

# Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Gemarkung Leutkirch

Landkreis Ravensburg



## Bebauungsplan

## Gewerbegebiet Steinbeisstraße

### Abschrift



## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Gefertigt:

Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu  
Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 07.05.2012  
Geändert 28.01.2013

gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Leutkirch im Allgäu, 22.04.2013

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 22.07.2011
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.01.1990 22.04.1993
c) Planzeichenverordnung (PlanzV90)	i. d. F.	vom	18.12.1990

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet:

§ 8 BauNVO; § 5 Abs. 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

siehe zeichn. Teil

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziff. 1 – 3 BauNVO genannten baulichen Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

Innerhalb der Gewerbegebiete sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Gebiet	Bezugsfläche in m <sup>2</sup> (Größe der überbaubaren Grundstücksfläche)	Emissionskontingente $L_{EK}$ (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) in dB(A)/m <sup>2</sup>	
		tags (06-22 Uhr)	nachts (22-06 Uhr)
GE <sub>1</sub> (Flst. Nr. 1110 (Teilfläche), 1111/2)	28.329	60	48
GE <sub>2</sub> (Flst. Nr. 1110 (Teilfläche)	12.129	58	37

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

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Flst. Nr. 1069/4, 1085/20, 1085/18 und 1085/4.

Werden Einzelhandelsbetriebe errichtet, so sind sie ausschließlich nur für Möbel, Baustoffe, Werkzeuge und Maschinen, Pflanzen, Kraftfahrzeuge und Motorräder samt Zubehör, Tiere, Kohle und Mineralstoffe, Musikinstrumente zulässig. § 8 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Lagerplätze als selbstständige Nutzungen sind unzulässig. § 1 Abs. 4 BauNVO.

Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig

Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen (Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln, Verwenden), sind nur unter Erfüllung von besonderen Maßnahmen zum Schutz des

**Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Grundwassers ausnahmsweise zulässig. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO.

§ 8 BauNVO, § 5 Abs. 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
siehe zeichn. Teil.

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziff. 1 – 3 BauNVO genannten  
baulichen Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

Innerhalb der Gewerbegebiete sind nur solche Vorhaben (Anlagen  
und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskon-  
tingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) 60  
dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Gebiet	Bezugsfläche in m <sup>2</sup> (Größe der über- baubaren Grund- stücksfläche)	Emissionskontingente $L_{EK}$ (immissionswirk- same flächenbezoge- ne Schalleistungspe- gel) in dB(A)/m <sup>2</sup>	
		tags (06-22 Uhr)	nachts (22-06 Uhr)
G <sub>Ee</sub> <sub>1</sub> (Flst. Nr. 1110/1)	2.398	58	43
G <sub>Ee</sub> <sub>2</sub> (Flst. Nrn. 1110/2 und 1110/3)	12.129	55	35

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

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Flst. Nr.  
1069/4, 1085/20, 1085/18 und 1085/4.

Werden Einzelhandelsbetriebe errichtet, so sind sie ausschließlich  
nur für Möbel, Baustoffe, Werkzeuge und Maschinen, Pflanzen,  
Kraftfahrzeuge und Motorräder samt Zubehör, Tiere, Kohle und  
Mineralstoffe, Musikinstrumente zulässig. § 8 Abs. 1 i.V.m. § 1  
Abs. 5 und 9 BauNVO.

Lagerplätze als selbstständige Nutzungen sind unzulässig. § 1  
Abs. 4 BauNVO.

Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig

Betriebe, die grundwassergefährdende Stoffe verarbeiten, sind  
nur unter Erfüllung von besonderen Maßnahmen zum Schutz des  
Grundwassers ausnahmsweise zulässig. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereit-  
schaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die  
dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grund-  
fläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Die  
Wohnungen müssen auf Dauer einen unmittelbaren Bezug zur  
gewerblichen Nutzung haben. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Zahl der Vollgeschosse:

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

Grundflächenzahl:	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Höchstgrenze; siehe zeichn. Teil
Gebäudehöhe	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstgrenze; siehe zeichn. Teil
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.
Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 4 BauNVO Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.
Besondere Bauweise:	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 4 BauNVO Die Gebäude sind wie bei der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten jedoch ohne Längenbeschränkung der Gebäude.
<b>1.3 Verkehrsflächen</b>	
Öffentliche Verkehrsflächen: Fahrbahn / Gehweg / Stützbauwerke:	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, siehe zeichn. Teil Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Bauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,30 m und eine Tiefe von ca. 0,50 m zu dulden.
Verkehrsrün (VG):	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe zeichn. Teil Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB; siehe zeichn. Teil
<b>1.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>	
Umspannwerke:	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; siehe zeichn. Teil
<b>1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	
Pflanzgebotsfläche:	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, siehe zeichn. Teil Sie sind als Schutzpflanzungen zur Begrünung des Baugebietes und als Ausgleich im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz mit hochwachsenden einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Pro 200 m <sup>2</sup> Baulandfläche ist je ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Sie können als Einzelbäume oder in Gruppen gepflanzt werden. Bäume in Pflanzgebotsflächen werden mit angerechnet. Für die Anpflanzung sollen Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste verwendet werden.
Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen	Die externen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Feuchtgebiets „Ellerazhofer Moos“ (siehe dazu Begründung mit integriertem Umweltbericht) werden als Sammelausgleichsmaßnahme für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung auf den Grundstücken Flst. Nr. 1110, 1110/1, 1110/2, 1110/3 zugeordnet.
<b>1.6 Nebenanlagen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers** § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB  
Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.
- 1.8 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Außenbeleuchtung** § 9 abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-, Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.
- 1.9 Freizuhaltende Flächen Von Bebauung freizuhaltender Grundstückstreifen Sichtfelder** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe zeichn. Teil  
Die im Plan dargestellten Flächen sind von Bebauung frei zu halten.  
Die im Plan dargestellten Sichtfelder müssen auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freigehalten werden.

## 2. HINWEISE

- 2.1 Planungsgrundlage:** Grundlage dieses Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen.
- 2.2 Grundwasser- und Gewässerschutz** Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des mit Rechtsverordnung (RVO) vom 09.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebiets „Leutkircher Heide“. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.
- 2.3 Archäologie:** Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten oder ähnliches angeschnitten oder Funde gemacht werden (wie z. B. Scherben, Metallteile, Knochen und ähnliches), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
- 2.5 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.
- 2.5 Bodenschutz:** Vor Beginn der Bauarbeiten ist der humose Boden getrennt zu sichern und in Mieten mit max. 1,50 Meter Höhe zu lagern. Bei einer Lagerung länger als 2 Monate ist die Miete einzugrünen. Bei Bodenaushub ist auch der kulturfähige Unterboden (0,3 – ca.1,0 m Tiefe) getrennt zu gewinnen und in Mieten zu lagern. Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind fachgerecht weiterzuverwenden. Kulturfähiger Unterboden ist für den Abnehmer als durchwurzelbare Bodenschicht zu deklarieren. Bodenverdichtungen sollen vermieden und nach Abschluss der Bauarbeiten beseitigt werden. Verunreinigungen des Bodens durch Bauabfälle und die Benutzung von Bauchemikalien sind nicht zulässig.
- 2.6 Leitungen:** Alle zur Versorgung dienenden neu zu verlegenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.7 Pflichten des Eigentümers:** Der Eigentümer hat das Anbringen von
- 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.
- 2.8 Baugrundberatung:** Für jedes einzelne Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrund- / Gründungsberatung dringend empfohlen.
- 2.9 Niederschlagswasserbeseitigung auf den Bauflächen** Das anfallende Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll auf den Baugrundstücken in eine oberirdische 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.

### 3. PFLANZLISTE (Beispiele heimischer Gehölzarten)

- 3.1 Als Bäume:
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
  - Birke (*Betula pubescens*)
  - Buche (*Fagus silvatica*)
  - 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 (*Sabucus nigra*)
  - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
  - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
  - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
  - Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
  - Weißdorn (*Crataegus mongyna*)
  - 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.