

# Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

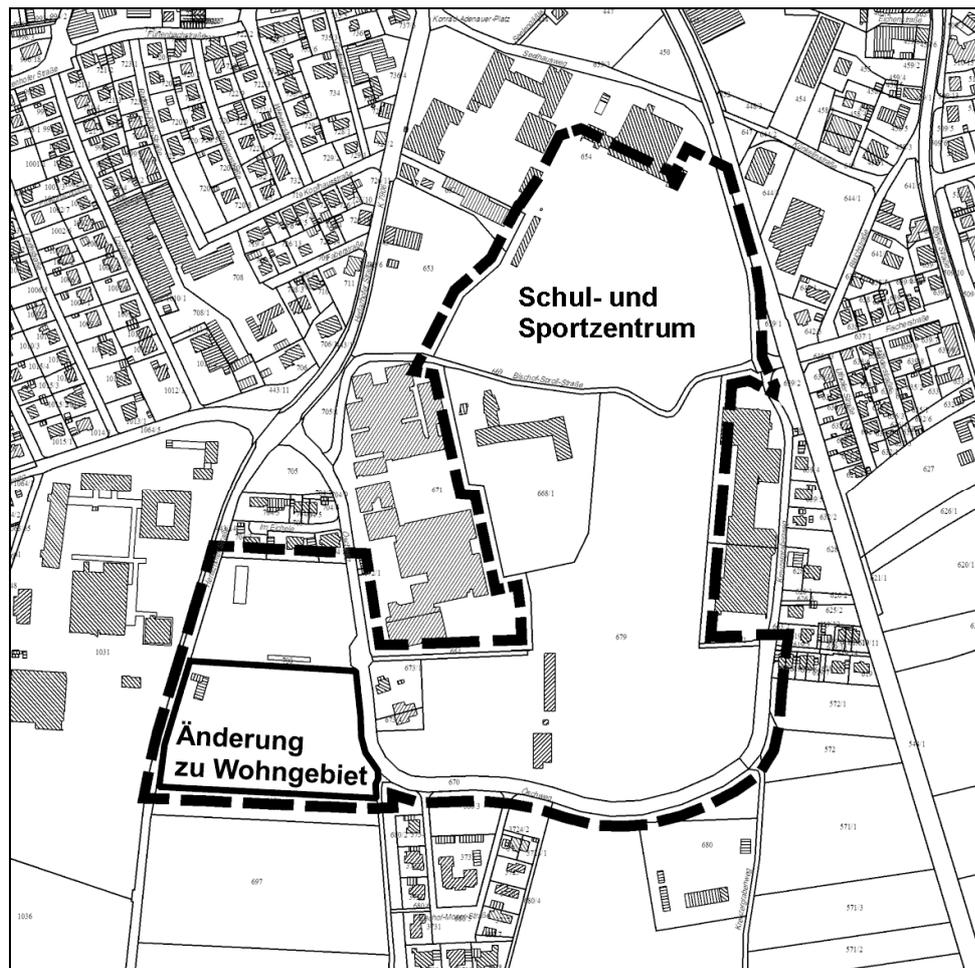
Gemarkung Leutkirch

Landkreis Ravensburg



## Bebauungsplan Schul- und Sportzentrum Leutkirch Teil 2 Sportanlagen / Abschnitt A 1. Änderung

### Abschrift



## Planungsrechtliche Festsetzungen

Gefertigt: 27.07.2011

Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu  
Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 01.08.2011

gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Leutkirch im Allgäu, 01.08.2011

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 (BGBl. I S. 2414) 31.07.2009 (BGBl. I.S. 2585)
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.01.1990 (BGBl.I S. 132) 22.04.1993 (BGBl.I S. 466)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)	i. d. F.	vom	05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)
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. 2, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen.  
( § 1 Abs. 6 BauNVO )

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Geschossflächenzahl

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

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 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 8.70 m festgelegt. Bezugspunkt hierfür ist die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH – Rohdecke). Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen der Gebäude werden auf die im Plan eingetragenen Höhen festgesetzt.

### 1.3 Bauweise

Bauweise:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 2 BauNVO; siehe zeichn. Teil.

Die Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, bzw. in abweichender Bauweise zu errichten. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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.

- Abgrenzung für Bereich unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO
- 1.4 Verkehrsflächen**
- Öffentliche Verkehrsfläche: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe zeichn. Teil.  
Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
- Verkehrsrün „Vg“ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Straßenbegleitende Grünflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt .§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB  
Festlegung von Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen.
- 1.5 Flächen für Versorgungsanlagen**  
Zweckbestimmungen:  
• Heizkraftwerk,  
• Elektrizität.
- 1.6 Grünflächen**  
Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 15 BauGB; siehe zeichn. Teil.  
Zweckbestimmungen:  
• Sportanlagen  
• Stellplätze  
• Versickerungsanlage
- Die Bemessung der Versickerungsanlage wurde nach den einschlägigen technischen Normen in Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg – Gewässerschutz vorgenommen.
- 1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Anpflanzung / Pflanzgebotsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Erhalten und Anpflanzen von Bäumen  
Für die Anpflanzung sollen Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste verwendet werden.
- 1.8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
- Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
An den im Plan gekennzeichneten Fassaden der Wohngebäude sind auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Dabei sollen gemäß VDI 2719, Tabelle 6, die Innengeräuschpegel in Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn- und Kinderzimmer, Wohnküchen) benötigten Fensteröffnungen im 2. Obergeschoss entlang der ersten Häuserzeile der Kreisstraße K 7906 sind auf die Nord-, Ost- und Südseite zu orientieren.  
Sofern die oben genannten Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind Schall schützende Außenbauteile entsprechend der ge-

kennzeichneten Lärmpegelbereiche vorzusehen. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn- und Kinderzimmer, Wohnküchen) auf der Westseite der dritten Wohnebene sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmbereich III vor. Daraus ergibt sich für Außenbauteile mindestens ein erforderliches Gesamt-Schalldämm-Maß  $\alpha_{w,ext}$  von 35 dB(A). Die Fenstersturzunterkanten von Aufenthaltsräumen sind in der dritten Wohnebene (2. Obergeschoss) der geplante überbaubaren Grundstücksflächen auf 7,80 Meter über Geländeoberkante begrenzt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnissgabeverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen ein entsprechender Nachweis für die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen.

### Lärmschutzwall

Entlang der Kreisstraße K 7906 ist im Zuge der Erschließung des Gebiets beginnend ab der Südwestecke des Planbereiches eine durchgehende aktive Lärmschutzmaßnahme (Mindestlänge 59,00 Meter) jeweils komplett in der eingezeichneten Länge und Höhe als Voraussetzung für die Wohnnutzung zu errichten. Die aktive Lärmschutzmaßnahme ist so auszuführen, dass eine Höhe von 2,50 Meter über Geländeoberkante zuverlässig eingehalten wird. Die maximale horizontale Beugungskanten-Abstand der Lärmschutzmaßnahme, bezogen auf die Straßenmitte der Kreisstraße beträgt 9,00 Meter.

## 1.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Geltungsbereich:	§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe zeichn. Teil Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig und dürfen nur als eingeschossige Gebäude erstellt werden.
Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB private Stellplätze
Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Fläche von 12 m <sup>2</sup> zulässig.
Anzahl der Wohneinheiten	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten festgelegt.
Flächen für Aufschüttungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
Leitungsrechte	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 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.
- Geländeveränderungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB  
Das natürliche Gelände auf den Baugrundstücken 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.
2. HINWEISE
- 2.1 **Planungsgrundlage:** Grundlage dieses Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen.
- 2.2 **Sportanlagen** Die Einzeichnung der Sportanlagen ist keine Festsetzung dieses Bebauungsplans. Sie dient der Erläuterung von Möglichkeiten für die Aufteilung.
- 2.3 **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 und ähnliches), ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
- 2.4 **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, Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind getrennt zu gewinnen und einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, erforderlichenfalls durch geeignete Maßnahmen zu beheben.
- 2.6 **Leitungen:** Alle zur Versorgung dienenden neu zu verlegenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.7 **Pflichten des Eigentümers:** § 126 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Der Eigentümer hat das Anbringen von  
1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungs-

- körper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden, sowie
  3. 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 empfohlen.
- 2.9 **Grundwasserschutz** Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Leutkircher Heide". Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005 wird hingewiesen.
- 2.9. **Niederschlagswasserbeseitigung auf den Bauflächen** Das anfallende Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll auf die im Plangebiet ausgewiesene 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.
- 2.10 **Örtliche Bauvorschriften** Es wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vom Gemeinderat am 27.07.2011 örtliche Bauvorschriften erlassen wurden. Sie sind zu beachten.
- 2.11 **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.
- 2.12 **Abwasserbeseitigung** Für die einzelnen Gebäude wird der Einbau von Rückstauklappen dringend empfohlen.
- 2.13 **Erneuerbare-Energien** Das EEWärmeG vom 07.08.2008 (BGBl. I S. 1658) zuletzt geändert am 01. Mai 2011 (Art. 6 G vom 12.04.2011) ist einzuhalten.
- 2.14 **Ergänzende Hinweise** Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs- Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm- Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

### 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.