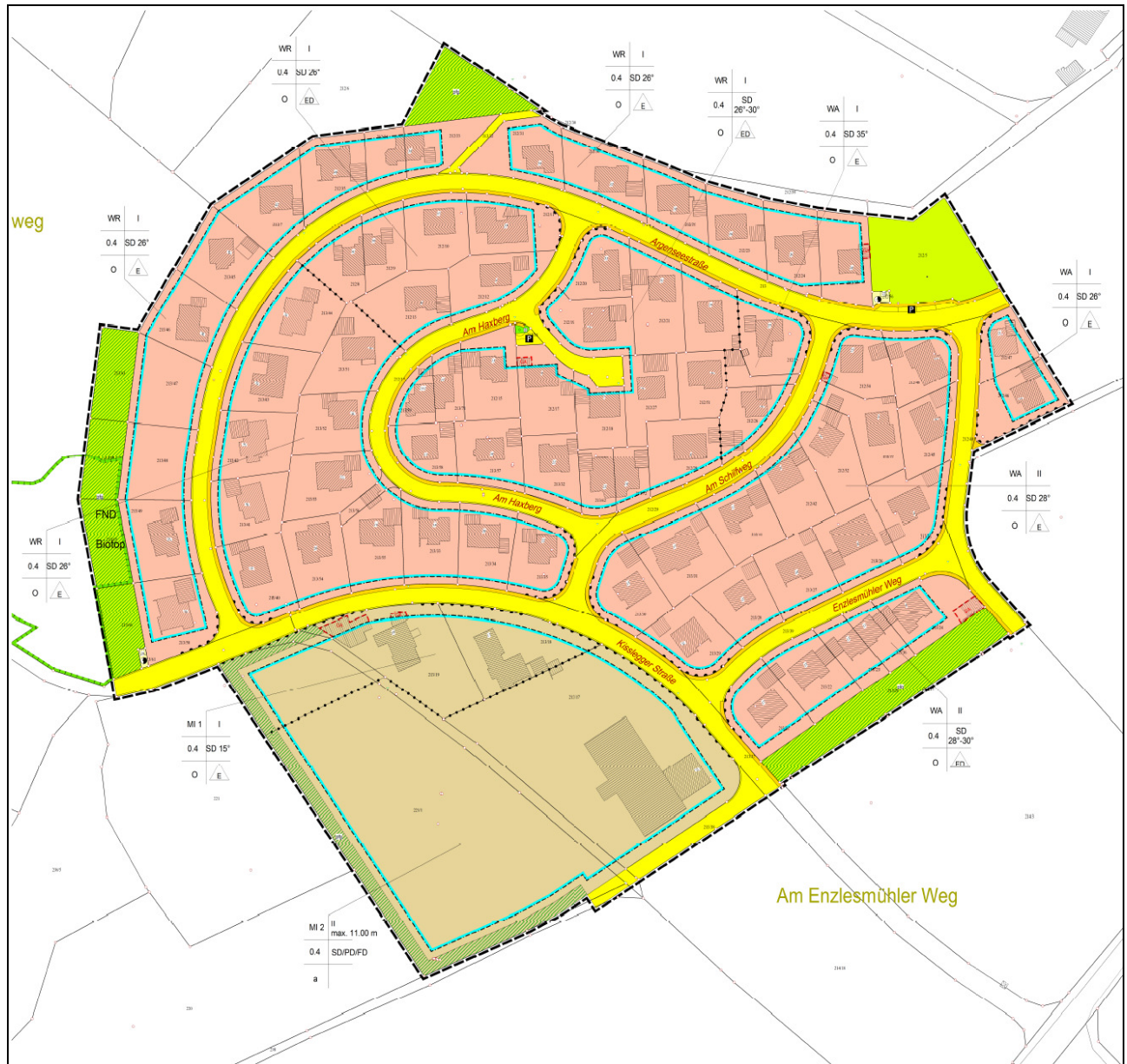


# Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

## Gemarkung Gebrazhofen



## Bebauungsplan Gebrazhofen West / 1. Änderung



### Planungsrechtliche Festsetzungen

Gefertigt:

Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu

Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 07.05.2012

Geändert 16.08.2012

Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Leutkirch im Allgäu,

Hans-Jörg Henle

Oberbürgermeister

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

a) Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.09.2004 22.07.2011
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.01.1990 22.04.1993
c) Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	i. d. F.	vom	18.12.1990

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet § 3 BauNVO; siehe zeichnerischer Teil

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO; siehe zeichnerischer Teil

Mischgebiet § 6 BauNVO; siehe zeichnerischer Teil  
Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebiets sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO):

Teilfläche	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	$L_{EK\ tags}$	$L_{EK\ nachts}$
MI <sub>1</sub> [Flst. Nr. 213/18, 213/19, 221/1 (Teilfläche), ehemalige Gemeindeverbindungsstraße (Teilfläche)]	53	38
MI <sub>2</sub> [Flst. Nr. 213/17, 220/100, 221/1 (Teilfläche; ehemalige Gemeindeverbindungsstraße (Teilfläche)]	55	40

Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006 – 12, Abschnitt 5.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO als Höchstgrenze; siehe zeichnerischer Teil

Geschossflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO als Höchstgrenze; siehe zeichnerischer Teil

Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 und § 20 BauNVO als Höchstgrenze; siehe zeichnerischer Teil

Höhenlage der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstmaß; siehe zeichnerischer Teil  
Das Höchstmaß der Gebäude wird mit maximal 7,5 m festgelegt.  
Bezugshöhe ist die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Nebenanlagen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.  
Sichtschutzblenden bis zu 1,80 m Höhe und Pergolen bis zu 2,25 m lichte Höhe können als Ausnahme zugelassen werden.  
Kleingewächshäuser mit einer Fläche von max. 12 m<sup>2</sup> und höchstens 2,50 m Höhe können unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen

werden:

- a) Sie werden nicht in den Vorgärten aufgestellt und
- b) Sie sind entweder am Haus angebaut oder durch Sichtschutzeinrichtungen (Mauern, Hecken, Sträucher) abgedeckt.
- c)

### 1.3 Bauweise

o – offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 2 BauNVO Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von max. 50 Meter.
a – abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 4 BauNVO Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von max. 100 Meter.
Baugrenze:	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 Abs. 3 BauNVO; siehe § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Höchstgrenze; siehe zeichnerischer Teil. 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.
Dachform	Je nach Eintrag im zeichnerischen Teil: SD: Satteldach mit entsprechender Dachneigung PD: Pultdach in Kombination mit einer maximalen Gebäudehöhe FD: Flachdach in Kombination mit einer maximalen Gebäudehöhe

### 1.4 Verkehrsflächen

Die im Plan dargestellte Aufteilung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Sie richtet sich nach der Erschließungsplanung.

### 1.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität = Trafostation

### 1.6 Grünflächen

Private und öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB siehe zeichnerischer Teil
Öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 15 BauGB Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

### 1.7 *Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

*Flächenhaftes Naturdenkmal und Biotop*

*(nachrichtliche Übernahme)*  
*In diesem Bereich sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals, bzw. die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung des Biotopbereichs führen können.*

Pflanzgebotsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, siehe zeichn. Teil  
Sie sind als Schutzpflanzungen zur Begrünung des Baugebietes und als Ausgleich im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz mit hochwachsenden einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.  
Je 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Pro 200 m<sup>2</sup> Baulandfläche ist je ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Sie können als Einzelbäume oder in Gruppen gepflanzt werden. Bäume in Pflanzgebotsflächen werden mit angerechnet.  
Im Bereich der Pflanzgebotsfläche im Westen des Mischgebiets ist eine Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Hecke ist durch die Pflanzung aus hochstämmigen, einheimischen Laubbäumen im südlichen Bereich der Fläche zu ergänzen.  
Für die Anpflanzung sollen Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste verwendet werden.

### 1.8 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Geltungsbereich:	§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe zeichnerischer. Teil
------------------	--

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
Garagen (Ga)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Umgrenzung von Flächen für Garagen
Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus dauerhaft unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Bei Neuinstallation der Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Natrium-Niederdruck-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampen zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 6,50 Meter nicht überschreiten. Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8% Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %).
Stützbauwerke:	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Bauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,30 m und eine Tiefe von ca. 0,50 m zu dulden.
Geländeveränderungen	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 von Versickerungsmulden sind Geländeveränderungen zulässig.
Abgrabungen	Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschoßräumen sind nur ausnahmsweise zulässig.
Sichtfelder	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Einfriedung ber 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

## 2. HINWEISE

- 2.1 **Planungsgrundlage:** Grundlage dieses Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen.
- 2.2 **Archäologie:** Auf die Bestimmungen des § 20 DSchG wird hingewiesen: Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä. angeschnitten oder Funde angetroffen z. B. Scherben, Metallteile, Knochen u.ä.), ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
- 2.3 **Bepflanzung:** Bei der Bepflanzung der nicht überbauten oder versiegelten Flächen ist auf die Freihaltung von Kabeltrassen in einem Abstand von je 2,50 m links und rechts der Versorgungskabel zu achten.
- 2.4 **Bodenschutz** Vor Beginn der Bauarbeiten ist der humose Oberboden zu sichern und in Mieten mit max. 1,5 m Höhe trapezförmig zu lagern. Bei einer Lagerung länger als 2 Monate ist die Miete einzugrünen. Bei Bodenaushub ist auch der kulturfähige Unterboden (0,3 – 1,0 m Tiefe) getrennt zu gewinnen und in Mieten zu lagern. Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind fachgerecht weiterzuverwenden. Die DIN 18915 und DIN 19731 sind dabei zu beachten. Bodenverdichtungen sollen vermieden und nach Abschluss der Bauarbeiten beseitigt werden. Verunreinigungen des Bodens durch Bauabfälle und die Benutzung von Bauchemikalien sind nicht zulässig.
- 2.5 **Leitungen:** Alle zur Versorgung dienenden neu zu verlegenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.6 **Pflichten des Eigentümers:** Der Eigentümer hat das Anbringen von
1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
  2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden, sowie
  3. Schaltkästen für Antennen und Elektroverteilungsanlagen entlang der öffentlichen Flächen bis zu einer Tiefe von 50 cm auf seinem Grundstück zu dulden.
- 2.7 **Baugrundberatung:** Für jedes einzelne Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrund- / Gründungsberatung empfohlen.
- 2.8 **Versickerung von Oberflächenwasser** Das Versickern von Oberflächenwasser in einer Versickerungsmulde oder das Einleiten in ein oberirdisches Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die Errichtung von **Regenwasserzisternen** zur Gartenbewässerung ist zulässig. Eine Nutzung als Brauchwasseranlage ist bei der Stadt Leutkirch nicht zulässig.

### 3. PFLANZLISTE (Beispiele heimischer Gehölzarten)

#### 3.1 Als Bäume:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Birke (*Betula pubescens*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Eiche (*Quercus robur*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Kätzchenweide (*Salix caprea*)  
Moorbirke (*Betula pubescens*)  
Sandbirke (*Betula pendula*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

#### 3.2 Als 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  
Schweizer Wasserbirne  
Große grüne Reneklode  
Wangenheims Frühzwetschge  
Mirabelle  
Sauerkirsche  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)

#### 3.3 Als Sträucher:

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)  
Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*)  
Hartriegel (*Cornus Sanguinea*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Kriechrose (*Rosa arvensis*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus racemosa*)  
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)  
Wilde Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)  
Wollschneeball (*Viburnum lantana*)  
Strauchweide (*Salix spec.*)

#### 3.4 Als Kletterpflanze:

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

Um einerseits eine Beeinträchtigung der heimischen Pflanzenwelt durch Eindringen von Erbinformationen zu verhindern, die nicht an das Gebiet angepasst sind und andererseits eine vitale Entwicklung der eingebrachten Gewächse zu erreichen, sollte autochthones Pflanz-/Saatgut verwendet werden. Unter autochthonen sind bodenständige, mindestens gebietseigene Pflanzen zu verstehen. Sofern solche nicht erhältlich sind, sollten sie mindestens aus dem Wuchsgebiet Südwestdeutsches Voralpenland stammen.