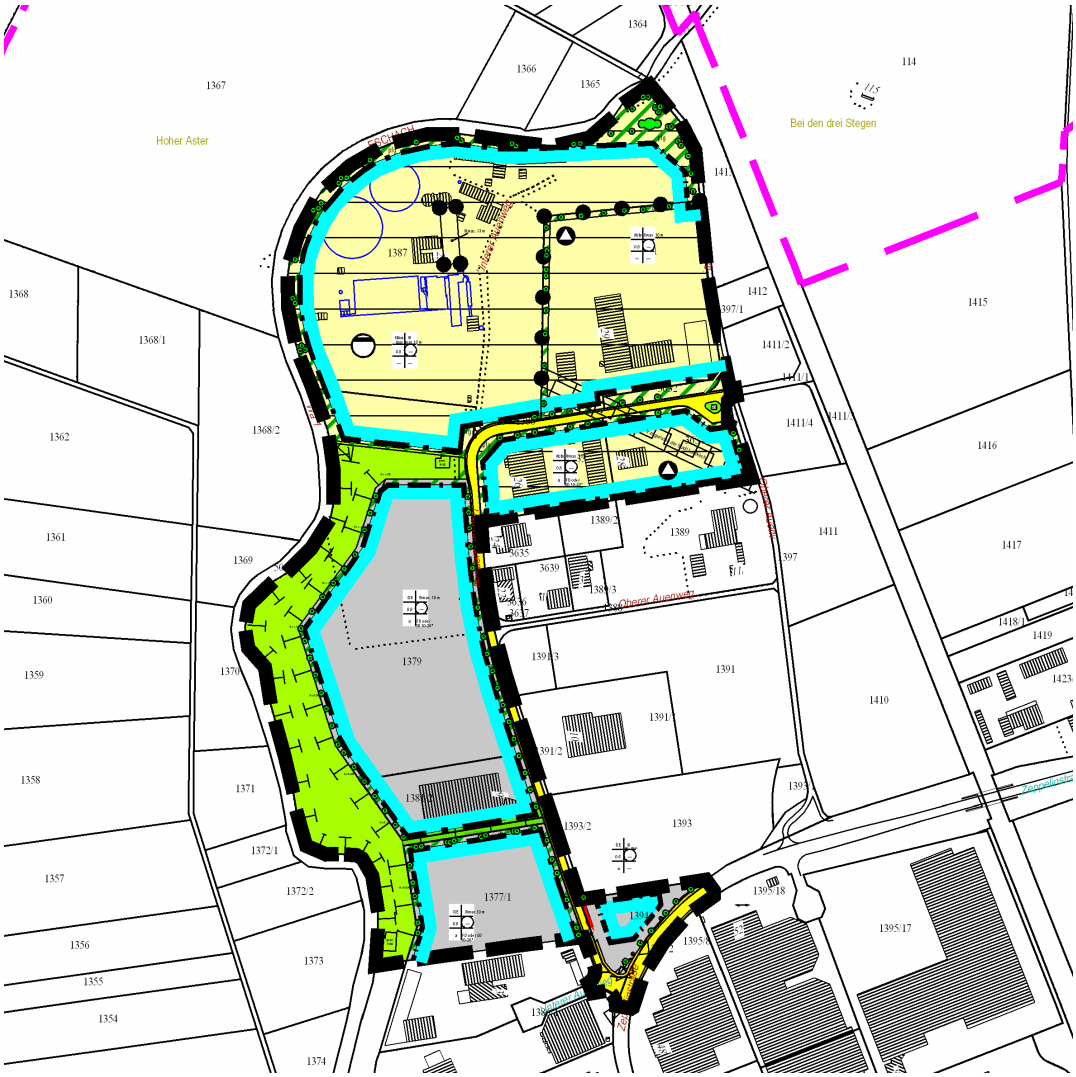
Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Gemarkung Leutkirch Flur 0 Landkreis Ravensburg

Bebauungsplan
Gewerbegebiet Untere Auen – 3. Änderung

Vorentwurf



Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Hinweise
3. Pflanzliste

Gefertigt:

Stadt Leutkirch i. A.
SG Stadtentwicklung
Leutkirch im Allgäu, 29.01.2009

gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

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

a)	**Baugesetzbuch (BauGB)**	i. d. F.	vom	23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
	zuletzt geändert		am	21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
b)	**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**	i. d. F.	vom	23.01.1990 (BGBl.I S. 132)
	zuletzt geändert		am	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 - siehe zeichn. Teil-

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2–5 BauNVO)

Gewerbegebiet
(§ 8 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2. Ziff. 1-3 BauNVO genannten Nutzungen mit der Einschränkung:

- Sportanlagen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Einzelhandelsbetriebe aller art sind unzulässig.
  (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- Betriebe, bei denen trotz Schutzvorkehrungen Bedenken bestehen, dass Gefährdungen des Grundwassers nicht gänzlich auszuschließen sind, sind nicht zulässig.
  (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung - siehe zeichn. Teil-

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
(§ 16 Abs. 2-4 BauNVO)

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der Gebäude wird als Höchstgrenze festgesetzt. Darüber hinaus werden die Erdgeschoßfußboden-höhen der einzelnen Gebäude mit + 30 cm über Straßenniveau festgelegt. Maßgebend ist hierbei die in der Straßenmitte (Straßenachse) gemessene Höhe, bezogen auf die Mitte der Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

GRZ

GRZ = Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

1.3 Bauweise - siehe zeichn. Teil-

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Abweichende Bauweise:

Die Gebäude sind wie bei der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze:

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. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Satteldach:

Satteldach mit Angabe der Dachneigung.

Flachdach:	Flachdach, notwendiges Entwässerungsgefälle bis 5° zulässig.

1.4 Verkehrsflächen - siehe zeichn. Teil-

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fahrbahn	Fahrbahn
Gehweg bzw. Geh- und Radweg	Gehweg bzw. Geh- und Radweg
Vg	Verkehrsgrün

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen - siehe zeichn. Teil-

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen:	Auf den festgesetzten Flächen sind zwingend Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers zu treffen. Sie sind mit dem Landratsamt Ravensburg und dem Amt für Wasser-wirtschaft und Bodenschutz, Ravensburg, abzustimmen.
Kläranlage:	Kläranlage
Abfallbehandlung:	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)
RÜB:	RÜB = Regenrückhaltebecken

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - siehe zeichn. Teil-

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Schutzfläche:	Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Pflanzgebotsflächen:	Sie sind als Schutzpflanzungen und zu Begrünung des Baugebietes mit hoch wachsenden einheimischen Laub-/ Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Pro 100 m² Pflanzgebotsfläche ist je ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Sie können als Einzelbäume oder in Gruppen gepflanzt werden. Bäume in Pflanzgebotsflächen werden mit angerechnet. Nadelgehölze sind zu vermeiden. Die Bäume sind bis zur Bauabnahme, bzw. bis zum Bezug der Gebäude zu pflanzen. Weiterhin ist je 5 Stellplätze, ohne Anrechnung auf die Pflanzgebotsfläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Anpflanzen von Bäumen:	Anpflanzen von Bäumen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Die Baumstandorte können von den zeichnerischen Festsetzungen abweichen. (§ 30 Abs. 1 BauGB)
Pflanzfestsetzung für flächenhafte Anpflanzung:	Für die im Plan dargestellte flächenhafte Anpflanzung sind nur standortgerechte heimische Gehölze zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7 **Sonstige Planzeichen** - siehe zeichn. Teil-

Geltungsbereich:	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind:	Die Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind auch Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) Die Aufstellung und Anbringung von Anlagen der Außenwerbung ist auf diesen Flächen unzulässig.
Leitungsrecht:	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leutkirch (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Nutzungsgrenze:	Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
Geländehöhe:	Einzuhaltende Geländehöhe (Hochwasserschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. Abs. 2 BauGB)
Stellplatzfläche:	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

2. HINWEISE

2.1 Planungsgrundlage:

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.12.2004. 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:

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.
Die Errichtung von **Regenwasserzisternen** zur Gartenbewässerung ist zulässig. Eine Nutzung als Brauchwasseranlage ist bei der Stadt Leutkirch nicht zulässig.

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.

3. PFLANZLISTE (Beispiele heimischer Gehölzarten)

3.1 Als Bäume:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Birke (Betula pubscens)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Eiche (Quercus robur)
Esche (Fraxinis excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)
Kätzchenweide (Salix caprea)
Kastanie (Aesculus hippocastanum)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Robinen (Robinia pseudoacacia)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata)
Zitterpappel (Populus tremula)

3.2 Als Obstbäume:

Jacob Fischer
Winterrambour
Brettacher
Schöner aus Herrenhut
Gravensteiner
Birne neue Poiteau (Tafelbirne)
Oberösterr. Weinbirne
Mostbirne
Schweizer Wasserbirne
Pastorenbirne
Wangenheims Frühzwetschge
Klohstock (Zwetschge)

3.3 Als Sträucher:

Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Hainbuche (Carp´nus betulus)
Hartriegel (Cornus Sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Heckenrose (Rosa canina)
Holunder (Sambucus nigra)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Sanddorn (Hiippophae rhamnoides)
Schlehdorn (Prunus spinosa)
Schneebeere (Symphoricarpos chenaultii)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Cartaogus monygma)
Wildrose (Rosa mgosa)
Wollschneeball (Viburnum lantana)