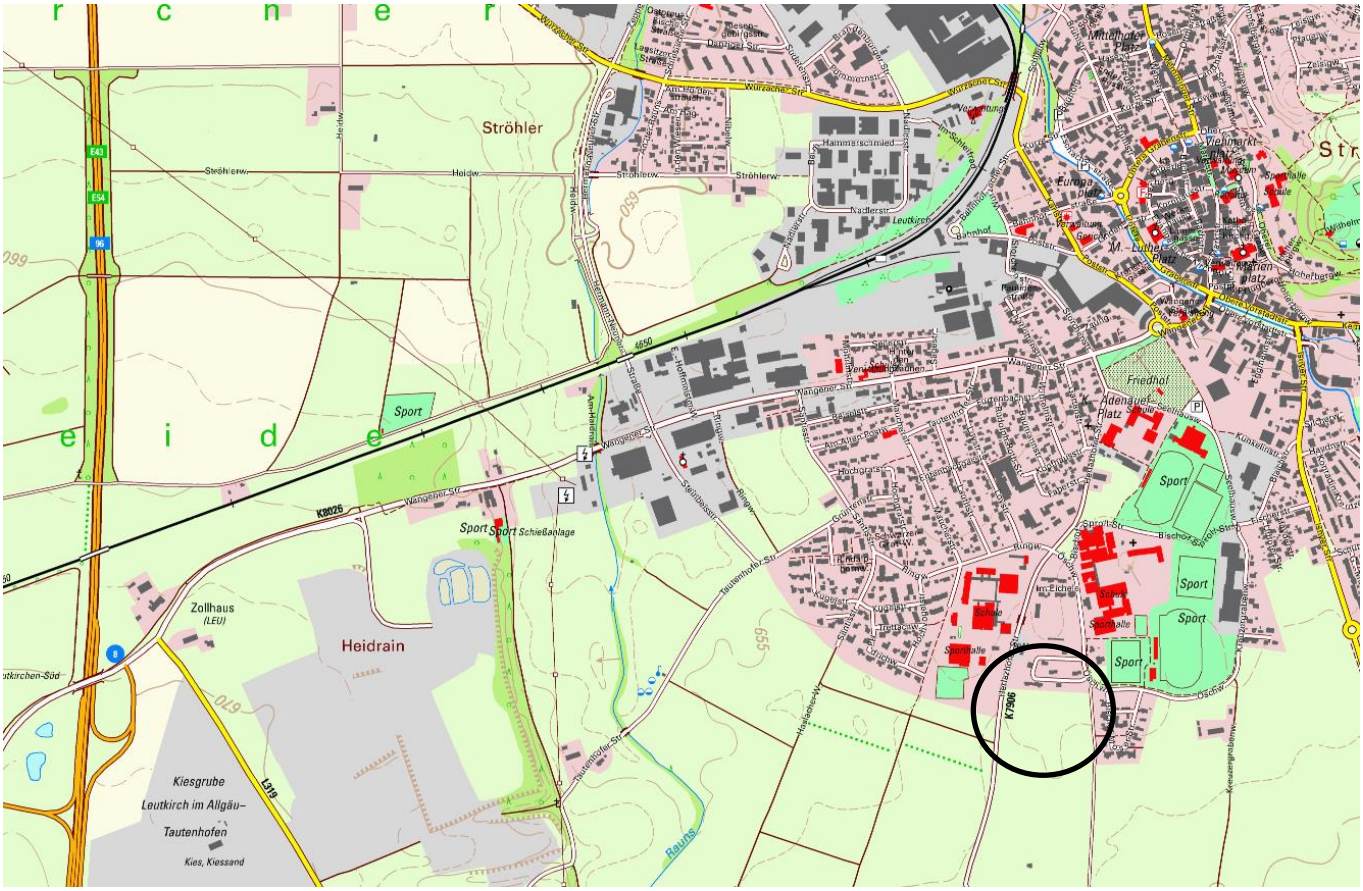
Abschrift

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

SATZUNG über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Öschweg II – 1. Änderung“

Fassung vom: 24.10.2019



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 (1) und (7) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Leutkirch in öffentlicher Sitzung am 09.03.2020 den Bebauungsplan „Öschweg II – 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Öschweg II – 1. Änderung“ ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 24.10.2019 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Öschweg II – 1. Änderung“, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 24.10.2019
- Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung in der Fassung vom 24.10.2019
- Begründung in der Fassung vom 24.10.2019

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Öschweg II – 1. Änderung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Leutkirch, den 13.03.2020 gez. Hans-Jörg Henle
(OBERBÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 09.03.2020 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Leutkirch, den 11.03.2020 gez. Hans-Jörg Henle
(OBERBÜRGERMEISTER)

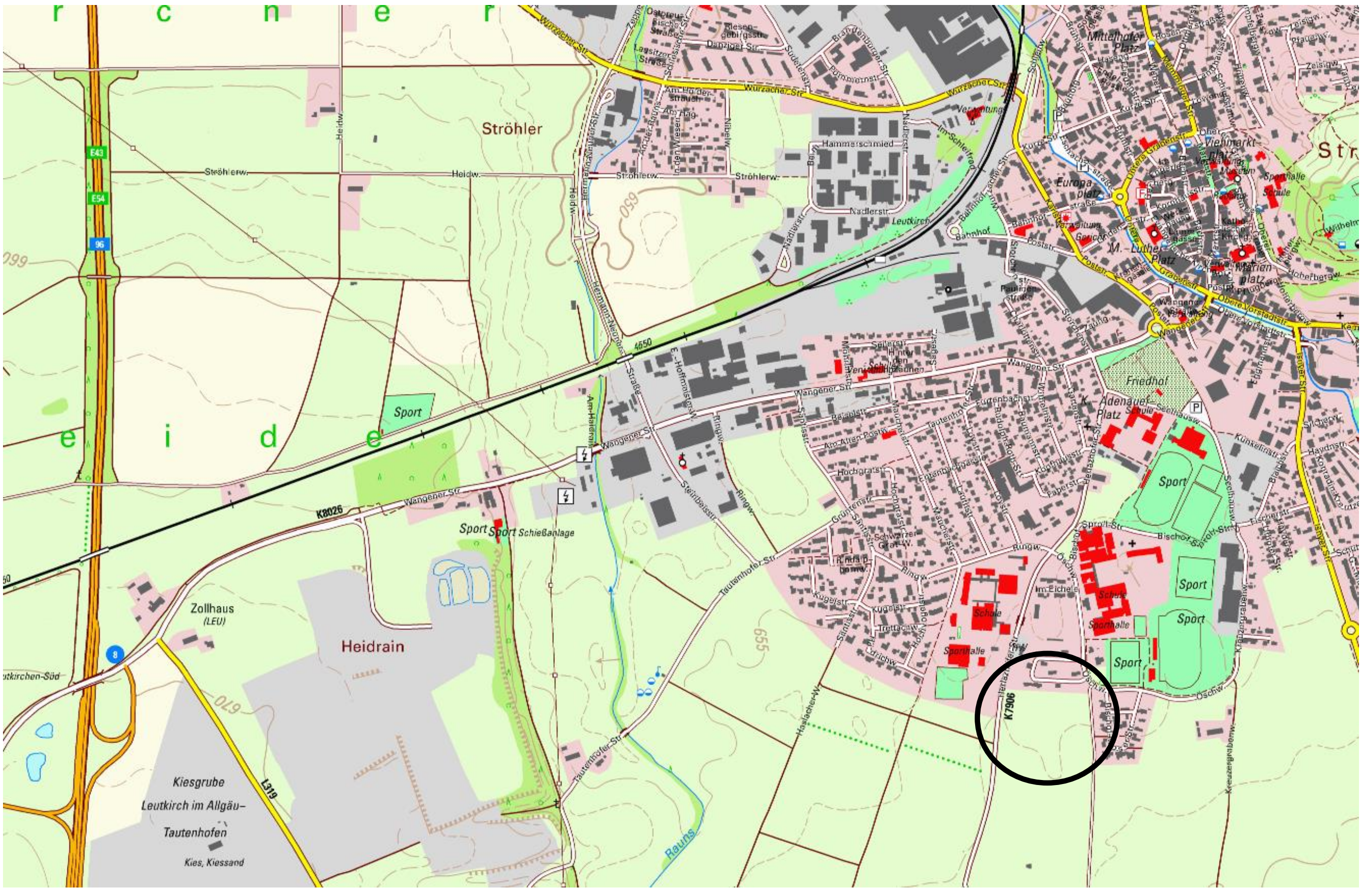
Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Öschweg II – 1. Änderung“

I) **Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung**

II) **Begründung**

Fassung vom: 24.10.2019



VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Öschweg II – 1. Änderung"

1.	Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am	11.11.2019
2.	Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	30.11.2019
3.	Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	11.11.2019
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	30.11.2019
5.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 24.10.2019 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	09.12.2019 17.01.2020
6.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am	09.03.2020

Stadt Leutkirch, den 11.03.2020

gez. Hans-Jörg Henle
(OBERBÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 09.03.2020 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Leutkirch, den 11.03.2020

gez. Hans-Jörg Henle
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung am 13.03.2020

Stadt Leutkirch, den 16.03.2020

gez. Hans-Jörg Henle
(OBERBÜRGERMEISTER)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Öschweg II – 1. Änderung"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**

WA

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) — § 4 BauNVO

1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: — § 4 (2) BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: — § 1 (5) BauNVO

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: — § 1 (6) 1 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im WA nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

(* Zahlenwerte sind Beispielwerte)

III *

1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag — § 16 (2) 3 BauNVO, § 20 (1) BauNVO

GRZ 0,4

1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl — § 16 (2) 1 BauNVO, § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, bei zusätzlich baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Im Bereich der Hausgruppen darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

GFZ 0,8 *

1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl gem. Planeintrag — § 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO

WH 6,60 *

1.2.4 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag — § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim Satteldach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.

Abweichend vom Planeintrag beträgt die höchstzulässige Wandhöhe im Bereich der III-geschossigen Bauweise beim Flachdach 9,50 m.

GH 8,70 *

1.2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag — § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Satteldach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

Abweichend vom Planeintrag beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe im Bereich der III-geschossigen Bauweise beim Flachdach 9,50 m.

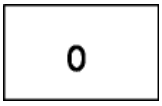
1.3 Höhenlage der Gebäude — § 9 (3) BauGB

(* Zahlenwerte sind Beispielwerte)

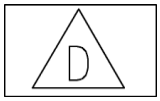
EFH 608,25 *

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

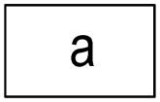
1.4 Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB



1.4.1 offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO

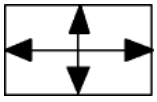


1.4.2 Nur Doppelhäuser zulässig — § 22 (2) BauNVO



1.4.3 abweichende Bauweise — § 22 (4) BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind an den Grundstücksgrenzen, die im Lageplan mit (A) gekennzeichnet sind, bauliche Anlagen (Hauptgebäude) ohne seitlichen Grenzabstand (Grenzbebauungen) zulässig. Dies gilt nicht für Nebengebäude und Garagen, soweit sie die Maße nach § 6 Abs. 1 LBO überschreiten.



1.4.4 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuderichtung — § 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuderichtung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäuderichtung bis max. 10° sind zulässig. Bei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

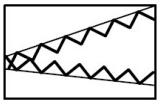
1.5 Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB

1.5.1 Baugrenzen — § 23 (1,3) BauNVO

Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile von max. 1,50 m senkrecht zur Grenze auf max. 1/3 der Gebäudelänge sind zulässig.

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten und Wege,
- Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.



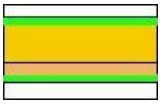
1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen — § 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
Zur Bepflanzung zulässig sind:
- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.

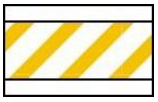
1.7 Verkehrsflächen **§ 9 (1) 11 BauGB**

Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehweg etc.) ist unverbindlich.

1.7.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



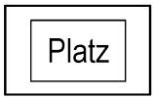
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie



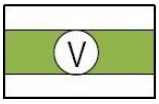
1.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB

1.7.2.1 Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung

1.7.2.2 Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg

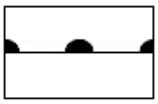


1.7.2.3 Zweckbestimmung: öffentlicher Platz

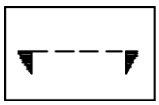


1.7.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.

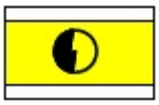


1.7.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB



1.7.5 Ein- und Ausfahrtbereich § 9 (1) 11 BauGB

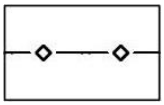
Der im Lageplan zeichnerisch festgesetzte Ein- und Ausfahrtbereich kann der künftigen Zufahrtssituation angepasst werden.



1.8 Fläche für Versorgungsanlagen **§ 9 (1) 12 BauGB**

hier: Umspannstation
Der Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

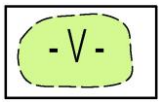
1.9 Hauptversorgungsleitungen **§ 9 (1) 13 BauGB**



- vorhandene Fernwärmeleitung
  mit Schutzstreifen

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen **§ 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.



1.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser **§ 9 (1) 14 BauGB**

Zur Straßenentwässerung ist für die Regenwasserableitung eine separate Regenwasser-Versickerungsflächen **- V -** zu erstellen. Die Fläche ist als offene Mulde mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Alternativ kann ein Mulden-Rigolen-System hergestellt werden.

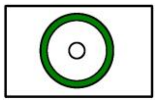
1.12 Grünflächen **§ 9 (1) 15 BauGB**

1.12.1 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Lärmschutzwall

1.12.2 Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Garten

1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 (1) 20 BauGB** **§ 9 (1) 25 BauGB**

1.13.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB



1.13.1.1 Pflanzgebot von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen – Bepflanzung gem. Pflanzlisten.
Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

1.13.1.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen §9 (1) 20 BauGB

- Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen

Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. (Bepflanzung gem. Pflanzlisten).
- Es wird empfohlen, im Allgemeinen Wohngebiet Flachdächer als Gründächer mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen, soweit sie nicht als Terrassenfläche genutzt werden.
- Zudem ist eine Insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (Natriumdampflampen oder LED-Leuchten).
- Getrennte Sicherung und Lagerung des abgeschobenen humosen Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens.
- Bei Wiedereinbringung des Bodens vor Ort (im unversiegelten Garten- und Grünbereich) oder bei überschüssigem Boden im Bereich einer Rekultivierungsfläche, richtige Horizontabfolge beachten.
- Verdichtungen des Unterbodens im nicht versiegelten Baustellenbereich vor dem Auftrag des Oberbodens sind wieder zu beseitigen.
- Keine Verunreinigung des Bodens durch Bauabfälle und Chemikalien.

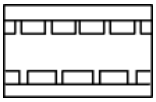
1.13.2 Pflanzlisten

<u>Bäume</u>:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Birke (Betula pubescens)
Buche (Fagus silvatica)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Eiche (Quercus robur)
Feldahorn (Acer campestre)
Kätzchenweide (Salix caprea)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata)

<u>Kletterpflanzen</u>:
Gemeiner Efeu (Hedera helix)
Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)

<u>Obstbäume</u>:
Holzapfel (Malus silvestris)
Holzbirne (Pirus communis)
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

<u>Sträucher</u>:
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hartriegel (Cornus Sanguinea)
Heckenkirsche (Lonicear xylosteum)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Weißdorn (Crataegus mongyna)
Strauchweide (Salix spez.)
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Haselnuss (Corylus avellana)
Holunder (Sabucus nigra)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Wollschneeball (Viburnum lantana)



1.14 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR – FR – LR) zu belastende Flächen **§ 9 (1) 21 BauGB**

Leitungsrecht (LR) Fernwärmeleitung zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger

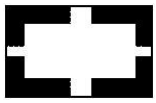
Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.

1.15 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — § 9 (1) 24 BauGB

Aktive Lärmschutzmaßnahme:
Entlang der Kreisstraße K 7906 ist an der in der Planzeichnung eingetragenen Stelle ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m über Gelände zu erstellen.

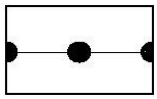
Passive Lärmschutzmaßnahmen:
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Westseiten künftiger Gebäude sind bei Schlafräumen und bei Räumen mit sauerstoff-verbrauchender Energiequelle schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.
Anderenfalls müssen vorgenannte Räumlichkeiten auf die zur Kreisstraße abgewandte Gebäudeseite errichtet werden.
Die Schalldämmung der Außenbauteile ist nach DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise" zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Die dabei zugrunde zu legenden erforderlichen Schalldämmmaße können der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung ACB-0318-8143/02 der ACCON GmbH vom 28.03.2018 entnommen werden. Alternativ kann die Lärmsituation eines konkreten Bauvorhabens gezielt berechnet und das erforderliche Schalldämmmaß dadurch ermittelt werden. In diesem Fall ist ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten unaufgefordert mit dem Bauantrag vorzulegen.

1.16 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.16.1 Planbereich — § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



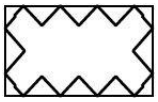
1.16.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung — § 16 (5) BauNVO

1.16.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	8

Füllschema der Nutzungsschablone
1 – Art der baulichen Nutzung
2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
4 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
5 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
6 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
7 – Bauweise
8 – Art der Bebauung

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB



2.1 15,0 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zur Kreisstraße K7906 - Anbauverbotsstreifen

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Befreiung vom Anbauverbotsstreifen durch die Straßenverkehrsbehörde.

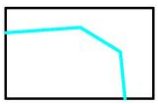
2.2 Wasserschutzgebiet „Leutkircher Heide“

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der **Zone IIIB** des mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebietes. Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

3. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6a) BauGB

3.1 Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG

Abgrenzung gemäß Hochwassergefahrenkarte bei extremen Hochwasser - HQExtrem



3.2 Abgrenzung „Geschützter Bereich bei HQ100“ gemäß Hochwassergefahrenkarte

4. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

4.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Satteldach (SD) oder Flachdach (FD) gem. Planeintrag auszuführen. Dachneigung des Hauptdaches siehe Planeintrag.

Bei Garagen sind geringere Dachneigungen bis minimal 10° sowie Flachdächer zulässig. Bei Carports sind ebenfalls Flachdächer zulässig.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

4.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind als Material für die Dachdeckung nur Dachziegel bzw. Dachsteine in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe zulässig.

Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Hinweis zur Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser
Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sind aus Gründen des Gewässerschutzes zu vermeiden.
Es wird empfohlen, alternativ die Materialien Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile zu verwenden.

4.4 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Dachaufbauten sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppgauben oder Flachdachgauben. Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Dacheinschnitte sind nur zulässig mit Überdachung gemäß Dachaufbauten.
Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich. evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 1/2 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

4.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

4.6 Standplätze für Abfallbehälter § 74 (1) 1 LBO

Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.
Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

4.7 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin nur bis max. 1,2 m Höhe zulässig.
Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

Einfriedungen generell:
Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sollten Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet werden.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

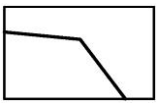
4.8 Stellplatznachweis § 74 (2) 2 LBO

Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze:
- bei WE < 50 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE von 50 m² - 90 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- bei WE > 90 m² Wohnfläche = 2,0 Stellplätze

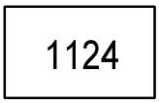
Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze sind 0,5 Werte beim Ergebnis aufzurunden.
Der Stauraum vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

5. Kennzeichnung und Hinweise

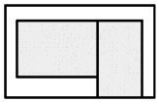
5.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



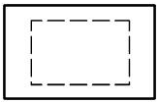
vorhandene Grundstücksgrenzen



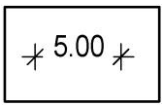
Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung



geplante Gebäude (Vorschlag)



Maßlinie (beispielhaft)

5.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

5.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Hinweis:
Das Planungsgebiet liegt westlich einer Fundstelle, bei welcher im Zuge von Bauarbeiten vorgeschichtliche Keramikscherben geborgen wurden. Diese deuten darauf hin, dass im Bereich des Öschweges und angrenzender Flächen mit einem Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG und weiteren Funden zu rechnen ist.
1. Der vorgesehene Beginn von Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen.
2. Die Erdarbeiten erfolgen im Beisein eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege, der den Oberbodenabtrag begleitet.
3. Gegebenenfalls ist ausreichend Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
4. Sollten archäologische Relikte vorhanden sein, müssen Rettungsgrabungen vor der weiteren Bebauung stattfinden.
Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale mehrere Wochen /ggf. Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

5.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIB des mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebietes. Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes (1996) in einem „Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft“ in dem als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG alle Vorhaben unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden.
Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Leutkircher Heide“ (festgesetzt am 05.12.2005) wurden die Vorgaben des Regionalplanes weiter konkretisiert, so dass heute die Vorgaben nach der Wasserschutzgebietsverordnung „Leutkircher Heide“ zu beachten sind (Schutzgebietszone IIIB).

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.
http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf.

Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Grundwasser
Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen.
Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.
Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5.5 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren

Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.
Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren dürfen durch Reflexionen nicht zu einer Störung des Fahrverkehrs auf der Kreisstraße K7906 führen.

5.6 Außenanlagen

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist mit dem jeweiligen Bauantrag vorzulegen.

5.7 Hochwasser-Risikogebiete gemäß Hochwassergefahrenkarte

Der Geltungsbereich liegt überwiegend innerhalb der Abgrenzung zu einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem). Darüber hinaus befinden sich große Teile des Plangebietes im sog. „Geschützten Bereich bei HQ100“.

In Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt oder im „Geschützten Bereich bei HQ100“ liegen, ist das Bauen grundsätzlich möglich. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Im Internet sind dazu unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

5.8 Kreisstraße K7906

Entwässerung

Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf den Anlagen der Kreisstraßen nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen.

Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Kreisstraße ist zu gewährleisten.

Bepflanzung

Die Sichtfelder an der Einmündung der Zufahrt in die Kreisstraße müssen von Bepflanzungen freigehalten werden.

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,50 m zum neuen befestigten äußeren Fahrbahnrand einzuhalten.

Immissionen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der K 7906 vorbelastet.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Landkreis an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Versorgungs- und Abwasserleitungen

Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraßen in Anspruch genommen werden müssen, ist vom Gesuchsteller ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - beim Straßenbauamt einzureichen.

5.9 Abwasser

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen, § 48 WG.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig, § 55 (1) WHG.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung.

Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 (1) WHG.I.

5.10 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Hasenweiler-Schotter. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die

Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Allgemeine Hinweise
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.
Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

5.11 Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 und speziellen Artenschutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten.

Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
In der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar kann eine Vogelbrut und Fledermausbesatz ausgeschlossen werden.

5.12 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016" (Angaben in m über Normal Null).

5.13 Keller- / Untergeschossentwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugebiet die Untergeschosse oder Kellergeschosse nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden können, so dass eine Hebeanlage erforderlich wird.

6. Anlagen

6.1 Lageplan in der Fassung vom 24.10.2019

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Leutkirch

gez. Hans-Jörg Henle
(OBERBÜRGERMEISTER)

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Öschweg II – 1. Änderung"

INHALT

1. Räumlicher Änderungsbereich
2. Bestehende Rechtsverhältnisse
2. Erfordernis der Planung / Verfahren
3. Begründung der Festsetzungen
4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH

Der räumliche Änderungsbereich zum Bebauungsplan „Öschweg II - 1. Änderung“ umfasst das gesamte Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Öschweg II“.

2. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet des Änderungsbereiches liegt im Geltungsbereich des seit dem 29.04.2019 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Öschweg II.

Bestand rechtskräftiger Bebauungsplan „Öschweg II“ (unmaßstäblich)

3. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Im Zuge der Erschließungsplanung und Kanalplanung ergaben sich Änderungen im Bebauungsplan.
Die Stadt beabsichtigt daher, den Bebauungsplan „Öschweg II“ über ein Änderungsverfahren an die beabsichtigte Nutzungsänderung anzupassen. Mit dem Bebauungsplan „Öschweg II – 1. Änderung“ sollen somit die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.11.2019 beschlossen, ein Verfahren zur Bebauungsplanänderung einzuleiten.

§ 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan soll nach § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht verändert.
Das geplante Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

4. ÄNDERUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

4.1 ÄNDERUNGEN DER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung werden folgende planungsrechtlichen Änderungen vorgenommen:

Änderungen:

- Anpassung der Erschließungsplanung im Bereich Öschweg
    - Übernahme der Planung zum Kreisverkehr
    - Änderungen der Gehwegeführungen
    - Verlegung Umspannstation
    - Festsetzung neue Versickerungsmulde (siehe Ziffer 1.11)
- Änderung Nutzungsschablone zu den geplanten Kettenhäusern – Streichung der Festsetzung Hausgruppen (siehe Ziffer 1.4)
- Ergänzung fehlender Zuordnung von Nutzungsschablonen bei Grundstücken Nr. 1, 14, 19 und 26
- Innerhalb der Ringerschließung – Anpassung der künftigen Straßenränder
- Textliche Ergänzung zu „abweichende“ Bauweise (siehe Ziffer 1.4.4)
- Ergänzungen von Firstrichtungen
- Im Anschlussbereich zur Kreisstraße
    - Rückbehalt von öffentlichen Flächen für möglichen künftigen Kreisverkehr
- Nachrichtliche Darstellung geplantes Versickerungsbecken westlich der Kreisstraße
- Sonstige redaktionelle Anpassungen / Ergänzungen

Sonstige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Öschweg II“ bleiben **unverändert**.

4.2 ÄNDERUNGEN DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung werden folgende Änderungen bei den örtlichen Bauvorschriften vorgenommen:

Änderungen:
Ziffer 4.3 – Dacheindeckung: Ergänzung Farbton „grau + anthrazit“ bei Materialfarbe zur Dacheindeckung.

Sonstige örtliche Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Öschweg II“ bleiben **unverändert**.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 11.11.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Öschweg II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.
In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat die Änderungen zum Bebauungsplan gebilligt und beschlossen den Bebauungsplan „Öschweg II – 1. Änderung“ öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 30.11.2019 liegt der Bebauungsplan vom 09.12.2019 bis 17.01.2020 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 24.10.2019

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn gez. Rainer Waßmann, Stadtplaner

Stadt Leutkirch gez. Hans-Jörg Henle
(OBERBÜRGERMEISTER)