A.
SG Stadtentwicklung
Leutkirch im Allgäu, 09.04.2008

Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Bestandteil des Bebauungsplans ist neben der Planzeichnung mit Zeichenerklärung der folgende Textteil 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)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet	§ 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 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 lagern und verarbeiten, sind nur unter Erfüllung von besonderen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO) Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- 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	§ 16 Abs. 2 BauNVO siehe zeichn. Teil Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO siehe zeichn. Teil Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH-Rohdecke) der Gebäude darf nicht höher als 30 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Das Höchstmaß der Firsthöhe wird mit max. 10.0 m

festgelegt, gemessen von Oberkante Fußboden (EFH-Rohdecke).

1.3 Bauweise

Bauweise: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 23 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.
Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1.5 m überschritten werden. Die Entfernung zu Nachbargrenzen muss mindesten 2.0 m betragen.

1.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

Private Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Auf dieser Fläche besteht ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

1.5 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Private Grünfläche Zweckbestimmung Versickerungsanlage

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

Pflanzgebotsflächen: § 9 Abs. 5 Nr. 25 a BauGB
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 dauerhaft 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.

Für die Anpflanzung sollen folgende Bäume und Sträucher verwendet werden:

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume 1. und 2. Ordnung:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Birke (*Betula pubescens*)
 Buche (*Fagus silvatica*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Eiche (*Quercus robur*)
 Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Feldahorn (*Acer campestra*)
 Kätzchenweide (*Salix caprea*)
 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
 Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

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 lantana*)
 Weißdorn (*Crataegus mongyna*)
 Wollschneeball (*Viburnum lantana*)
 Strauchweide (*Salix spez.*)

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, Gelbmöstler, Ulmer Butterbirne, Schweizer Wasserbirne, Große grüne Reneklode, Wangenheims Frühzwetschge, Mirabelle, Sauerkirsche.

Die Bäume sind bis zur Bauabnahme, bzw. bis zum Bezug der Gebäude zu pflanzen. 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

1.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
 Garagen dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und als eingeschossige Gebäude erstellt werden.

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 Die Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten.
 Bepflanzung und Einfriedungen sind bis max. 0.70 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.
 Entlang dem befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L-308 ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein 20 m breiter, nicht überbaubarer Grundstückstreifen vorzusehen. Auf dieser nicht überbaubaren Fläche dürfen Garagen und Nebenanlagen

	im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden.
	§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
	Des Weiteren ist das Aufstellen und Anbringen von Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig.
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
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.
Geländeänderungen	§ 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 Diesem Bebauungsplan liegen Vermessungspläne des Ing.-Büros Fassnacht zugrunde. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigung entstehen.
- 2.2 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 Für den Bereich Asphaltbunker und ehemalige Betriebstankstelle können auf diesen Flächen im Baugenehmigungsverfahren weitere Erkundungen der vorhandenen Altlasten erforderlich werden. Hier ist zu klären, welche Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen vor einer Umnutzung des Areals durchzuführen sind. Abzustimmen sind diese Maßnahmen mit dem Landratsamt Ravensburg.
- 2.4 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes war ehemaliges Kiesabbaugebiet und Auffüllgelände. Deshalb können besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden.
- 2.5 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
- 2.6 Anfallender Erdaushub ist nach Möglichkeit einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.
- 2.7 Für jedes einzelne Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrund-/Gründungsberatung dringend empfohlen
- 2.8 Die Eigentümer haben das Anbringen von
 - Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör,
 - Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen,
 - Schaltkästen für Antennen und Elektroverteilungsanlagen entlang der öffentlichen Flächen bis zu einer Tiefe von 50 cm
 auf ihren Grundstücken zu dulden.

- 2.9 Das anfallende Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll auf den Baugrundstücken in eine oberirdische Versickerungsanlage zugeführt werden. Ein Überlauf in die öffentliche Versickerungsanlage 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 wird hingewiesen..
Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Baugesuch darzustellen
- 2.10 Es wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vom Gemeinderat am 30.09.2002 örtliche Bauvorschriften erlassen wurden. Sie sind zu beachten.
- 2.11 Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des mit Verordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebiets „Leutkircher Heide“. Die Bestimmungen dieser Verordnung sind zu beachten.