

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Gemarkung Leutkirch Landkreis Ravensburg



Bebauungsplan Memminger Straße / Schleifweg Abschrift



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Hinweise
3. Pflanzliste

Gefertigt:

Stadt Leutkirch im Allgäu
Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 29.03.2012
Geändert 02.10.2012

gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Leutkirch im Allgäu, 15.01.2013

gez. 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 (BGBl. I S. 2414) 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.01.1990 (BGBl. I S. 132) 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
c) Planzeichenverordnung (PlanzV90)	i. d. F.	vom	18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO; siehe zeichn. Teil

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO vorgesehenen Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Höchstgrenze; siehe zeichn. Teil

Zahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO als Höchstgrenze; siehe zeichn. Teil

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß; siehe zeichn. Teil

In dem Plangebiet wird die Firsthöhe der Gebäude auf ein Höchstmaß von 12,0 m, bzw. 8,50 m festgelegt. Bezugspunkt hierfür ist die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH – Rohdecke).

Bezugshöhe für die Festlegung der EFH ist die Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe.

1.3 Bauweise Bauweise:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 2 BauNVO

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

Baugrenze:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 Abs. 3 BauNVO;
siehe zeichn. 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.

1.4 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Geltungsbereich:	§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe zeichn. Teil Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
Abzubrechende Gebäude Geländeänderungen	Die auf dem Gelände bestehenden Gebäude sind abzubrechen. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Angleichungen an die Verkehrsflächen sowie Nachbargrundstücke sind zulässig. Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossräumen sind nicht zulässig. Bodenaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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 Erdaushub:	Anfallender Erdaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.
2.5 Leitungen:	Alle zur Versorgung dienenden neu zu verlegenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
2.6 Pflichten des Eigentümers:	§ 126 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Der Eigentümer hat das Anbringen von <ol style="list-style-type: none"> Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden, sowie 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 Niederschlagswasserbeseitigung auf den Bauflächen	Das anfallende Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll auf den Baugrundstücken in eine Versickerungsanlage zugeführt werden. Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung sind zulässig. Eine Nutzung als Brauchwasseranlage ist bei der Stadt Leutkirch nicht zulässig. Auf das Arbeitsblatt ATV – DVWK – A 138 und auf die Broschüre des Landratsamtes Ravensburg – Umweltamt " Die Niederschlagswasserbeseitigung im Baugesuch " wird hingewiesen.

- 2.9. Örtliche Bauvorschriften Es wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vom Gemeinderat der Stadt Leutkirch am 27.09.2010 örtliche Bauvorschriften erlassen wurden. Sie sind zu beachten.
- 2.10 Grundwasserschutz Das Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des mit Rechtsverordnung (RVO) vom 9.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebietes "Leutkircher Heide". Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.
- 2.11 Erneuerbare Energien Es gilt das seit dem 01.01.2008 in Kraft getretene "Erneuerbare-Wärme-Gesetz" – EWärmeG des Landes Baden-Württemberg (GBl. vom 23.11.2007). Danach sind gemäß § 4 EWärmeG bei Bauanträgen ab dem 01.04.2008 für neu zu errichtende Wohngebäude mindestens 20 % des jährlichen Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken.

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*)
 - Kätzchenweide (*Salix caprea*)
 - 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.
- 3.3 Als Sträucher:
- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
 - Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
 - 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.*)
- 3.4 Als Kletterpflanze:
- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
 - Jelängerjelier (*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 autochtones Pflanz-/Saatgut verwendet werden. Unter autochtonen sind bodenständige, mindestens gebietseigene Pflanzen zu verstehen. Sofern solche nicht erhältlich sind, sollten sie mindestens aus dem Wuchsgebiet Südwestdeutsches Voralpenland stammen.