

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Gemarkung Diepoldshofen

Teilort Diepoldshofen



Vorentwurf

Bebauungsplan „Wittum II“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Textteil:

- 1 Rechtsgrundlagen
- 2 Satzung
- 3 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 4 Örtliche Bauvorschriften
- 5 Nachrichtliche Übernahme
- 6 Hinweise

Leutkirch im Allgäu, 31.07.2020

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

B.Sc. Adrian Locker



Leutkirch im Allgäu,

Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

1 Rechtsgrundlagen

- | | | | | |
|----|--|----------|-----------|--|
| a) | Baugesetzbuch (BauGB) | i. d. F. | vom | 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) |
| b) | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i. d. F. | vom | 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| c) | Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
zuletzt geändert | i. d. F. | vom
am | 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
04.05.2017 (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)
18.07.2019 (GBl. S. 313) |
| e) | Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
Zuletzt geändert | i. d. F. | vom
am | 24.04.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S.698)
11.02.2020 (GBl. S. 37, 40) |

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 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40), § 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 18.07.2019 (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 "Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wittum II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 31.07.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Wittum II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem jeweiligen Textteil vom 31.07.2020.
Dem Bebauungsplan „Wittum II“ und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 31.07.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

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

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Wittum II" im Wege der Berichtigung angepasst.

Stadt Leutkirch, den

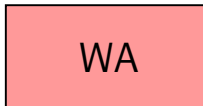
.....
Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister

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]

Allgemeines Wohngebiet
[§ 4 BauNVO; Nr. 1.1.3 PlanzV]



Zulässig sind die Nutzungen nach §4 Abs. 2 BauNVO mit folgender Einschränkung:

- Nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

Grundflächenzahl (GRZ)
[§19 BauNVO]

0,4

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze (siehe Nutzungsschablone).

Zahl der Vollgeschosse
[§20 BauNVO]

III

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze (siehe Nutzungsschablone).

Zahl der Vollgeschosse
[§20 BauNVO]

II

Festsetzung im Plan zwingend (siehe Nutzungsschablone).

Erdgeschossfußbodenhöhe
[§18 BauNVO]

EFH

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag.

Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

Höchstzulässige Wandhöhe
[§18 BauNVO]

WH

Die maximale traufseitige Wandhöhe (WH) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Die Wandhöhe bemisst sich an der traufseitigen Außenwand (außen) von der tatsächlichen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Dachhaut (außen). Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand

(außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Höchstzulässige Firsthöhe
[§ 18 BauNVO]

FH

Die maximale Firsthöhe (FH) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Die Firsthöhe bemisst sich von der tatsächlichen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (OK Dacheindeckung).

3.3 Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Offene Bauweise
[§ 22 Abs. 2 BauNVO und Nr. 3.1. PlanzV]

Die Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

O

Einzelhäuser
[§ 22 Abs. 2 BauNVO und Nr. 3.1.1 PlanzV]

Nur Einzelhäuser zulässig.



Doppelhäuser
[§ 22 Abs. 2 BauNVO und Nr. 3.1.2 PlanzV]

Nur Doppelhäuser zulässig.



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

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



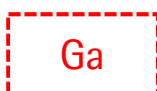
Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

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.

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
[§ 23 Abs. 5 BauNVO]

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß LBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen, Carports
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; Nr. 15.3 PlanzV]



Garagen und/oder überdachte Stellplätze und/oder Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Fläche (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Bei Garagen, die im Bereich von Geh- und Radwegen (öffentlicher Verkehrsweg) erstellt werden, muss ein Sicherheitsabstand von 0,50 m zur Grenze eingehalten werden.

3.5 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

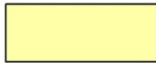
E.../D... Wo

Die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt (siehe auch Nutzungsschablone):

- E... als max. Wohnungszahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungszahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

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

Fahrbahn



Öffentliche Verkehrsfläche

Gehweg



Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Gehweg

Parkplatz



Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Parkplatz

Verkehrsgrün



Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Straßenbegleitgrün

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

Versorgungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

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

Versickerung von Niederschlagswasser

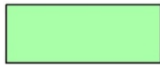
Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle dem innerhalb des Plangebietes liegenden Versickerungsbereich zuzuführen. Die Versickerung des Niederschlagswassers von Grundstücken und Straßen erfolgt über die belebte Bodenzone.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung)

dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden).

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

Öffentliche Grünfläche [Nr. 9. PlanZV]



Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung für die Versickerung von Niederschlagswasser.

3.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB]

Klimaangepasste und ökologische Freiflächengestaltung [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Die nicht für Gebäude, Zufahrten, Terrassen oder Wege in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist in diesen Bereich nicht zulässig.

Förderung der Artenvielfalt auf öffentlichen Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Zur Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen sind die öffentlichen Grünflächen so weit wie möglich mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen und durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel im Bereich der Extensivwiesen ist zu verzichten.

Förderung der Artenvielfalt auf privaten Grundstücken [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

In den privaten Gärten sind blütenreiche Extensivwiesen durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung zu entwickeln. Dabei ist pro angefangene 100m² Grundstücksfläche mindestens 1m² Extensivwiese anzulegen. Dabei muss eine insgesamt zusammenhängende Fläche entstehen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel im Bereich der Extensivwiesen ist zu verzichten.

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.

Zu pflanzender Baum [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]



An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume gem. Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

Pflanzungen im Baugebiet [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf allen Baugrundstücken im Wohngebiet je angefangener 600m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Hierbei sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden. Für alle weiteren Pflanzungen sind ebenso Arten aus der Pflanzliste zu verwenden.

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*)

3.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern [§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB]

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

Das natürliche Gelände muss durch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen an die Verkehrsflächen sowie Nachbargrundstücke angeglichen werden. Bei unterschiedlichen Erdgeschossfußbodenhöhen zu den Nachbargrundstücken muss an den Grenzen das Gelände auf ein mittleres Höhenniveau angepasst werden. Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossräumen sind in Ausnahmefällen zulässig. Bodenaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten.

Stützbauwerke [§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB]

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers werden 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 angelegt.

3.12 Sonstige Planzeichen

Nutzungstrennung
[§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14.
PlanZV]



Abgrenzung für Bereiche unterschiedlicher Nutzung.

Geltungsbereich [§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13
PlanZV]



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

4 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

[gem. § 74 LBO]

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

[§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO]

Nicht zulässig sind zur Fassadengestaltung folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Bei Doppelhäusern und aneinanderggebauten Garagen / Carports ist die Materialgestaltung der Fassaden einheitlich aufeinander abzustimmen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz sowie einheitliche Gründung).

4.2 Dachform, Dachneigung

[§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO]

Satteldach (SD), Dachneigung siehe Planeinschrieb (gilt für Hauptgebäude).

Garagendächer dürfen hiervon abweichend als Flachdach (0° - 5°) und, sofern sie sich an das Hauptgebäude anschließen, als Pultdach (10° - 25°) ausgeführt werden. Diese Regelungen gelten nicht für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und sonstige Nebenanlagen.

4.3 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

[§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO]

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständigung) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.

4.4 Widerkehre und Zwerchgiebel

[§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO]

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 30°
- max. Breite (Außenkante Außenwand): max. 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, jedoch höchstens 7,00 m

- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

4.5 Dachaufbauten [§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO]

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 30°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m
- Ausführung als Schlepp-, Dreiecks-, Kasten- oder Giebelgauben (die Kombination verschiedener Dachaufbauten ist nicht zulässig)

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

4.6 Dachgestaltung [§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO]

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Liegende Dachfenster sind nur bis max. 1,50 m² Glasfläche zulässig.

Freisitze auf Dächern von Garagen sind nicht zulässig. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Dies gilt nicht für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und sonstige Nebenanlagen sowie begrünten Dächern.

4.7 Werbeanlagen [§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO]

Tafeln und Schriftzüge sind grundsätzlich unzulässig. In Ausnahmefällen können unbeleuchtete Schilder in einer maximalen Größe von 0,70 m auf 0,30 m an nur einer Hausseite im Bereich der Erdgeschossfassade zugelassen

werden. Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.

4.8 Einfriedungen
[§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO]

Einfriedungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin nur bis max. 1,2 m Höhe zulässig.
Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten sind zu vermeiden.
Zwischen Boden und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mind. 0,15 m einzuhalten.

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

Der Abstand von Hecken bzw. Einfriedungen zur Grenze der Verkehrsflächen muss betragen:
Im Bereich der Geh- und Radwege ein Sicherheitsstreifen von 0,20m
Im Bereich der Fahrbahnen ein Sicherheitsstreifen von 0,50m.

4.9 Gestaltung der privaten Verkehrsflächen
[§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO]

Fußgängerwege, Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

4.10 Geländeänderungen
[§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO]

Zur Anpassung des Geländes an die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe, an die Straße und zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen, an das Gelände des anschließenden Grundstückes, sowie zur zweckentsprechenden Anlegung der Versickerungsmulden sind Geländeänderungen zulässig.
Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossräumen sind zulässig.

4.11 Mülltonnenstandplätze
[§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO]

Müllsammelbehälter müssen pro Grundstück zusammengefasst und optisch abgeschlossen untergebracht werden.

4.12 Stellplatzverpflichtung
[§ 74 Abs. 2 Nr. 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.

Pro Wohneinheit ist 1 Fahrradstellplatz nachzuweisen.

5 Nachrichtliche Übernahme

(gem. §9 Abs. 6 BauGB)

5.1 Wasserschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wittum II“ befindet sich innerhalb der Zone III A des mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Leutkircher Heide“. Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

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 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.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden 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 (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/ Scheunen) 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 IIIA 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.

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 abzuschleppen. 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 Pflichten des Eigentümers

Auf den Grundstücken sind zulässig:

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.

6.7 Baugrundberatung

Für jedes einzelne Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrund-/ Gründungsberatung empfohlen.

6.8 Niederschlagswasserbeseitigung auf den Bauflächen

Das anfallende Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll auf den Baugrundstücken einem Regenwasserkanal zugeführt werden. Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung sind zulässig. Eine Nutzung als Brauchwasseranlage ist nur unter Beachtung der Abwassersatzung bei der Stadt Leutkirch zulässig. 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. 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. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.

6.9 Immissionen

Durch die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, welche derzeit intensiv genutzt werden, muss davon ausgegangen werden, dass temporär Geruchs-, Staub- und Geräuschbelästigungen durch die Bewirtschaftung auftreten.

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche

Lärmbelästigungen nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist die Errichtung von freistehenden Anlagen nicht zulässig.

Luft-Wärme-Pumpen im Gebäude sind nur zulässig, wenn sie besonders schallgedämmte Bauteile zur Minimierung der Immissionen am direkten Kontakt nach außen (z.B. Zu-/Abluft) aufweisen.

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.