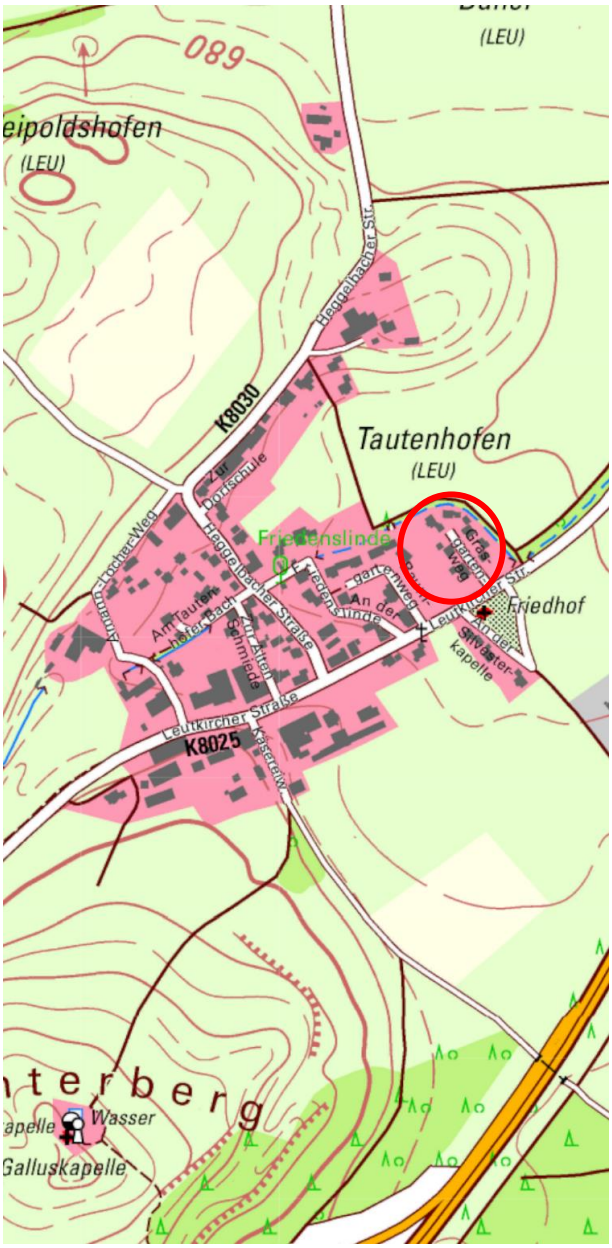
Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu
Gemarkung Herlazhofen
Teilort Tautenhofen

ABSCHRIFT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Baumgartenweg“

Textteil:
Rechtsgrundlagen
Satzung
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Kennzeichnung und Hinweise
Begründung

Fassung vom 30.08.2021



Planer:

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

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75
E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

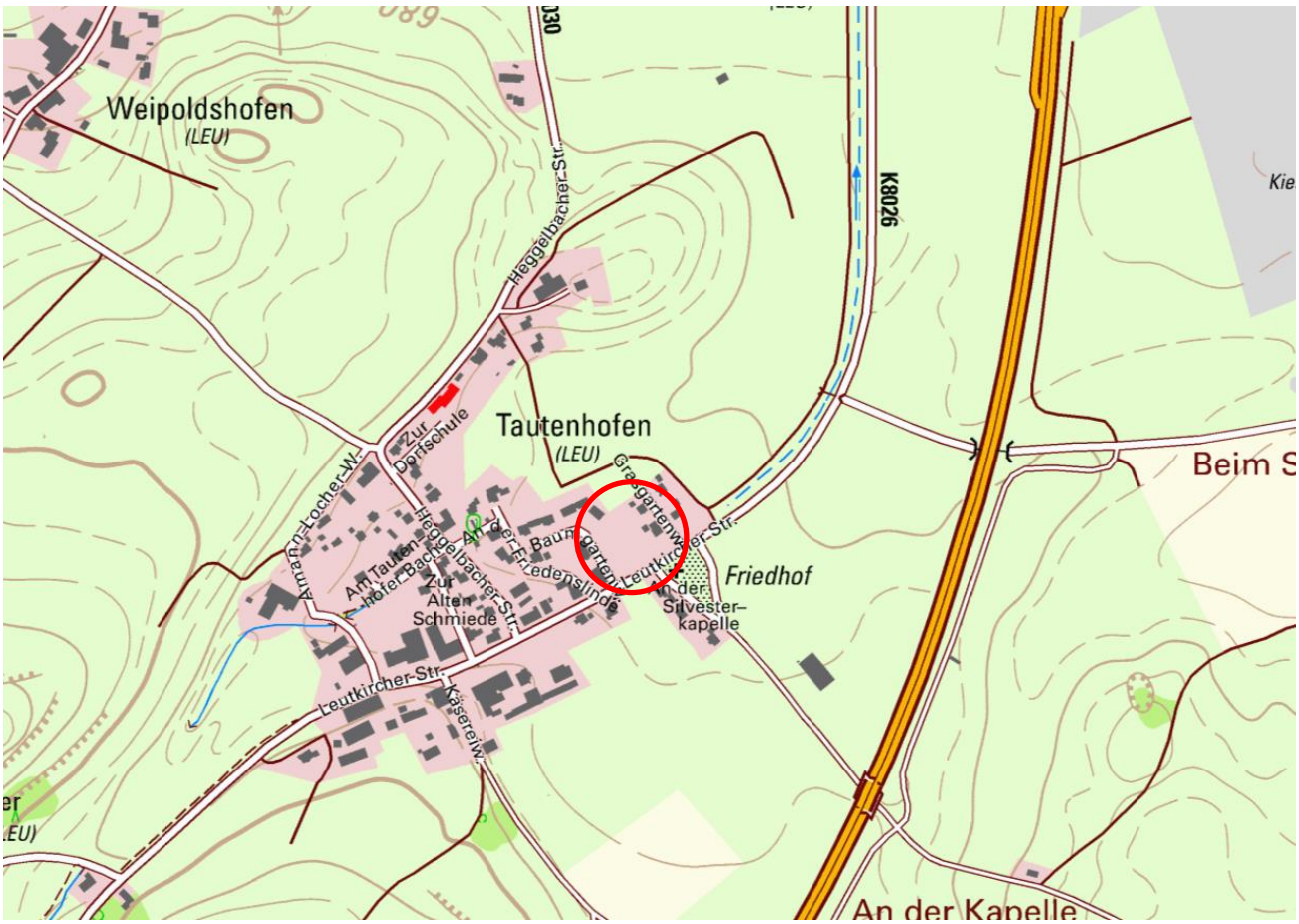
Leutkirch im Allgäu, 27.07.2023

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

SATZUNG über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Baumgartenweg“

Fassung vom: 30.08.2021



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
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 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 24.07.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baumgartenweg“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 30.08.2021 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baumgartenweg“, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 30.08.2021
- Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung in der Fassung vom 30.08.2021
- Begründung in der Fassung vom 30.08.2021
- Vorhaben- und Erschließungspläne 1-4 „Baumgartenweg“ vom 30.08.2021

  Es werden lediglich jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans Bestandteil der Satzung, welche die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich der Dachneigung), die Gebäudehöhen sowie die Fassadengestaltung in den wesentlichen Zügen abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende

Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die die innere Raumaufteilung betreffen, werden nicht Bestandteil der Satzung.

§ 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Baumgartenweg" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Stadt Leutkirch, den 18.10.2023

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 24.07.2023 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Leutkirch, den 27.07.2023

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

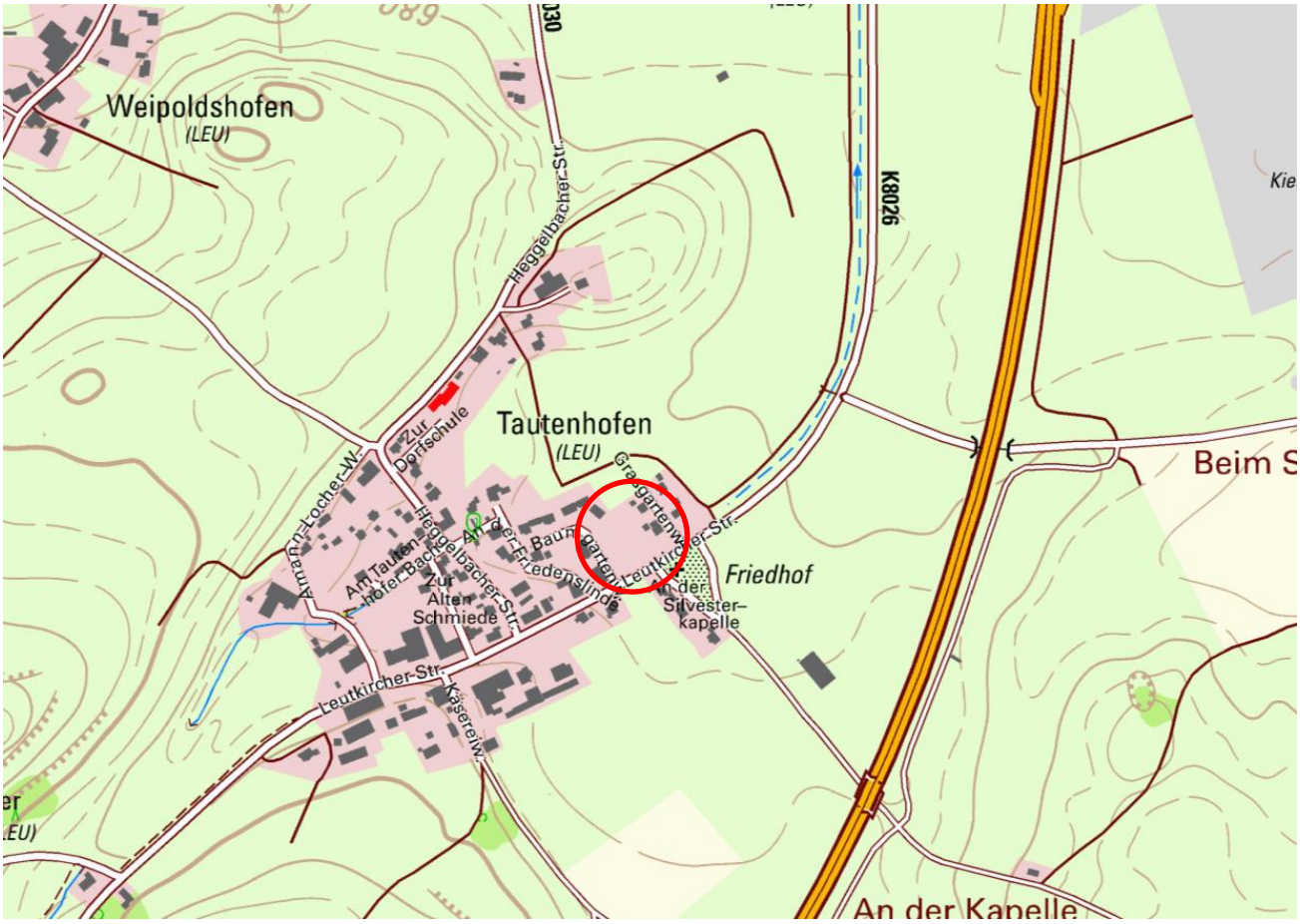
Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Baumgartenweg“

I) Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

II) Begründung

Fassung vom: 30.08.2021



VERFAHRENSVERMERKE

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Baumgartenweg"

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am	13.07.2020
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	03.08.2020
3.	Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	13.07.2020
	Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	04.10.2021
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	03.08.2020
	Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	08.10.2021
5.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 15.06.2020 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	11.08.2020 18.09.2020
	Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 30.08.2021 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	18.10.2021 02.11.2021
6.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am	24.07.2023

Stadt Leutkirch, den 27.07.2023

gez. Hans-Jörg Henle
(OBERBÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 24.07.2023 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Leutkirch, den 27.07.2023

gez. Hans-Jörg Henle
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung am 18.10.2023.

Stadt Leutkirch, den 18.10.2023

gez. Hans-Jörg Henle
(OBERBÜRGERMEISTER)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
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 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Baumgartenweg"

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	§ 4	BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB).	§ 4 (2)	BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. nicht störende Handwerksbetriebe.	§ 1 (5)	BauNVO
	1.1.1.3 Ausnahmsweise können im WA folgende Nutzungen zugelassen werden: 1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,	§ 1 (5)	BauNVO
	1.1.1.4 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,	§ 1 (6) 1	BauNVO

2. Anlagen für Verwaltung,
3. Gartenbaubetriebe,
4. 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

GR 125 *

1.2.2 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m² pro Baufeld gem. Planeintrag — § 16 (2) 1 BauNVO, § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50%, bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu 80% überschritten werden.

GH 10,80 *

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

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.
Es sind Überschreitungen der höchstzulässigen Gebäudehöhe durch Photovoltaikanlagen zulässig.

1.3 Höhenlage der Gebäude **§ 9 (3) BauGB**

EFH 683,00

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN

Überschreitungen der EFH sind bis zu 0,25m zulässig.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

1.4 Bauweise **§ 9 (1) 2 BauGB**

o

1.4.1 offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen **§ 9 (1) 2 BauGB**

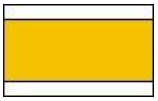
1.5.1 Baugrenzen — § 23 (1,3) BauNVO

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

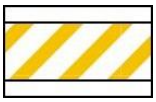
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten und Wege,

- Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.

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



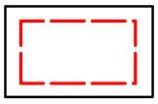
1.6.1 öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB



1.6.2 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB

1.6.2.1 Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung

1.6.3 Ein- und Ausfahrten § 9 (1) 11 BauGB

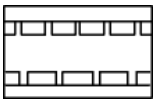


1.7 Flächen für Garagen und Carports **§ 9 (1) 4 BauGB**

Garagen, Tiefgaragen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

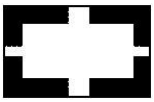
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.



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

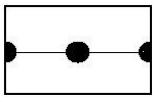
hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des rückwärtigen Grundstückes

1.10 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.10.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



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

hier: unterschiedliche Gebäudehöhen

1.10.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone
1 – Art der baulichen Nutzung
2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
3 – höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) in m²
4 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
5 – höchstzulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN
6 – Bauweise

2. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — § 74 (1) 1 LBO

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

2.2 Dachform / Dachgestaltung — § 74 (1) 1 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Satteldach (SD) und einer Dachneigung von 20° bis 38° auszuführen. Dies gilt nicht für Dachterrassen.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

2.3 Dacheindeckung — § 74 (1) 1 LBO

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind als Material für die Dachdeckung nur Dachziegel bzw. Dachsteine in brauner, roter, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. zulässig. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.
Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

2.4 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.

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 Bereichen nicht zulässig.

2.5 Standplätze für Abfallbehälter § 74 (1) 1 LBO

Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

2.6 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.

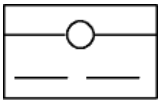
2.7 Stellplatznachweis § 74 (2) 2 LBO

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

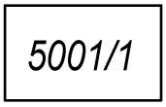
Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze ist das Ergebnis aufzurunden.

3. Kennzeichnung und Hinweise

3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)

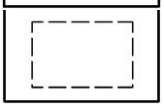


vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen

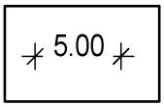


Flurstücknummern (beispielhaft)

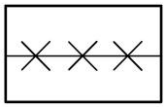
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



geplante Gebäude (Vorschlag)



Maßlinie (beispielhaft)



geplante Aufhebung der vorhandenen Grundstücksgrenze

3.2 Unterirdische Leitungen

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

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Prüffallgebiets „mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlung Tautenhofen“. In diesem bisher unbebauten Bereich können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung durch den geplanten Bau der Tiefgarage nach §8 DSchG unzulässig wäre. Für die geplante Baumaßnahme ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die denkmalfachliche Auflagen enthalten wird:

Um allseitige Planungssicherheit herstellen und Zeitverzögerungen vermeiden zu können, empfiehlt sich eine frühzeitige Voruntersuchung mittels **Baggersondagen**. Ziel dieser Voruntersuchung ist es, Erhaltung und Umfang der vorhandenen Denkmalsubstanz präzise bewerten und eine Befundprognose für das Baugrundstück abgeben zu können. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Auslastungsbedingt kann das LAD die Sondagen allerdings nicht zeitnah selbst durchführen und empfiehlt deshalb eine Voruntersuchung durch eine Grabungsfirma (Firmenprospektion).
Sollten die Sondage bestätigen, dass archäologische Kulturdenkmale vorhanden sind, kann eine nachfolgende **Rettungsgrabung** erforderlich werden, für die - je nach Erhaltung und Umfang der angetroffenen Strukturen -

ein Zeitraum von **bis zu mehreren Monaten** einzukalkulieren ist. Die Kosten für die Rettungsgrabung ggf. hat die Bauherrschaft zu tragen.

3.4 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.

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.

Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.

Grundwasserschutz

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. (§ 1 Abs. 5 BauGB). Wegen der überragenden Bedeutung der Ressource Grundwasser als eine wesentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren.
Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, empfehlen wir vorab in grundwassernahen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchzuführen.
Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen.
Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.
Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.
Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.
Wir bitten im Bebauungsplan folgende Hinweise mit aufzunehmen:
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 in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

3.5 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren

Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.

3.6 Artenschutz

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG).

Rodungsmaßnahmen sind in der Zeit vom 1.10. – 28/29.2. durchzuführen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.

3.7 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Vorhabenpläne 1 - 4 „Baumgartenweg“ vom 30.08.2021 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3.8 Höhensystem

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

3.9 Kreisstraße K8025

<u>Entwässerung</u>
Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf den Anlagen der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen.

Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die Bankett- und Böschungsflächen der Kreisstraße ist zu gewährleisten.

Immissionen
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der K 8025 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 Kreisstraße in Anspruch genommen werden müssen, ist vom Gesuchsteller ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - beim Straßenbauamt einzureichen.

3.10 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Rheingletscher-Niederterrassenschottern unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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.

4. Anlagen

4.1 Lageplan in der Fassung vom 30.08.2021

4.2 Begründung in der Fassung vom 30.08.2021

Stadt Leutkirch, den 27.07.2023

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Baumgartenweg"

INHALT: Seite

1.	Räumlicher Geltungsbereich		11
2.	Räumliche und strukturelle Situation		11
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse		11
4.	Vorbereitende Bauleitplanung		12
5.	Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren		12
6.	Generelle Ziele und Zweck der Planung		13
7.	Auswirkungen der Planung		14
	7.1	Erschließung	14
	7.2	Ver- und Entsorgung	14
	7.3	Auswirkungen auf das Klima	14
	7.4	Artenschutz	14
	7.5	Hochwasser	16
8.	Altlasten		16
9.	Durchführungsvertrag		16
10.	Begründung der textlichen Festsetzungen		16
	10.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
	10.2	Örtliche Bauvorschriften	18
11.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB		20
12.	Anlagen		20

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,29 ha mit dem Flurstück 5001/1 und einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche des Baumgartenweges, Flurstück Nr. 5001/10.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten	durch das Flurstück Nr. 5001/6,
Im Nordosten	durch die Flurstücke Nr. 5056/4 und 5055,
Im Südosten	durch die öffentliche Gehwegfläche entlang der Leutkircher Straße, Flurstück Nr. 5001/8,
Im Südwesten	durch die öffentliche Verkehrsfläche des Baumgartenweges, Flurstück Nr. 5001/10.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Teilortes Tautenhofen, nördlich an der Leutkircher Straße und östlich des Baumgartenweges.
Das Plangebiet umfasst eine Breite von ca. 52 – 59 m und eine Tiefe von ca. 58 m.
Gegenwärtig stellt die Fläche eine Brachfläche, eine Baulücke dar. Lediglich im südwestlichen Planbereich findet sich eine öffentliche Parkierungsfläche.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.
Das Grundstück im Plangebiet ist bis auf den kleineren Teilbereich des Baumgartenweges im Privatbesitz.

Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tautenhofen – Ost 2. Bauabschnitt“ von 1998.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der sich in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch, Aichstetten, Aitrach stellt innerhalb des Planbereichs „Wohnbaufläche“ dar.

Die vorgesehene Planung entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Lageplan - Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030 - Ausschnitt (unmaßstäblich)

5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieser Wohngebäude geschaffen werden.

§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Plangebiet stellt derzeit eine Brachfläche dar, von 2 Seiten mit Verkehrsflächen umgeben. Es ist geprägt durch seine Lage am nordöstlichen Ortsrand von Tautenhofen mit angrenzenden, umgebenden Wohnbebauungen.
Planungsrechtlich stellt das Plangebiet eine Innenbereichsfläche dar, so dass in Anbetracht des geschlossenen Bebauungszusammenhanges (von allen Seiten mit Bebauung umgeben) § 13a BauGB anwendbar ist.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“
Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung

oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 2,0 ha, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im Zusammenhang mit den geplanten Neubauten - sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenfalls sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB keine Natura 2000-Gebiete betroffen.
Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.
Vorhandene Bestandsvegetation, die in Folge der geplanten Bebauung entfällt, kann innerhalb des Plangebietes durch Neupflanzungen ausgeglichen werden.
Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird im vereinfachten Verfahren 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 § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 13.07.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Baumgartenweg“ beschlossen.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Drucks auf die Wohnungsmärkte in der Region stellt die Schaffung von ausreichendem Wohnraum eine große Herausforderung dar. Die ausreichende Versorgung mit einem differenzierten Wohnraumangebot für unterschiedliche Zielgruppen wie Familien, ältere Menschen, Singles und im Besonderen auch die Errichtung von Geschoßwohnungsbauten für eine verdichtete Bebauung ist Voraussetzung für die weitere Entwicklung der Stadt Leutkirch. Die Schaffung von Wohnraum hat daher höchste Priorität.

Für das Plangebiet Gebiet besteht ein gültiger Bebauungsplan, der eine Bebauung in Form zweier Riegel entlang Leutkircher Straße/Baumgartenweg und einen Garagenhof (ein Stellplatz pro Wohneinheit) vorsieht. An der Ecke Leutkircher Str. und Baumgartenweg liegt zudem ein Grundstück mit öffentlichen Stellplätzen, dass sich im Besitz der Stadt befindet.

Die große Brachfläche innerhalb des Ortes soll bebaut werden um Wohnraum in Tautenhofen zu schaffen. Ziel ist es, den Wegzug von Tautenhofenern wegen fehlendem Wohnraum zu verhindern und den bestehenden Zusammenhalt im Ort weiter zu erhalten.

Der aktuelle Entwurf übernimmt die Anordnung der Mehrfamilienhäuser als Riegel entlang der Straßen. In der nördlichen Ecke des Grundstücks soll ein Einfamilienhaus erstellt werden. Die drei Gebäude bilden einen autofreien Innenhof aus. Die notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser finden in der geplanten Tiefgarage mit Zufahrt von der Leutkircher Straße Platz. Die acht bestehenden öffentlichen Stellplätze werden verschoben, bleiben jedoch an der Ecke Baumgartenweg/Leutkircher Str. erhalten.

Die beiden Mehrfamilienhäuser enthalten bei einer Tiefe von 14,8 m (+ 1,90 m für die Laubengangerschließung) im EG und OG jeweils vier Wohnungen mit etwa 78 m² Wohnfläche, im DG je zwei Wohnungen mit ca. 132 m².
Ein Teil der Wohnungen im EG und OG werden als sozialer Mietwohnraum vermietet

Die Grundrisse sind variabel nutzbar und sollen unterschiedliche Klientel ansprechen, z.B. ältere Tautenhofener, die nach Aufgabe eines großen Hauses im Ort bleiben wollen (mit Zimmer für Enkel, Gast oder Pflege-kraft), Single mit Home-Office oder kleine Familien. Im Dachgeschoss liegen jeweils zwei Wohnungen, die dank großer Dacheinschnitte über eine hohe Qualität bezüglich Licht und Raum verfügen.

Die Erschließung beider Mehrfamilienhäuser erfolgt effizient über Laubengänge und einen gemeinsamen Treppenraum mit großem Aufzug. Die Tiefgarage mit Zufahrt von der Leutkircher Straße aus (um den Verkehr im Baumgartenweg zu vermeiden) bietet Platz für Kfz- und Fahrradstellplätze, welche alle auch durch den großen Aufzug erreichbar sind.
Unter der Tiefgarage ist der Einbau von Erdwärmesonden geplant, außerdem eine Wärmerückgewinnung sowie PV-Anlage, um die Gebäude energetisch möglichst autark betreiben zu können.

Nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Leutkirch, dem Fachbeirat und dem Ortschaftsrat von Tautenhofen soll der Dachüberstand der Satteldächer vergrößert und die Dachneigung auf der Straßenseite auf 35° erhöht werden, um dem Wunsch zu entsprechen, trotz der großen Dacheinschnitte eine größere Ansichtsfläche des Daches zu erhalten und so besser dem ländlichen Bild zu entsprechen.
Auf Wunsch des Landesdenkmalamtes (LDA) wurde die straßenseitige Traufhöhe nochmals reduziert auf 5,60 m und die Firsthöhe wurde auf 10,75 m reduziert.
Durch das breite Straßenprofil der Leutkircher Straße ist die Gebäudehöhe hinsichtlich der Kapelle gut verträglich.

Zum Innenhof hin ist auf Grund des dort angeordneten Laubenganges eine größere Traufhöhe und flachere Dachneigung geplant. Zum bestehenden Einfamilienhaus Baumgartenweg 8 hin sollte im DG eine Dachterrasse ohne Überdachung entstehen, um einen besseren Übergang zwischen den unterschiedlich hohen Baukörpern herzustellen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen überbaubaren Grundfläche (GR) in m² pro Baufeld
- Festsetzungen höchstzulässiger Gebäudehöhen (GH) in Meter über EFH
- Festsetzung der Höhenlage der Gebäude durch eine höchstzulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe in Meter über NN
- Offene Bauweise

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Die Erschließung des geplanten straßenseitigen Mehrfamilienhauses erfolgt über die Leutkircher Straße, die Erschließung des geplanten rückwärtigen Wohnhauses erfolgt vom Baumgartenweg aus. Beide geplanten Zufahrtsbereiche werden mit entsprechendem Planzeichen festgesetzt.
Die vorgesehene öffentliche Parkierungsfläche wird als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung eingetragen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.
Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.
Grundstücksentwässerung:
Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das anfallende Oberflächenwasser wird separat in Box-Rigolen (ca. 1,50m unter Gelände) gesammelt. Der Überlauf erfolgt in den angrenzenden Mischwasserkanal.
Das anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die Wasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Wasserleitungsnetz.

7.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Tautenhofen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Brachfläche.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt. Darüber hinaus ist unter der geplanten Tiefgarage der Einbau von Erdwärmesonden geplant, außerdem ist eine Wärmerückgewinnung sowie Photovoltaik-Anlage vorgesehen, um die Gebäude energetisch möglichst autark betreiben zu können.

7.4 Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche Beurteilung**, Markus Ege (Dipl.-Ing. agr.), Leutkirch vom 15.06.2020)

BEWERTUNG und ZUSAMMENFASSUNG
Die geplante Wohnbebauung der alten Lagerplatzfläche am Ostrand von Tautenhofen führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen bzw. es kommt zu keiner Beeinträchtigung von Artenschutzbelangen bzgl. des § 44 Abs. 1 + 5 des BNatSchG.

7.5 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100 sowie außerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

8. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zur Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Im Durchführungsvertrag werden im Wesentlichen folgende Punkte vertraglich geregelt:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens mit Fristenregelungen
- Verpflichtung zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (falls erforderlich)
- Regelung der Kostentragung

10. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung
Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen im **Allgemeinen Wohngebiet** – Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - soll den angrenzenden vorhandenen Wohngebieten als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.
Durch den Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des

Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Stadtzentrum von Leutkirch konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.
Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung
Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m² pro Baufeld (GR) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt. Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.
Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 %, bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu 80 % überschritten werden. Dies ermöglicht den Bauherren zusätzlich zum Hauptgebäude entsprechende Wege, Zufahrten, Nebenanlagen etc. errichten zu können.
Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den vorhandenen Straßenhöhen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
In Anbetracht der geplanten Bebauung wird eine „offene Bauweise“ festgesetzt.
Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

Die geplante Gebäudeausrichtung wird durch die **Stellung der baulichen Anlagen** festgesetzt.

Verkehrsflächen
Die vorgesehene öffentliche Parkierungsfläche wird als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Erschließungsbereiche der Wohngebäude werden mit entsprechendem Planzeichen festgelegt.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Die Anordnung der Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze hingegen sind auf dem gesamten Grundstück möglich, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist.

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
Versorgungsleitungen sind mit Ausnahme möglicher Umspannstationen alle unterirdisch zu führen.

Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
Zur Sicherstellung der Erschließung des rückwärtigen Wohnhauses wurden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** wird das anfallende Oberflächenwasser in mehreren Box-Rigolen-Systemen gesammelt.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die unterschiedlichen Gebäudehöhen durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

10.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung und Dachgestaltung** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 38° zu, in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in der Umgebung. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten
Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Höhen der zulässigen **Einfriedungen** an Verkehrsflächen und zu **Abfallbehältern** sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.
Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu.

Allgemeine Gründe:
Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Stadt Leutkirch im Allgäu in der Region Bodensee-Oberschwaben zum ländlichen Raum. Die Stadt ist recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Leutkirch deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte speziell im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauungen i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Gründe des Verkehrs:
Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

In den Erschließungsstraßen eines Wohngebietes soll der Kfz-Verkehr beruhigt werden und die Verkehrsflächen zu einem Miteinander einladen. Für Kinder soll eine Umgebung mit mehr Sicherheit geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden. Aus diesem Grunde sollen die internen Erschließungsstraßen überwiegend als gemischt genutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden.
In diesen Bereichen kann die öffentliche Verkehrsfläche ihre Funktion als gemischt genutzte Verkehrsfläche jedoch nur dann erfüllen, wenn die Fläche nicht überwiegend zum Parken genutzt wird.

Gründe des Städtebaus:
Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt weit unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden.
Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl für die geplante Bebauung auf 1 - 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

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

Am 13.07.2020 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baumgartenweg" gefasst.

Am 13.07.2020 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baumgartenweg" gefasst.
Nach amtlicher Bekanntmachung am 03.08.2020 lag der vorhabenbezogene Bebauungsplan vom 11.08.2020 bis 18.09.2020 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat am 04.10.2021 in öffentlicher Sitzung den geänderten Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebilligt und den erneuten Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baumgartenweg" gefasst.
Nach amtlicher Bekanntmachung am 08.10.2021 lag der vorhabenbezogene Bebauungsplan vom 18.10.2021 bis 02.11.2021 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

12. ANLAGEN

12.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung, Markus Ege (Dipl.-Ing. agr.), Leutkirch vom 15.06.2020

Plan aufgestellt am: 30.08.2021

Planer:

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

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den 27.07.2023

gez. Rainer Waßmann
Stadtplaner

Stadt Leutkirch, den 27.07.2023

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister