



Bebauungsplan Rudolph-Roth-Straße, Leutkirch Abschrift



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Hinweise
3. Pflanzliste

Planfertiger:
gez. Hans Lamparter
Beratender Ingenieur VBI / Stadtplaner
73235 Weilheim an der Teck, Egelsbergstraße 65

Leutkirch im Allgäu, den 23.12.2013

Datum: 25.09.2013/geändert: 27.11.2013

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) 11.06.2013 (BGBl. I.S. 1548)
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.01.1990 (BGBl.I S. 132) 11.06.2013 (BGBl.I S. 1548)
c) Planzeichenverordnung (PlanzV90) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58) 22.07.2011 (BGBl.I S. 1509 f)

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; siehe zeichn. Teil.
Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf im Bereich „Pflegeheim und Betreutes Wohnen“ gem. § 16 (5) BauNVO in Verb. mit § 17 (2) 1. BauNVO um bis zu 50 % (GRZ 0,6) und im Bereich des Geschosswohnungsbaus um max. 25 % (GRZ 0,5) i.S. von § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO als Höchstgrenze; siehe zeichn. Teil.
Im Festsetzungsbereich III + D darf das Dachgeschoss maximal 75 % der Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses einnehmen.

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 Höhe der Gebäude auf ein Höchstmaß über NN, gemäß Planeinschrieb festgelegt.
Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die eingetragene maximale Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,5 m überschreiten.

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 insgesamt maximal 1/3 der, an der Baugrenze gelegenen Gebäudeseite betragen.
1.4	Nebenanlagen	§ 9 (1) 4. BauGB/ § 14 Bau NVO In den Vorgartenflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind i.S. von § 9 (1) 4 BauGB zulässig: Stellplätze, Carports, Ein- und Ausfahrt TG, Boxen für Fahrräder und Müllbehälter.
1.5	Mit Gehrechten belastete Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Gerecht zugunsten der Allgemeinheit
1.6	Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	
	Geltungsbereich	§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe zeichn. Teil Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
	Abzubrechende Gebäude	Die auf dem Gelände bestehenden Gebäude sind abzurechnen.
	Geländeänderungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Angleichungen an die Verkehrsflächen sowie an die Nachbargrundstücke sind 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	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 werden, 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	<p>§ 126 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Der Eigentümer hat das Anbringen von</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie 2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück, sowie 3. 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	<p>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.</p>
2.9.	Örtliche Bauvorschriften	Es wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vom Gemeinderat der Stadt Leutkirch zeitgleich örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Sie sind zu beachten.
2.10	Grundwasserschutz	Das Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des mit Rechtsverordnung (RVO) vom 09.12.2005 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" – E-WärmeG 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*)
Jelängerjelleber (*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.



Bebauungsplan Rudolph-Roth-Straße, Leutkirch Abschrift

Begründung

Anlass der Planung



Übersichtslageplan

Im Bereich Rudolph-Roth-Straße/ Loystraße/ Ringweg befinden sich die ehemaligen Betriebsgebäude des 1945 in Leutkirch gegründeten Schwäbischen Verlags. Das heutige Medienhaus „Schwäbisch Media“ hat Anfang 2013 seinen Sitz von Leutkirch nach Ravensburg verlegt. Die bisherigen Betriebsgebäude sind abgängig. Nach dem Erwerb durch einen privaten Investor soll auf dem Gelände ein Pflegeheim und Betreutes Wohnen, sechs Mehrfamilienhäuser und ca. 10 Einzelhäuser errichtet werden.

Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB. Es wird deshalb ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Einfügung in die Bauleitplanung



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im genehmigten Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Ausweisung ist mit dem bisherigen Bestand begründet. Im Zuge der geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird eine Anpassung (Ausweisung als Wohnbaufläche) erfolgen.

Der Bebauungsplan ist dennoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht für den westlichen Bereich des Plangebiets (zwischen Loystraße und Rudolph-Roth-Straße) die Errichtung eines Pflegeheims, ein Gebäude für Betreutes Wohnen und sechs Grundstücke für Geschosswohnungsbau vor. Dort wird die Höhenentwicklung über die Festsetzung einer Gebäudehöhe von maximal 12,0 Metern über FFH festgelegt. Dies entspricht auch dem derzeitigen Bestand.

Für den ruhenden Verkehr sind dort eine Tiefgarage und offene Stellplätze für Besucher vorgesehen.

Im östlichen Planbereich (Z=II) sind ca. 10 Grundstücke für Einfamilienhäuser geplant. Dort wird die maximale Gebäudehöhe auf 8,5 Meter über FFH begrenzt. Dies entspricht der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung.

Die Gebäude fügen sich demnach in die Umgebung ein.

Weiterhin wird die Höhenentwicklung über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 Metern für die Mehrfamilienhäuser und von 8,50 Metern für die Einzelhäuser begrenzt.

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. Sie dienen der Regelung der Baugestaltung und zur Regelung über die Stellplatzverpflichtung.

Grundriss- und bautechnisch bedingt wird bei der Planung der Bauvorhaben das Maximum an möglichen PKW-Stellplätzen nachgewiesen. Danach ergibt sich ein Schlüssel von 1,7 Stellplätzen pro Wohneinheit. Da es sich bei Vorhaben um altersgerechte und barrierefreie Wohnungen mit Aufzug und Tiefgarage handelt, wird davon ausgegangen, dass der Bedarf mehr als gedeckt sein wird, weil manche Bewohner gar keinen Stellplatz benötigen und auch nicht in Anspruch nehmen werden. Oberirdisch werden 34 Stellplätze vor allem für Besucher „Pflegeheim und Betreutes Wohnen“ hergestellt sowie 12 Carports für die Punkthäuser.

Umweltbericht

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und keine negativen ökologischen Auswirkungen zu befürchten sind, wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Die Fläche ist von allen Seiten von Straßen und/oder Wohnbebauung umgeben.

Es liegen keine Nachweise und Meldungen über das Vorkommen von seltenen und geschützten Tierarten vor. Bei Begehungen konnten bisher keine geschützten Tierarten festgestellt werden. Von Anwohnern gibt es unbestimmte Beobachtungen, von jagenden Fledermäusen. Die alten Gebäudeteile mit vielen Öffnungen stellen für Fledermäuse geeignete Quartiere dar. Vor dem Abriss der alten Gebäude wird deshalb noch eine Relevanzbegehung (artenschutzrechtliche Prüfung) durch eine sachkundige Person vorgenommen.

Die vorhandenen größeren Bäume haben noch kein Alter erreicht, dass sie für Höhlenbrüter Lebensraum sein könnten. Steinhäufen, Schutthalden oder Trockenmauern sind auf der Fläche nicht vorhanden. Es konnten bei Begehungen keine Eidechsen nachgewiesen werden. Blindschleichen könnten vorkommen, bei den Begehungen wurden aber keine beobachtet.

Obwohl nach den vorliegenden Beobachtungen keine streng geschützten Tierarten auf der Fläche vorhanden sind, wird die Rodung der Gehölze außerhalb der Vegetationszeit angestrebt. Falls die Rodung der Gehölze während der Vegetationszeit erfolgen muss wird vorher eine Begehung durch eine fachkundige Person durchgeführt. Erforderliche Ausnahmegenehmigungen werden ggf. eingeholt.

Erschließung

Die verkehrliche, abwasser- und wassertechnische Erschließung des Gebiets ist vorhanden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Gefertigt:
gez. Hans Lamparter
Beratender Ingenieur VBI / Stadtplaner
73235 Weilheim an der Teck, Egelsbergstraße 65

Leutkirch im Allgäu, 23.12.2013

Datum: 25.09.2013/ geändert: 27.11.2013

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister



Bebauungsplan Rudolph-Roth-Straße, Leutkirch Abschrift

Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 01.03.2010 (GBL Nr.7 S. 358) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL S. 581, 698) wird der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu in öffentlicher Sitzung zeitgleich folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rudolph-Roth-Straße“ erlassen:

1. Geltungsbereich



2. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Gebäude sind in ihrer Architektur so auszuführen, dass das Erscheinungsbild dieser Anlagen nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen zueinander nicht verunstaltend wirkt und mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen sind, dass sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung beeinträchtigen.

3. **Außenwände, Putze und Farben:**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

An Fassaden und Fassadenteilen sind großflächige glänzende Oberflächen sowie grelle Farben, imitierende Materialien, betonte Holzprofilierungen unzulässig.

Folgende Farbtöne dürfen bei Fassadenanstrichen nicht verwendet werden:

- Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100)
- Reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0-15)

Hinweis:

Außenwände werden überwiegend als verputzte Wände ausgeführt. Es kommt kein Wärmedämmverbundsystem zur Ausführung.

Die Putzfarben der Gebäude werden in einer harmonischen Reihe entwickelt. Grundlage für die Farbabstimmung ist der Farbfächer der Fa. Keim Mineralfarben, „Edition Historisch“.

Pflegeheim, Seniorenbetreutes Wohnen und Geschosswohnen erhalten jeweils unterschiedliche Farbkombinationen mit dem Ziel, bei aller Differenziertheit eine Einheit zu gewährleisten.

Während das Pflegeheim und das Seniorenbetreute Wohnen durchgehend als Putzbauten ausgeführt werden erhalten die Dachgeschosswohnungen der Punkthäuser eine vorgesetzte und hinterlüftete Fassade aus Faserzementplatten mit horizontaler Ausrichtung. Leitfabrikat ist die Natura Serie der Fa. Eternit.

Die Verkleidung des Laubengangs zur Rudolph-Roth-Straße im Bereich des betreuten Wohnens erfolgt mit einer differenzierten Lamellenverkleidung aus einbrennlackierten Blech- oder Holzprofilen.

Die Fenster werden weitgehend als geschosshohe französische Fenster ausgeführt. Das stehende Format findet sich in allen Bauteilen wieder. Absturzsicherungen vor den Fenstern erscheinen als schlanke Stachetenkonstruktion. Im Bereich des Pflegeheimes und des Geschosswohnens werden die Fenster durch umlaufende Putzfaschen betont. Das Farb- und Materialkonzept wird vor der Ausführung mit der Stadt Leutkirch einvernehmlich abgestimmt.

4. **Dachgestaltung:**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen Dachterrassen.

Bei Satteldächern sind glänzende Materialien ausgeschlossen.

Liegende Dachfenster sind nur bis max. 1,00 m² Glasfläche zulässig.

Nicht in das Dach integrierte Solar- und Photovoltaikanlagen müssen einen Mindestabstand zum First und zur Traufe von 0,50 m sowie zum Ortgang von 1,00 m einhalten.

5. **Einfriedungen:** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Der Abstand von Hecken bzw. Einfriedungen zur Grenze der Verkehrsflächen muss betragen:
- im Bereich der Geh- und Radwege ein Sicherheitsstreifen von 0,20 m
 - im Bereich der Fahrbahnen ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m.
6. **Versorgungsleitungen:** § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
Alle zur Versorgung dienenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücken in einem Geländestreifen von 0,50 m Anlagen zur Stromversorgung (Kabelverteilerschränke) zu dulden.
7. **Werbeanlagen:** § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
Werbetafeln und Schriftzüge sind nur in einer max. Größe von 0,70 m auf 0,30 m, an nur einer Hausseite im Bereich der Erdgeschossfassade zulässig.
8. **Stellplatzverpflichtung** § 74 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 LBO
Je Wohneinheit sind mindestens 1,7 Stellplätze nachzuweisen, ausgenommen Pflegeheim und betreutes Wohnen. Hier gilt die Stellplatzverordnung des Landes BW.
9. **Ordnungswidrigkeit:** Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften, insbesondere den Ziffern 5. Dachaufbauten, 10. Werbeanlagen und 11. Automaten, zuwiderhandelt.

Leutkirch im Allgäu, den 23.12.2013

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister