



Vorentwurf

Bebauungsplan „Gewerbegebiet
Laustanne 2“ und die örtlichen Bauvor-
schriften hierzu

Textteil:

- 1 Rechtsgrundlagen
- 2 Satzung
- 3 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
- 5 Örtliche Bauvorschriften
- 6 Hinweise

Leutkirch im Allgäu, 13.02.2020

Stadtbauamt Leutkirch im Allgäu
Fachbereich Stadtplanung, Natur und Umwelt
Bearbeiter:

B.Sc. Adrian Locker



Leutkirch im Allgäu, xx.xx.xxxx

Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

1 Rechtsgrundlagen

a)	Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
b)	Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.01.1990 (BGBl. I S. 132) 11.06.2013 (BGBl. I S. 466)
c)	Planzeichenverordnung (PlanzV 90) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
d)	Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
e)	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) Zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	24.04.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S.698) 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Stadt Leutkirch im Allgäu den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Laustanne 2" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Laustanne 2" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 13.02.2020.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle Wird nach Vorliegen des Umweltberichts ergänzt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan " Gewerbegebiet Laustanne 2" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 13.02.2020
Dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laustanne 2" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 13.02.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan " Gewerbegebiet Laustanne 2" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften hierzu sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Stadt Leutkirch, den

.....
Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister

3 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

[§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO und PlanzV 90]

3.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Gewerbegebiet 1

[§ 8 BauNVO; Nr. 1.3.1 PlanzV]

GE 1

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

- Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. Für innerhalb des Gebietes zur Zeit der Planaufstellung zulässigerweise errichtete Einzelhandelsbetriebe können Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 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)

Die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter) sind nicht zulässig (§1 Abs 5 BauNVO).

Die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 werden dahingehend modifiziert, dass Vergnügungsstätten unzulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Spielhallen, Diskotheken/Tanzlokalen und Swingerclubs (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Gewerbegebiet 2

[§ 8 BauNVO; Nr. 1.3.1 PlanzV]

GE 2

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

- Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 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)

Die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter) sowie die

Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig (§1 Abs 5 BauNVO).

3.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Grundflächenzahl (GRZ)
[§19 BauNVO]

0,8

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze.

Zahl der Vollgeschosse
[§20 BauNVO]

III

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze.

Höhe der baulichen Anlage
[§18 BauNVO]

Höhenbezug der baulichen Anlagen EFH in m ü. NN. Sofern im Plan nichts anderes festgesetzt ist, gilt folgende Regelung:

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH-Rohdecke) der Gebäude darf nicht höher als 30 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

Bezugspunkt für die Festsetzung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche gemessen senkrecht zur Mitte der zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

Die maximale Höhe (Gesamthöhe) der Gebäude wird entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt.

3.3 Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Abweichende Bauweise
[§ 22 Abs. 4 BauNVO und Nr. 3.3. PlanzV]

a

Die Gebäude sind wie bei der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

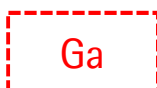
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Baugrenze
[§ 23 Abs. 3 BauNVO und Nr. 3.5. PlanzV]



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 2,5 m betragen.

Flächen für Garagen, Carports
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; Nr. 15.3 PlanZV]



Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb dieser Fläche (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Die im Bebauungsplan gesondert ausgewiesenen Flächen für Garagen dürfen nur mit eingeschossigen Garagengebäuden überbaut werden. Bei Garagen, die im Bereich von Geh- und Radwegen (öffentlicher Verkehrsweg) erstellt werden, muss ein Sicherheitsabstand von 0,50 m zur Grenze eingehalten werden.

Flächen für Stellplätze
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; Nr. 15.3 PlanZV]



Stellplätze sind nur innerhalb dieser Fläche (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

3.5 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

[§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8 PlanZV]



Entlang dem befestigten Fahrbahnrand der L308 ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein 20,00 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen vorzusehen. Auf dieser nicht überbaubaren Fläche dürfen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind nicht zugelassen werden. Des Weiteren ist das Aufstellen und anbringen von Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig.

3.6 Sichtflächen für den fließenden Verkehr

[§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB]



Innerhalb dieser Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht ab 0,70 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis maximal 0,70 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

3.7 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

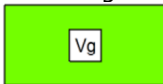
Fahrbahn



Gehweg



Verkehrsgrün



Die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen ist im Plan teil festgesetzt. Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

Private Verkehrsfläche



Auf dieser Fläche besteht ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
[Nr. 6.4. PlanZV]



In diesem Bereich dürfen keine Ein- und Ausfahrten eingerichtet werden.

1.8 Flächen für Versorgungsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7 PlanZV]

Versorgungsfläche



Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung für Elektrizität.

3.8 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

Versorgungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

3.9 Flächen für Abwasserbeseitigung [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken einer oberirdischen Versickerungsanlage zuzuführen. Ein Überlauf in die öffentliche Versickerungsanlage ist vorgesehen. Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung sind zulässig. Eine Nutzung als Brauchwasseranlage ist bei der Stadt Leutkirch nicht zulässig. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Baugesuch darzustellen.

3.10 Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Private Grünfläche



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung für Versickerungsanlagen

3.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsmaßnahme [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB]

Photovoltaik [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird zum Insektenschutz festgesetzt, dass ausschließlich PV-Elemente verwendet werden, die eine möglichst geringe Reflektion von polarisiertem Licht aufweisen. Nach Stand der Technik sind 6 % (je Solarglasseite ca. 3 %) Reflektion möglich. Dies kann z.B. erreicht werden, wenn PV-Elemente eine entspiegelte Oberfläche besitzen, aus Strukturglas sind und ein Kreuzmuster aufweisen. Monokristalline PV-Elemente sind ebenfalls günstiger in dieser Hinsicht, als polykristalline Elemente.

Außenbeleuchtung [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur nach unten gerichtete, niedrig installierte und UV-arme Straßenbeleuchtung mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. LED Leuchtmittel, Natriumdampf- Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

Pflanzgebote [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]



Sie sind als Schutzbepflanzung zur Begrünung des Baugebietes und als Ausgleich im Sinne des ehemaligen § 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. Teile der Pflanzgebotsfläche, welche für Zufahrten in Anspruch genommen werden, sind in gleicher Größe an anderer Stelle auf dem Grundstück und im Anschluss an die übrigen Pflanzgebotsfläche zu ersetzen

Festgesetzte Pflanzliste

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Bäume:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Birke (*Betula pubescens*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kätzchenweide (*Salix caprea*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

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
Große grüne Reneklode
Wangenheims Frühzwetschge
Mirabelle
Sauerkirsche

Sträucher:

Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
Alpenheckenrose (*Rosa pendulina*)

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.*)

Kletterpflanzen:

Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
 Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*)
 Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

Aufschüttungen und Abgrabungen
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB]

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den Bau-
 grundstücken Aufschüttungen und Abgrabungen zu dul-
 den.

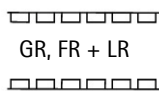
3.12 Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich [§ 9 Abs. 7 BauGB]



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs-
 planes.

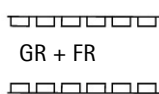
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



GR, FR + LR

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Erschlie-
 bungsträgers.

Geh- und Fahrrecht



GR + FR

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Flurstücksgrenzen



Vorschlag für neue Flurstücksgrenzen.

Nutzungstrennung

[§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO]



Abgrenzung für Bereiche unterschiedlicher Nutzung.

4 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen

[§ 9 Abs. 1a BauGB]

Wird nach Vorliegen des Umweltberichtes mit E-/A-Bilanzierung ergänzt.

5 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

[gem. § 74 LBO]

5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

[§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO]

Die Gebäude sind in ihrer Architektur so auszuführen, dass das Erscheinungsbild dieser Anlagen nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen zueinander nicht verunstaltend wirkt und mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen sind, dass sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung beeinträchtigen. Ungegliederte Flächen sind nur bis maximal 100 m² zulässig.

5.2 Außenwände, Putze und Farben

[§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO]

Für Putzanstriche sollen Kalk- oder Mineralfarben verwendet werden.

Folgende Farbtöne dürfen bei Fassadenanstrichen nicht verwendet werden:

- Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert 80-100)
- Reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert 0-15)

5.3 Dachform, Dachneigung

[§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO]

Als Dachformen für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

5.4 Dachgestaltung

[§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO]

Bei Metalleindeckungen darf nur werkseitig dauerhaft beschichtetes, rotbraun nichtglänzendes und nicht reflektierendes Material verwendet werden.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind zulässig.

Eine Begrünung von Flachdächern ist zulässig.

Für den Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes 2 (GE2) sind Dächer von Hauptgebäuden auf einer Fläche von mindestens 50 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Ausgabe 2008) zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Mächtigkeit der Substratschicht beträgt mindestens 11 cm.

Nicht in das Dach integrierte Solar- und Photovoltaikanlagen müssen einen Mindestabstand zum First und zur Traufe von 0,50 m sowie zum Ortgang von 1,00 m einhalten.

5.5 Einfriedungen

[§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO]

Die Einfriedungen der Grundstücke sind als Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m auszuführen.

Zwischen Boden und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mind. 0,15 m einzuhalten.

Einfriedungen mit Hecken und Buschgruppen sowie eingegrünte Drahtzäune in gleicher Höhe sind zulässig.

Der Abstand von Hecken bzw. Einfriedungen zur Grenze der Verkehrsflächen muss betragen:

- im Bereich der Geh- und Radwege ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m
- im Bereich der Fahrbahnen ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m.

5.6 Gestaltung der Lager- und Stellplätze
[§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO]

Lager- und Stellplätze sind durch Bepflanzung abzusichern.

Bei Stellplatzflächen über 50 Pkw-Einheiten oder 20 Lkw-Einheiten ist zusätzlich zur äußeren Abschirmung mindestens alle 200 m² ein hochwachsender Laubbaum zu pflanzen, soweit diese Flächen nicht durch Pflanzstreifen mit hochwachsenden Sträuchern gegliedert und begrünt werden.

5.7 Versorgungsleitungen
[§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO]

Alle zur Versorgung dienenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

6 Hinweise

6.1 Planungsgrundlage

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster zur Zeit der Planaufstellung. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen. Dargestellt sind Grundstücksgrenzen, Flurstücknummern und bestehende Haupt- und Nebengebäude.

6.2 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt werden.

6.3 Grundwasser- und Gewässerschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des mit Rechtsverordnung (RVO) vom 09.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebiets „Leutkircher Heide“. Die dort festgesetzten Bestimmungen sind zu beachten.

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt Ravensburg - Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Zur Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser sollten Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre vorrangig in Aluminium, beschichtetem Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile ausgebildet

werden. Kupfer, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden.

6.4 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. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen.

6.5 Bodenschutz

§ 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Bei der Bauausführung ist daher auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ (www.landkreis-ravensburg.de >Umwelt > Bodenschutz).

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu verwerten.

Der anfallende brauchbare Erdaushub ist soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Plangebietes unterzubringen. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes, insbesondere §§ 4 und 7 BBodSchG, wird hingewiesen.

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Gesichtspunkt ist bereits bei der Planung Rechnung zu tragen (Festlegung der Höhen, Gründungstiefen, Wegen).

Zu Beginn der Baumaßnahme ist – sofern vorhanden – der Oberboden abzuschleifen. Er ist vom übrigen Erdaushub getrennt bis zur weiteren Verwendung zu lagern.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat

		ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen. Sollte die Vermeidung (Verwertung von Erdaushub vor Ort) nicht oder nur z.T. möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.
6.6	Geologie	Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes war ehemaliges Kiesabbaugebiete und Auffüllgelände. Deshalb können besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden.
6.7	Pflichten des Eigentümers	Auf den Grundstücken sind zulässig: <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie 2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen 3. Schaltkästen für Antennen und Elektroverteilungsanlagen entlang der öffentlichen Flächen bis zu einer Tiefe von 50 cm auf seinem Grundstück.
6.8	Baugrundberatung	Für jedes einzelne Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrund-/ Gründungsberatung empfohlen.
6.9	Niederschlagswasserbeseitigung auf den Bauflächen	Auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 und auf die Broschüre des Landratsamtes Ravensburg – Umweltamt "Die Niederschlagswasserbeseitigung im Baugesuch" wie auch das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne" wird hingewiesen.
6.10	Brandschutz	Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen). Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.