

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu
Gemarkung Leutkirch Landkreis Ravensburg



Bebauungsplan Gewerbegebiet Memminger Straße - Nord

Abschrift



Planungsrechtliche Festsetzungen:

Gefertigt:

Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu
Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 14.06.11

gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Leutkirch im Allgäu, 23.12.2011

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
d) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)	i. d. F.	vom	05.03.2010

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet:

§ 8 BauNVO; siehe zeichn. Teil

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

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.

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

Gebiet	Bezugsfläche	Emissionskontingente LEK in dB(A) / m ²	
		tags	nachts
GE e1	7.250	57	40
GE e2	8.471	53	39
GE e3	8.290	55	40

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

Bei der Berechnung der Immissionskontingente L_{IK} aus den Emissionskontingenten sind zusätzlich folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen
- Schallquellenhöhe: 2,00 m über dem gedachten, ebenen Gelände. Maßgebliche Immissionsorte: Flst.-Nrn. 1423/1, 1423/4, 2876/11, 2876/17, 2876/24, 2876/27, 2877/2, 2878/2, 2878/4, 2879/3, 2879/2, 2882/1, 2882/3, 2882/4 und 3430/10 jeweils 1. Obergeschoss (relative Höhe: 5,60 m über Gelände)

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

Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO

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 Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche 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
Höhenlage:	§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Das Höchstmaß der Gebäude wird mit maximal 10,0 m festgelegt. Bezugshöhe ist die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe.
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.
Abweichende Bauweise:	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 4 BauNVO Die Gebäude sind wie bei der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten mit einer maximalen Gebäudelänge von 70 m.

1.3 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen: Fahrbahn / Gehweg /	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, siehe zeichn. Teil
Stützbauwerke:	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Bauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,30 m und eine Tiefe von ca. 0,50 m zu dulden.
Verkehrsgrün (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

1.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Umspannwerke:	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; siehe zeichn. Teil
---------------	---

- 1.5 Grünflächen**
Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 15 BauGB; siehe zeichn. Teil.
 Zweckbestimmungen: Fahrweg und Sickerfläche
- Die Bemessung der Versickerungsanlage wurde nach den einschlägigen technischen Normen in Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg – Gewässerschutz vorgenommen.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Anpflanzen von Bäumen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; siehe zeichn. Teil
 Die Anpflanzung von Bäumen ist bindend und hat mit heimischem Laubgehölz zu erfolgen (siehe Pflanzliste).
 Die Baumstandorte können von der zeichnerischen Festsetzung geringfügig abweichen.
- Erhaltung von Bäumen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; siehe zeichn. Teil
 Die Unterhaltung von Bäumen ist bindend
- 1.7 Plangebiet**
Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB; siehe zeichn. Teil
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
- 1.8 Freizuhaltende Flächen**
 Von Bebauung freizuhaltender Grundstücksstreifen
 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.
- 1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Im Plangebiet gibt es verschiedene unterirdische Leitungen. Für die Einhaltung der Sicherheitsabstände und sonstiger Regelungen wie Unter- oder Überbauung, Bepflanzungen etc. gelten die einschlägigen Bestimmungen der Leitungsträger und Betreiber.
- 1.10 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Lärmschutzzone 1
 In den als Lärmschutzzone 1 und 2 gekennzeichneten Bereichen parallel zur Memminger Straße sind an den Gebäuden folgende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm auszuführen:
 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Büroräumen sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich IV vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile mindestens ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 40 dB(A) für Aufenthaltsräume und 35 dB(A) für Büroräume.
 Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohnzimmer, Wohnküche) sind auf die der Landesstraße L 260 abgewandte Gebäudeseite (nach Westen) zu orientieren. Aufenthaltsräume, die keine zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen auf die der L 260 abgewandten Gebäudeseite aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h

Lärmschutzzone 2	<p>auszustatten. Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf die der Landesstraße L 260 abgewandte Gebäudeseiten (nach Westen) zu orientieren. Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Ruheräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechender Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.</p>
Immissionen durch Schwingungen	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Auf Grund der von der Bahnlinie "Leutkirch-Memmingen" ausgehenden Schwingungs-Immissionen sind die in einem Abstand von bis zu 50 m zur Gleismitte geplanten Gebäude mit Wohnnutzung mit Maßnahmen zum Erschütterungs-Schutz auszustatten. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, sofern durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die Anhaltswerte A gem. der DIN 4150 Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) eingehalten werden.</p>
Außenbeleuchtung	<p>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.</p>
1.11 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	<p>§ 16 Abs. 5 BauNVO; siehe zeichn. Teil Abgrenzung für Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen</p>
1.12 Nebenanlagen	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>
1.13 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	<p>§ 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.</p>

2. HINWEISE

- 2.1 **Planungsgrundlage:** Grundlage dieses Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen.
- 2.2 **Örtliche Bauvorschriften** Es wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vom Gemeinderat am 14.11.2011 örtliche Bauvorschriften erlassen wurden. Sie sind zu beachten.
- 2.3 **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.
- 2.4 **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.
- 2.6 **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.
- 2.7 **Leitungen:** Alle zur Versorgung dienenden neu zu verlegenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.8 **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.

- 2.9 Baugrundberatung:** Für jedes einzelne Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrund- / Gründungsberatung dringend empfohlen.
- 2.10 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.
- 2.11 Brandschutz** Auf die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen) und auf das DVGW-Arbeitsblatt W-405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Wasserversorgung“ wird hingewiesen.

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*)
 - 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:
- 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.