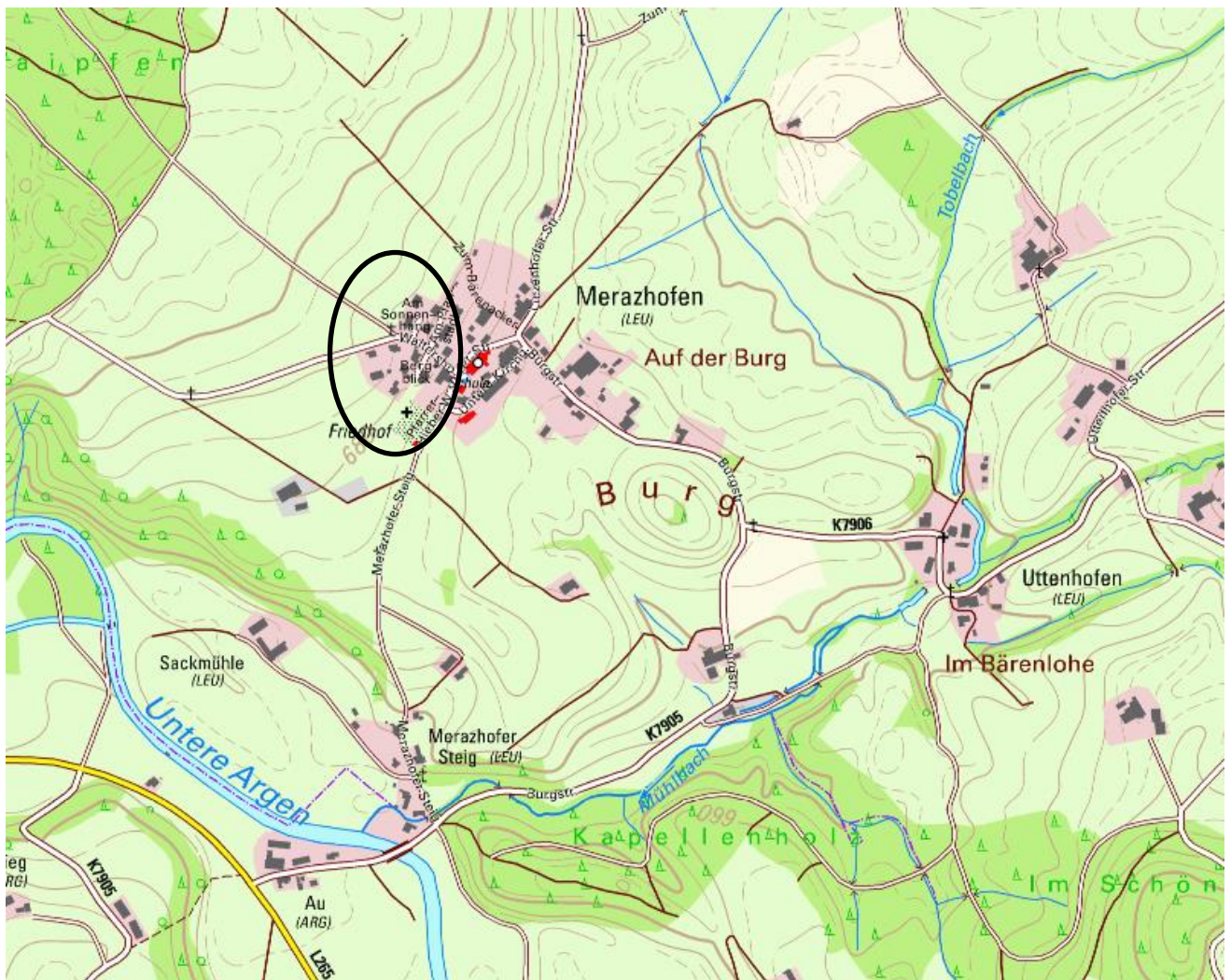


Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu



SATZUNG über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Merazhofen - Bergblick“ in Merazhofen

Fassung vom: 20.09.2024



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W .V 25.11.2023
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
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 den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Merazhofen - Bergblick“ in Merazhofen als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 20.09.2024 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Merazhofen - Bergblick“ in Merazhofen besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 20.09.2024
- Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung in der Fassung vom 20.09.2024
- Begründung in der Fassung vom 20.09.2024

§ 3 **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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

§ 4 **INKRAFTTRETEN**

Die Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Merazhofen - Bergblick“ in Merazhofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Leutkirch, den

.....
Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Merazhofen - Bergblick“ in Merazhofen stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Leutkirch, den

.....
Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister

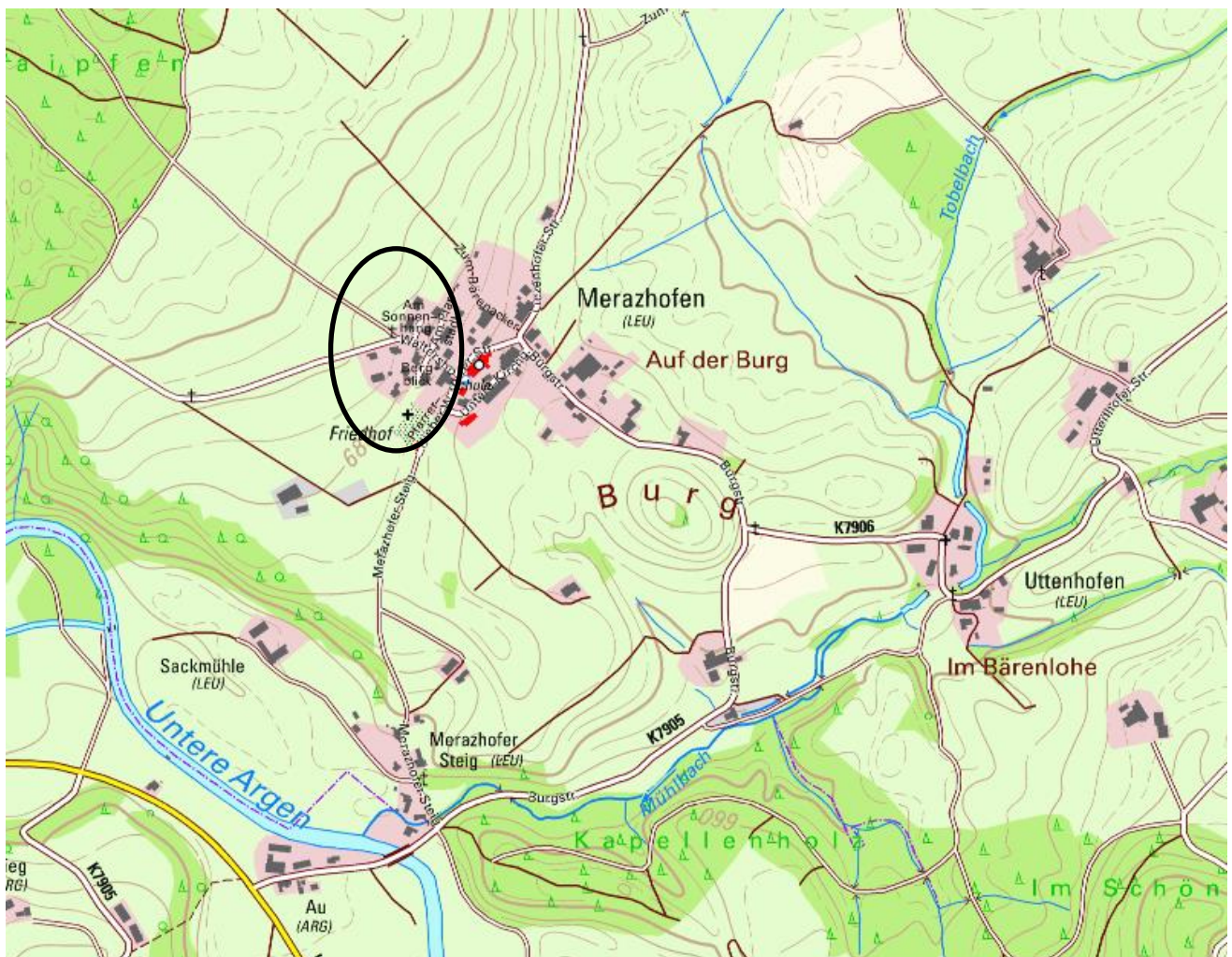
Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Merazhofen - Bergblick“, Merazhofen

- I) Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
- II) Begründung

Fassung vom: 20.09.2024



VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Merazhofen - Bergblick“ in Merazhofen

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am
4. Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden vom
bis
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom vom
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB bis
8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB am
und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB
und § 74 (7) LBO

Stadt Leutkirch, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Leutkirch, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

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

Stadt Leutkirch, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W .V 25.11.2023
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
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




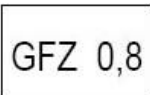

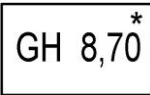

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Merazhofen - Bergblick“ in Merazhofen

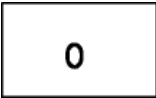
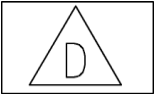


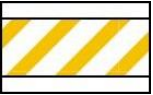

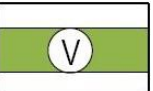
1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
WA	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4	BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 4 (2)	BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: 1. Schank- und Speisewirtschaften 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	§ 1 (5)	BauNVO
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für Verwaltung, 3. Gartenbaubetriebe, 4. Tankstellen	§ 1 (6) 1	BauNVO

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

	1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	§ 9 (1) 1 BauGB
	1.2.1 Zahl der Vollgeschosse - zwingend	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
	1.2.2 Zahl der Vollgeschosse - höchstzulässig	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
	1.2.3 Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
	1.2.4 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO
	1.2.5 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über EFH Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim Satteldach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut. Die festgesetzte Wandhöhe darf durch untergeordnete Gebäudeteile wie außenliegende Treppenhäuser und Aufzugsanlagen überschritten werden.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
	1.2.6 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Satteldach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
	1.3 Höhenlage der Gebäude (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	§ 9 (3) BauGB
 <i>folgt !</i>	1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig. Überschreitungen der EFH sind bis zu 0,30 m zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine gemeinsame EFH auszubilden.	

	1.4 Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
	1.4.1 offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	1.4.2 Nur Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) pro Wohngebäude	§ 9 (1) 6 BauGB
	- Im Baufeld Nr. 10 sind mind. 6 WE zu errichten. - Im Baufeld Nr. 11 sind mind. 8 WE zu errichten.	
	1.6 Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) 2 BauGB
	1.6.1 Baugrenzen	§ 23 (1,3) BauNVO
	Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile sind bis max. 1,50 m zulässig.	
	1.6.2 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, - Garagen, Carports, Stellplätze, - Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO, mit Ausnahme in Flächen nach Ziffer 1.10.1 + 1.11.1.1.	
	1.7 Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehweg etc.) ist unverbindlich.	
	1.7.1 öffentliche Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	
	1.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	1.7.2.1 Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung	
	1.7.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB

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

1.8 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ansonsten sind Garagen und Carports mit mindestens 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

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

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

1.10 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

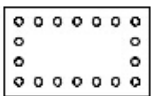


1.10.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

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

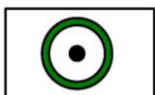
1.11.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB



1.11.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20, 25a BauGB

Bepflanzung gemäß Pflanzlisten.

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.



1.11.1.3 Pflanzehalt von Bäumen § 9 (1) 20, 25b BauGB

1.11.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen §9 (1) 20 BauGB

- Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen

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

1.11.3 Pflanzlisten

Bäume:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Birke (*Betula pubescens*)
 Buche (*Fagus sylvatica*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Eiche (*Quercus robur*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Kätzchenweide (*Salix caprea*)
 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
 Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

Kletterpflanzen:

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

Sträucher:

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
 Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
 Weißdorn (*Crataegus mongyna*)
 Strauchweide (*Salix spez.*)

Obstbäume:

Holzapfel (*Malus silvestris*)
 Holzbirne (*Pirus communis*)
 Brettacher
 Jakob Lebel
 Josef Musch
 Schöner aus Herrenhut
 Weißer Klarapfel
 Kickacher
 Martens Gravensteiner
 Neue Poiteau
 Gelbmostler
 Ulmer Butterbirne
 Schweizer Wasserbirne
 Große grüne Reneklode
 Wangenheims Frühzwetschge
 Mirabelle
 Sauerkirsche

Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
 Haselnuss (*Corylus avellana*)
 Holunder (*Sabucus nigra*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
 Wollschneeball (*Viburnum lantana*)

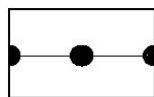
Nicht zulässig sind Thuja-Pflanzungen.

1.12 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.12.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



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

1.12.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	8

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2. 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.

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

2.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

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

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

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

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 naturroter oder rotbrauner Farbe zulässig.

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

Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung und mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

2.4 Dachaufbauten

§ 74 (1) 1 LBO

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°- 30°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 10,00 m
- Die maximale summierte Breite aller Dachaufbauten an einer Gebäudeseite darf maximal 60% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände betragen
- 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-, Giebel- oder Flachdachgauben (die Kombination verschiedener Dachaufbauten ist nicht zulässig)
- Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

Widerkehre und Zwerchgiebel

§ 74 (1) 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:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°- 30°

- max. Breite (Außenkante Außenwand): max. 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, jedoch höchstens 7,00 m
- Die maximale summierte Breite aller Widerkehre bzw. Zwerchgiebel an einer Gebäudeseite darf maximal 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände betragen
- 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.

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

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zufahrten und offene Stellplätze wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.

Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen (Stein-, Schotter- oder Kiesgärten) ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

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

Einfriedungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin nur bis max. 0,8 m Höhe zulässig.

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

Einfriedungen generell:

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

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

Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze:

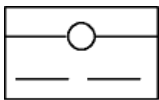
- bei WE < 50 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE von 50 m² - 90 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- bei WE > 90 m² Wohnfläche = 2,0 Stellplätze

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze sind 0,5 Werte beim Ergebnis aufzurunden.

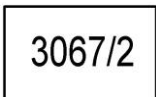
Der Stauraum vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

3. Kennzeichnung und Hinweise

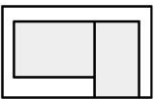
3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



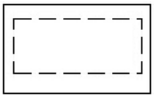
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



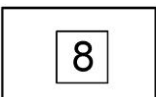
Flurstücknummern (beispielhaft)



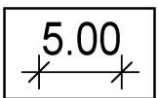
vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung



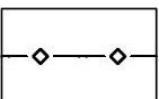
geplante Gebäude (Vorschlag)



Kennziffer geplanter Gebäude (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



vorhandene Leitungen, die verlegt werden sollen

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 der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde

(Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

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.

3.5 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren

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

3.6 Naturschutz

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

Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

In der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar kann eine Vogelbrut und Fledermausbesatz ausgeschlossen werden.

3.7 Immissionen - Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen.

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 Geräuschimmissionen – stationäre Geräte

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärm-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen. Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI – Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020, zu beachten.

Es sind die Richtwerte der TA-Lärm (Verwaltungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) zu berücksichtigen. In Allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93>

3.10 Klimaschutzgesetz (KSG-BW)

Es wird auf die Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) i.V.m. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen hingewiesen.

Hinweis: Befreiung von der Photovoltaik-Pflicht muss begründet beantragt werden.

3.11 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG)

Nach § 6 und § 7 (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

3.12 Bodenschutz- und Altlastengesetze

Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG)** wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

Die Einzelheiten sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abgestimmt werden

Auf Grundlage des § 4 Abs. 5 der **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** werden die Einsetzung einer Bodenkundlichen Baubegleitung und die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes für erforderlich gehalten. Die DIN 19639 ist zu

beachten. Dies gilt bereits bei einer Fläche von 3000 m². Diese Vorgaben gelten auch insbesondere für die Gemeinden bei der Herstellung der Erschließung eines Baugebietes.

3.13 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)

Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Verwertungskonzept

Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen / Bodenaushub größer 500m³) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

4. Anlagen

4.1 Lageplan in der Fassung vom 20.09.2024

Stadt Leutkirch

.....
Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Merazhofen - Bergblick“ in Merazhofen

INHALT		Seite
1.	Räumlicher Geltungsbereich	16
2.	Räumliche und strukturelle Situation	16
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	17
4.	Vorbereitende Bauleitplanung	17
5.	Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren	17
6.	Generelle Ziele und Zweck der Planung	18
7.	Auswirkungen der Planung	18
	7.1 Erschließung	18
	7.2 Ver- und Entsorgung	18
	7.3 Auswirkungen auf das Klima	19
	7.4 Prüfung der Umweltbelange	19
8.	Altlasten	19
9.	Begründung der textlichen Festsetzungen	20
	9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	20
	9.2 Örtliche Bauvorschriften	21
10.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB	23
11.	Flächenbilanz	23
12.	Umweltbericht	23
13.	Anlagen	24

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.500 m², mit dem Flurstück Nr. 3068 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 3066/1, 3066/2, 3067/2, 3067/3, 3017 sowie Teilflächen der Wegefläche Flurstück Nr. 3067, der Waltershofer Straße Flurstück Nr. 3072 und der Straße Bergblick Flurstück Nr. 3067/9.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 3017,
Im Osten	durch Teilflächen der Waltershofer Straße Flurstück Nr. 3072 und durch die Flurstücke Nr. 3017/8, 3067/10, 3067/15, 3067/14, 3067/13, 3067/12, 3067/11, 3067/6, 3067/8, 3067/7, 3067/1 sowie Teilflächen des Flurstückes Nr. 3067/2,
Im Süden	durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 3066/1 und 3066/2,
Im Westen	durch Teilflächen der Waltershofer Straße Flurstück Nr. 3072 sowie Teilflächen des Flurstückes Nr. 3067/3 und der Wegefläche Flurstück Nr. 3067.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Merazhofen.

Gegenwärtig werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend im Besitz von ortsansässigen Landwirten, der Kirchengemeinde und der Pfarrstelle Merazhofen.



Luftbild - Bestand (unmaßstäblich)

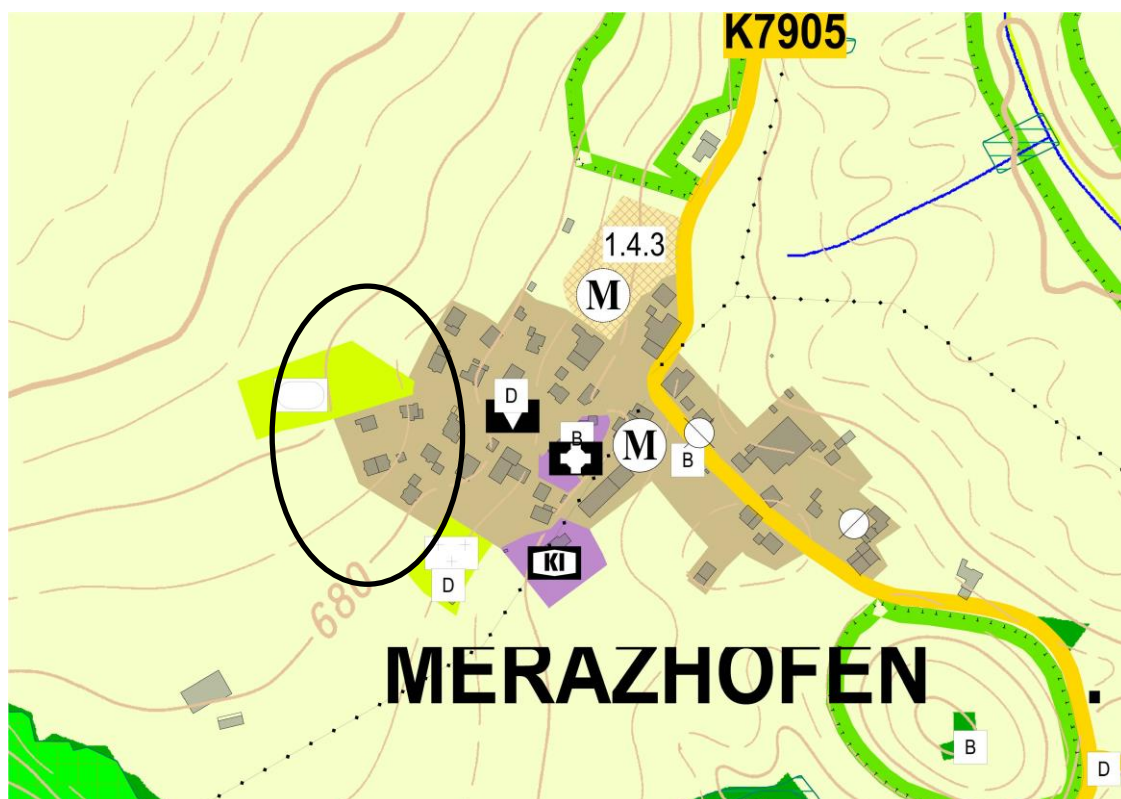
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich größtenteils im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der sich in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch, Aichstetten, Aitrach stellt innerhalb des Planbereichs „Gemischte Baufläche / Fläche für die Landwirtschaft / Grünflächen Sport“ dar.

Der FNP soll im Parallelverfahren an die geplante Nutzung im Plangebiet angepasst werden.



Lageplan - Flächennutzungsplan 2030 - Ausschnitt (unmaßstäblich)

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

In der Stadt Leutkirch ist eine stetige Nachfrage nach Wohnstandorten gegeben. Dies betrifft ebenfalls den Teilort Merazhofen. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen sollen daher am westlichen Ortsrand von Merazhofen neue Wohnbauflächen entwickelt werden. Das geplante Wohngebiet „Bebauung Ortsrand West“ schließt westlich an bereits vorhandene Wohnbebauungen an.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieses Wohnbaugebietes geschaffen werden.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Merazhofen - Bergblick“ in Merazhofen gefasst.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden westlichen Ortsrand von Merazhofen unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstruktur und der vorhandenen Topographie.

Geplant ist eine Ringschließung nach Westen von der Waltershofer Straße im Norden zum Bergblick, nördlich am Friedhof vorbei. Es sind insgesamt 4 Bauplätze für Einfamilienhäuser, 5 Doppelhausgrundstücke und 2 Mehrfamilienhausgrundstück vorgesehen.

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

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- Generell offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m
- landschaftliche Einbindung durch Bepflanzungsmaßnahmen

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Geplant ist eine Ringschließung nach Westen von der Waltershofer Straße im Norden zum Bergblick, nördlich am Friedhof vorbei.

Die bereits baurechtlich genehmigten öffentlichen Stellplätze in Verlängerung der Waltershofer Straße im Norden werden in die Planung übernommen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die vorhandene Kanalisation wird an die zusätzliche Beanspruchung durch das Neubaugebiet angepasst. Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen und das von den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle zur Rückhaltung in einen noch zu konzipierenden Regenwasser-Rückhaltebereich westlich des Mühlbachs geleitet werden.

Das anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird der Schmutzwasserkanalisation zugeführt.

7.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Merazhofen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen.

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.

7.4 Prüfung der Umweltbelange

(siehe Anlage: Prüfung der Umweltbelange, Markus Ege (Dipl.-Ing. agr.), Leutkirch vom 01.08.2023)

Bei den Artenschutz-Untersuchungen konnten im eigentlichen Plangebiet, bis auf die 3 nicht höhlenbrütenden Brutvogelarten in den Bestandsgehölzen entlang des Parkplatzes und am Friedhof (s. 2.2.1), keine relevanten Tierarten festgestellt werden. Ein Verbotstatbestand hinsichtlich § 44 Absatz 1, Nr. 1 - 3 (BNatSchG) liegt also beim Erhalt der bestehenden Gehölze nicht vor.

Hinsichtlich des durch die geplante Bebauung beeinträchtigten Wildtierkorridors wurde in Absprache mit der Unteren Forstbehörde (Sebastian Winkler) bzw. der Unteren Naturschutzbehörde (Sonja Soda) folgender verbal-argumentativ zu erklärender Ausgleich gefordert:

- Pflanzung eines ca. 1000 m² großen Baum-Strauch Feldgehölzes im zentralen Bereich des Flst. 3069, oder
- Anlage eines ebenfalls 1000 m² großen Wildackers im waldnahen Bereich der Flst. 3065/1, 3069 oder 3070.

8. ALTLASTEN

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

9. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

9.1 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 Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiete** (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, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - soll dem westlich gelegenen vorhandenen Wohngebiet als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sollen Störungen der vorhandenen 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 als zwingend, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und 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.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten angrenzenden Straßenhöhen und an den vorhandenen Geländehöhen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung von **5 Doppelhäusern** angedacht. Entsprechendes wurde festgesetzt.

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, Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

Verkehrsflächen

Die geplante Erschließungsstraße erhält ein Straßenraumprofil von 5,50 m Breite, ohne separaten Gehweg. Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die öffentliche Parkierung stellt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dar. Angrenzende Grünflächen werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

Festsetzungen zur Grünordnung, Artenschutz

Zur Ortsrandeingrünung werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus sind Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Parkierung und des RW-Versickerungsbereiches angedacht.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen sowie von Straßenflächen über Regenwasserkanäle einem noch zu konzipierenden Regenwasser-Rückhaltebereich westlich des Mühlbachs zuzuführen.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die unterschiedlichen Nutzungsbereiche durch entsprechende Planzeichen voneinander abgegrenzt.

9.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung und Dachaufbauten** 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 ausschließlich Satteldächer zu.

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

Die örtlichen Bauvorschriften zu Höhen der zulässigen **Einfriedigungen** an Verkehrsflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

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. Dies gilt insbesondere für die kleinen Ortsteile wie u.a. Merazhofen. Der öffentliche Personennahverkehr 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 bei dem Wunsch 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.

Mit den geplanten Straßenbreiten von 5,5 m innerhalb der internen Erschließung soll der Straßenraum nicht mehr ausschließlich Verkehrsbedürfnisse befriedigen, sondern zur Begegnungsstätte für die dort lebenden Menschen werden. Die Gestaltung des Verkehrsraums soll den Kfz-Verkehr beruhigen und 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.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am hat der Bau- und Umweltausschuss in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Merazhofen - Bergblick“ in Merazhofen gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom bis wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Merazhofen - Bergblick“ in Merazhofen gefasst.

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

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche: **10.965 m²**

Allgemeines Wohngebiet (WA) **8.100 m²**
bei GRZ 0,4 = 3.240 m² netto Baufläche

4 x Einzelhäuser / ca. 566 m²/Grundstück
5 x Doppelhaus
2 x Mehrfamilienhaus

1 - 643 m ²	5 - 585 m ²	9 - 577 m ²
2 - 506 m ²	6 - 623 m ²	10 - 509 m ²
3 - 700 m ²	7 - 567 m ²	11 - 964 m ²
4 - 585 m ²	8 - 586 m ²	12 - 1255 m ²

- Straßen	2.520 m ²
- 10 Parkplätze, öffentlich	130 m ²
- öffentliche Verkehrsgrünflächen	215 m ²

12. UMWELTBERICHT

13.1 (siehe Anlage: **Umweltbericht**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom **.....2024**)

folgt !

13. ANLAGEN

13.2 Prüfung der Umweltbelange, Markus Ege (Dipl.-Ing. agr.), Leutkirch vom 01.08.2023

13.3 Umweltbericht, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom2024

Plan aufgestellt am: 20.09.2024

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

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

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

Kressbronn

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Stadt Leutkirch

.....
Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister