

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu



Bebauungsplan
„Isnyer Straße - West“ („Beim Marienhof“)

Abschrift



Planungsrechtliche Festsetzungen

Gefertigt am 17.02.2014

Geändert am 13.06.2014

Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu
Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 28.07.2014

Leutkirch im Allgäu, 28.07.2014

gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor
gez. Dipl.-Ing. Susanne Bischofberger

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Bestandteil des Bebauungsplans ist neben dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 28.07.2014 der folgende Textteil vom 28.07.2014 mit seinen Festsetzungen und Zeichenerklärung, der Begründung mit eigenständigem Umweltbericht, die örtlichen Bauvorschriften 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 S1548)
b)	Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.01.1990 (BGBl. I S. 132) 11.06.2013 (BGBl. I S. 466)
c)	Planzeichenverordnung (PlanzV 90) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Isnyer Straße – West“ ergibt sich aus dessen zeichnerischen Teil. Das Baugebiet befindet sich auf den Grundstücken mit den Flurnummern 627, Teilbereich 621/3, 572, 571/1, Teilbereich 680, 680/8, 680/9, 680/10, 680/11, 680/12, 680/13, 680/14, 680/15 der Gemarkung Leutkirch. Der neue Planungsbereich erstreckt sich westlich der Isnyer Straße bis einschließlich des Areals „Marienhof“ südlich des Öschwwegs. Der Geltungsbereich ist in zwei Bauabschnitte (Teil A, Teil B) aufgeteilt.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

Plangebiet § 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13 PlanzV; siehe zeichn. Teil
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Isnyer Straße – West“ („Beim Marienhof“) der Stadt Leutkirch;
Teil A und Teil B.

Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3 PlanzV; siehe zeichn. Teil;
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauNVO vorgesehenen Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen; (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

1.2 Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO nicht zwingend/ zwingend; siehe zeichn. Teil.

Bei Gebäuden mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 12,50 m muss das Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss ist, an Nord- und Westseite um mindestens 1,50 m zurückgesetzt werden.

1.3 Grundflächenzahl (GRZ) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Höchstgrenze; siehe zeichn. Teil.

- | | | |
|-----------------------------|--|--|
| 1.4 | Höhenbezug der baulichen Anlagen
EFH in m ü. NN | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe zeichn. Teil.</p> <p>Die jeweilige Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) der Wohngebäude wird laut Planeinschrieb in Meter über Normalnull festgelegt.</p> |
| 1.5 | GH Gebäudehöhe | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8 PlanzV;</p> <p>Gebäudehöhe als Höchstmaß; die Gebäudehöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.</p> <p>Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (OK Dacheindeckung).</p> <p>Bei Pultdächern wird die Gebäudehöhe an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand). Bei Pultdächern muss die Gebäudehöhe des Hauptgebäudes, unter Ausnahme der mit drei Vollgeschossen bebaubaren Grundstücke, den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.</p> <p>Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe nicht relevant. Die maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht der Traufhöhe nach 1.6.</p> |
| 1.6 | TH Traufhöhe | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8 PlanzV</p> <p>Maximale traufseitige Wandhöhe; die Traufhöhe darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Die Traufhöhe bemisst sich an der traufseitigen Außenwand (außen) von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Dachhaut (außen).</p> <p>Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.</p> <p>Bei Gebäuden mit Pultdach wird die Traufhöhe nur auf der Seite niedrigeren Traufe gemessen.</p> <p>Die Oberkante der Attika über dem dritten Vollgeschoss darf eine Höhe von 9 m über EFH nicht überschreiten.</p> |
| Bauweise, Baugrenzen | | |
| 1.7 | Offene Bauweise | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO und Nr. 3.1. PlanzV; siehe zeichn. Teil;</p> <p>Die Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.</p> |
| 1.8 | Einzel- und Doppelhäuser | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO und Nr. 3.1.4 PlanzV; siehe Typenschablonen zeichn. Teil;</p> |

- 1.9 Hausgruppen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO und Nr. 3.1.3 PlanzV; siehe Typenschablonen zeichn. Teil;
- 1.10 Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO; Nr. 3.1.5 PlanzV, 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.
- 1.11 Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen Pro Grundstück ist ein Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 40 m³ umbauter Raum zulässig.
Sichtschutzblenden bis zu 2,00 m Höhe und Pergolen bis zu 2,50 fertiger Höhe und einer maximalen Länge von 4,00 m sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.12 Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; siehe zeichn. Teil
Soweit Flächen für Garagen festgesetzt sind, sind diese innerhalb der festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Die im Bebauungsplan gesondert ausgewiesenen Flächen für Garagen dürfen nur mit eingeschossigen Garagengebäuden überbaut werden. Bei Garagen, die im Bereich von Geh- und Radwegen (öffentlicher Verkehrsweg) erstellt werden muss ein Sicherheitsabstand von 0,50 m zur Grenze eingehalten werden.
- 1.13 Stellplätze § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO; siehe zeichn. Teil
Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen siehe Stellplatzverpflichtung örtliche Bauvorschriften. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden.
- 1.14 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot an der Isnyer Straße) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Nr. 15.8 PlanZV
Die im Anbauverbot bestehenden Grundstücksflächen (Fahrbahnrand der L 318 bis Baugrenze) gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), d. h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO 1990). Das Gleiche gilt auch für Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes nach § 16 LBO (Verkehrssicherheit).

Sichtfelder
Sichtfelder an den Einmündungen zur L 318 nach RAS-K-1-88.
Die Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0.80 m und 2.50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Verkehrsflächen

- 1.15 Öffentliche Verkehrsfläche: Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1 PlanzV; siehe zeichn. Teil
Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Ausführung in befestigter Art (Schwarzdecke).
- 1.16 Öffentliche Verkehrsfläche: Geh-und/oder Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe zeichn. Teil
Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Ausführung in befestigter Art (Schwarzdecke).
- 1.17 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3 PlanzV siehe zeichn. Teil
Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Ausführung in befestigter Art (Schwarzdecke, Pflasterflächen, bzw. wassergebundene Decke, etc.)
- 1.18 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe zeichn. Teil
Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Ausführung in befestigter Art (wassergebundene Decke).
- 1.19 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe zeichn. Teil
Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Unterbrechung des Verkehrsgrüns für Zufahrten bis 6 m Breite ist zulässig.
- 1.20 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB; Nr. 6.4 PlanzV siehe zeichn. Teil

Freiflächengestaltung, Grünordnung

- 1.21 Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9 PlanzV; siehe zeichn. Teil
Als Versickerungsflächen zur Oberflächenentwässerung, Schneelagerflächen sowie für Straßenbegleitgrün nach Pflanzliste unter 3.
- 1.22 Pflanzung Laub-bzw. Obstbaum § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2 PlanzV
Pro 500 m² Baulandfläche ist je ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Sie können als Einzelbäume oder in Gruppen gepflanzt werden. Bäume in Pflanzgebotsflächen und Stellflächen werden mit angerechnet. Für die Anpflanzung sollen Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste unter Punkt 3 verwendet werden.

- 1.23 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9 PlanzV siehe zeichn. Teil
- 1.24 Geländeveränderungen: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
Das natürliche Gelände muss durch Aufschüttungen an die Verkehrsflächen sowie Nachbargrundstücke angeglichen werden.
Bei unterschiedlichen EFH-Höhen zu den Nachbargrundstücken muss an den Grenzen das Gelände auf ein mittleres Höhenniveau angepasst werden.
Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossräumen sind in Ausnahmefällen zulässig. Bodenaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten.
- Zur Wahrung des Hochwasserschutzes muss das Gelände des südlichen Grundstücks auf der östlichen Seite des Bahndamms (Flst. Nr. 3872) ein mindestes Höhenniveau von 659 m NN erreichen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 1.25 Pflanzgebotsfläche: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2 PlanzV siehe zeichn. Teil
Sie sind als Schutzpflanzungen zur Begrünung des Baugebietes mit hochwachsenden einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
Die im Plan dargestellte Pflanzgebotsfläche ist pro Grundstück mit Laubbäumen bzw. größeren Sträuchern im Abstand von jeweils 8,00 m in einem Pflanzstreifen von 5,00 m Breite am südlichen Flurstücksrand vom Grundstückserwerber gepflanzt werden Für die Anpflanzung im Bereich der Pflanzgebotsfläche sollen die angegebenen Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste des Umweltberichts verwendet werden. Mögliche Baumarten können gepflanzt werden: Birke, Eberesche, Feldahorn, Haselnuss, Purpur-/Salweide, , Schwarzer Holunder, Vogelkirsche und Weißdorn. Weiterhin muss jedes zweite zu pflanzende Gehölz ein Baum sein.
- 1.26 Bodenschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB;
Vor Beginn der Bauarbeiten ist der humose Boden getrennt zu sichern und in Mieten mit max. 1,50 m Höhe zu lagern. Bei einer Lagerung länger als 2 Monate ist die Miete einzugrünen. Bei Bodenaushub ist auch der kulturfähige Unterboden (0,30 m – ca. 1,00 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 (keine

Befahrung bei Nässe, keine Befahrung mit Radfahrzeugen) sollen vermieden und nach Abschluss der Bauarbeiten beseitigt werden. Verunreinigungen des Bodens durch Bauabfälle und die Benutzung von Bauchemikalien sind nicht zulässig.

- 1.27 Maßnahmen zur Artenschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB;
Als Ersatz für den Verlust von Tagesquartierplätzen für die Zwergfledermaus müssen auf der Südseite der Mehrfamilienhäuser im Norden der Flst.Nr. 627 jeweils ein, also insgesamt drei Fledermausersatzquartiere der Firma Schwegler Naturschutzprodukte (www.schwegler-natur.de) in einer Höhe von 4-6 m angebracht werden. Diese Ersatzquartiere können entweder bereits beim Bau der Häuser in die Fassade integriert werden (Fledermauseinlaufblende 1FE) oder nach der Fertigstellung der Gebäude an den Hauswänden dauerhaft montiert werden (Fledermausfassadenquartier 1FQ) und instand gehalten werden.
- 1.28 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen Die externen Ausgleichsmaßnahmen K 1, K2 und K3 (siehe dazu Begründung mit integriertem Umweltbericht) werden als Sammelausgleichsmaßnahme für die Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet.
- 1.29 Photovoltaik: Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird zum Insektenschutz festgesetzt, dass ausschließlich PV-Elemente verwendet werden, die eine möglichst geringe Reflektion von polarisiertem Licht aufweisen. Nach Stand der Technik sind 8 % (je Solarglasseite ca. 4 %) Reflektion möglich. Dies kann z.B. erreicht werden, wenn PV-Elemente eine entspiegelte Oberfläche besitzen, aus Strukturglas sind und ein Kreuzmuster aufweisen. Monokristalline PV-Elemente sind ebenfalls günstiger in dieser Hinsicht, als polykristalline Elemente.
- 1.30 Außenbeleuchtung 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.
- 1.31 Leitungs- und Fahrrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5 PlanzV; siehe zeichn. Teil
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leutkirch als Versorgungsträger.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 1.32 Lärmschutzeinrichtung als begrünte Lärmschutzwand
- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe zeichn. Teil
Entlang der L 318 (Isnyer Straße) ist die Lärmschutzwand mit der Oberkante 3,50 m über der Straßenberkante der L 318 zu errichten. Die Lärmschutzwand ist als hochschallabsorbierend mit einem Schallabsorptionsgrad von 8-11 dB auszuführen.
- 1.33 Passive Schallschutzmaßnahmen an Fassaden
- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe zeichn. Teil
An den mit den Planzeichen X1 und X2 gekennzeichneten Fassaden wird der maßgebliche Außenlärmpegel in Höhe von $L_a = 61$ dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen erreicht oder überschritten. Entsprechend den Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8 muss hier die Luftschalldämmung der Außenbauteile folgende resultierende, erforderliche Schalldämm-Maße aufweisen:
- Planzeichen X1 erf. $R'_{w,res} > 35$ dB (Lärmpegelbereich III)
Planzeichen X2 erf. $R'_{w,res} > 40$ dB (Lärmpegelbereich IV)
- Für Büroräume oder vergleichbare, weniger schutzbedürftige Nutzungen können die o.g. Anforderungen um 5 dB reduziert werden.
- Der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung muss nach den Verfahren der DIN 4109 geführt werden.
- An den mit den Planzeichen X1 und X2 gekennzeichneten Fassaden wird nachts aufgrund der Verkehrsgeschallsbelastung zumeist ein Beurteilungspegel in Höhe von $L_r = 50$ dB (A) überschritten. Die Fenster (Öffnungsflügel) der Schlafräume und Kinderzimmer dürfen nicht an den so gekennzeichneten Fassaden angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, ist für Schlafräume und Kinderzimmer an den gekennzeichneten Fassaden der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese dürfen die o.g. Schalldämmung der Fassaden nicht reduzieren. Von den o.g. Anforderung kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassaden belüftet werden kann oder durch einen geeigneten verglasten Vorbau ausreichende Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sichergestellt wird. Besonders für Fenster, deren Fensterfläche senkrecht zur Schallquelle angeordnet ist, ist diese Maßnahme sehr wirkungsvoll, da dort eine Belüftungsmöglichkeit des verglasten Vorbaus von einer leisen Seite möglich ist.

An den mit Y1 gekennzeichneten Fassaden wird sonntags in der Zeit zwischen 13:00 und 15:00 Uhr aufgrund der einwirkenden Sportgeräusche der umliegenden Sportanlagen der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 50 dB(A) um bis zu 2 dB überschritten. Die Fenster (Öffnungsflügel) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Schlafräume und Kinderzimmer) dürfen nicht an den gekennzeichneten Fassaden angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, ist für Schlafräume und Kinderzimmer an den gekennzeichneten Fassaden der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese dürfen die o.g. Schalldämmung der Fassaden nicht reduzieren. Von den o.g. Anforderungen kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassaden belüftet werden kann oder durch einen geeigneten verglasten Vorbau ausreichende Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sichergestellt wird.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

1.34 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.

Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

1.35 Umspannwerk

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, siehe zeichn. Teil.

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 z. B. Scherben, Metallteile, Knochen u. ä.), ist die Archäologische

		Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen.
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	Stellplätze/ Parkierungsflächen:	Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden müssen befestigte Flächen wie Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
2.5	Leitungen:	Alle zur Versorgung dienenden neu zu verlegenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
2.6	Nahwärmenetz:	Zur Wärmeversorgung wird das Baugebiet an das bestehende Nahwärmenetz angeschlossen. Eine separate Satzung regelt die Festsetzungen.
2.7	Pflichten des Eigentümers:	§ 126 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Der Eigentümer hat das Anbringen von <ul style="list-style-type: none"> • Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie • Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen 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 empfohlen.
2.9	Kellerbauwerke:	Kellerbauwerke können im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich liegen und es wird empfohlen, diese gegen von außen drückendes Wasser zu bemessen. Die Ausführung einer „weißen Wanne“ wird empfohlen.
2.10	Niederschlagswasserbeseitigung auf den Bauflächen	Das anfallende Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll auf den Baugrundstücken einem Regenwasserkanal zugeführt werden. Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung sind zulässig. Eine Nutzung als Brauchwasseranlage ist nur unter Beachtung der Abwassersatzung bei der Stadt Leutkirch zulässig. Auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138

und auf die Broschüre des Landratsamtes Ravensburg – Umweltamt " Die Niederschlagswasserbeseitigung im Baugesuch" wie auch das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne" wird hingewiesen.

- 2.11 Geruchs- und Geräuschemissionen: Durch die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen, welche derzeit intensiv genutzt werden, muss davon ausgegangen werden, dass temporär Geruchs- und Geräusch-Emissionen durch die Bewirtschaftung auftreten, welche von den Anliegern zu dulden sind.
- 2.12 Hochwassersicherheit Um eventuellen Schäden bei Hochwasser vorzubeugen, sind hochwasserangepasste Maßnahmen zum Objektschutz der Bebauung erforderlich, Für eine hochwasserangepasste Bauweise wird auf die Arbeitshilfe „Hochwasserschutzfibel" herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.
- 2.13 Wasserschutzgebiet Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Leutkircher Heide". Es wird auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.05.2005 hingewiesen.

3. PFLANZLISTE (Beispiele heimischer Gehölzarten)

- 3.1 Bäume
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Birke (*Betula pubescens*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Kätzchenweide (*Salix caprea*)
 - Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 - Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
 - Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Winterlinde (*Tilia cordata*)
- 3.2 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
 - Große grüne Reneklode

Wangenheims Frühzwetschge
Mirabelle
Sauerkirsche

3.3 Als Sträucher:

Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
Alpenheckenrose (*Rosa pendulina*)
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*)

3.5 Pflanz-/Saatgut

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.

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu



Bebauungsplan „Isnyer Straße - West“ („Beim Marienhof“)

Abschrift



Örtliche Bauvorschriften

Gefertigt am 17.02.2014
Geändert am 30.06.2014

Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu
Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 28.07.2014

Leutkirch im Allgäu, 28.07.2014

gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor
gez. Dipl.-Ing. Susanne Bischofberger

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL S. 357, 416) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL S. 581, 698) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu in öffentlicher Sitzung am 28.07.2014 folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Isnyer Straße - West“ („Beim Marienhof“) erlassen:

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich über Teil A und Teil B.

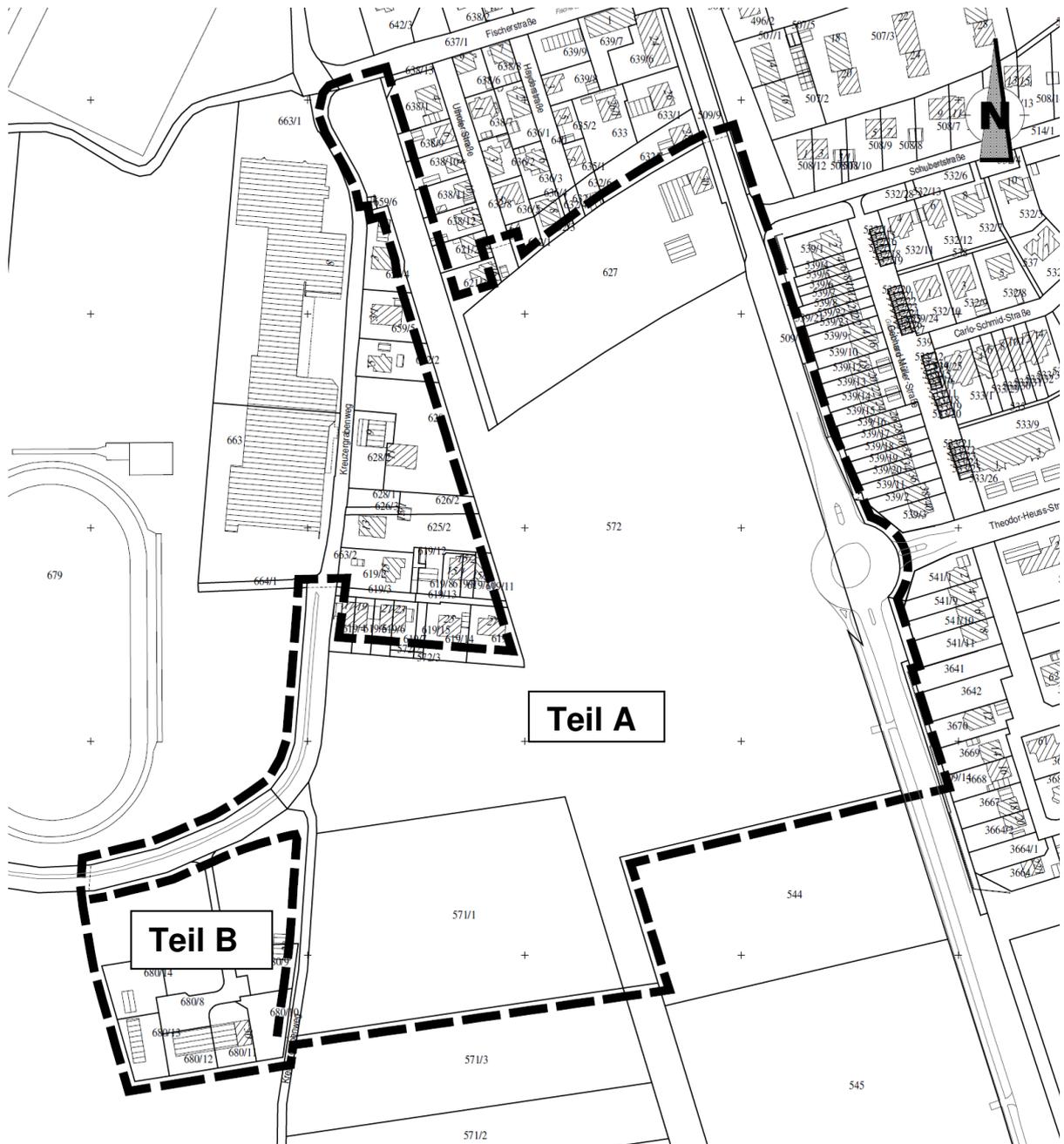


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

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.

Fassadenverkleidungen mit glänzender und dunkler Oberfläche sind unzulässig. Fassadenverkleidungen müssen blendfrei ausgeführt werden.

Verkleidungen aus Kupfer, Zink oder Titanzink sind nur an einzelnen untergeordneten Bauteilen zulässig.

Erker, untergeordnete Bauteile/ Anbauten sind nur an der Trauf- oder an der Giebelseite zugelassen und dürfen die Dachfläche nicht überragen. Die Gesamtbreite darf 3,00 m und die Ausladung nicht mehr als 1,50 m betragen.

3. Grenzabstand

§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Für den verbleibenden Teil des ehemaligen Marienhofs wird festgesetzt, dass zum nördlich angrenzenden Flst. 680/8 kein Grenzabstand einzuhalten ist.

4. Außenwände, Putze und Farben

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Für Putzanstriche sollen Kalk- oder Mineralfarben verwendet werden.

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)

5. Dachformen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, versetztes Pultdach (max. Versatz des Firstes auf 2/3 der Gebäudebreite), Walmdach, Zeltdach, Flachdach und Pultdach.

6. Dachgestaltung:

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachflächen sind mit roten bis rot-braunen, bzw. anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

Flachdächer (Dachneigung von 0° - 10°) sind zu begrünen.

Dies gilt auch bei Neueindeckung bestehender Gebäude und für Dachgauben.

Liegende Dachfenster sind nur bis max. 1,50 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.

7. Dachaufbauten:

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von über 35° zulässig.

Dachgauben sind dann als Schlep-, Dreiecks-, Kasten- oder Giebelgauben zulässig.

Die Kombination verschiedener Dachaufbauten ist nicht zulässig.

Die Breite einer Dachgaube darf höchstens 2,50 m betragen.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Die Höhe der Gauben – gemessen von der Oberkante Dachhaut bis Oberkante Dachhaut Dachgaube – darf max. 1,30 m betragen.

Der seitliche Abstand der Dachgaube zum Ortgang muss mind. 3,50 m betragen, zum First mind. 1,50 m. Der Abstand zweier Gauben voneinander muss mind. 1,00 m betragen.

Dacheinschnitte (negative Gauben) sind nicht zulässig.

8. Absturzsicherung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Absturzsicherung auf den Punkthäusern im nördlichen Bereich des Bebauungsplans muss als lichtdurchlässige Konstruktion (z.B. Stabgeländer) ausgeführt werden.

- 9. Einfriedungen:** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Einfriedungen in Holz sind nur mit waagrechten oder senkrechten Brettern bzw. Latten auszuführen. Betonierte oder gemauerte Sockel sind unzulässig.

Zwischen Boden und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mind. 0,15 m einzuhalten.

Einfriedungen mit Hecken und Buschgruppen sowie eingegrünte Draht- und Metallzäune sind zulässig.

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.
- 10. Gestaltung der privaten Verkehrsflächen** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Grundstückszufahrten, Wege, Lager- und Stellplätze sind in Schotterrasen, wassergebundener Decke, bekieset oder mit Klein-, Groß- und/oder Betonsteinpflaster mit Rasenfuge auszuführen.
Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden müssen befestigte Flächen wie Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
- 11. Stellplatzverpflichtung:** § 74 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 LBO
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Einfahrtsbereich vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.

Bei den mit drei Vollgeschossen bebaubaren Grundstücken sind ausnahmsweise 1,7 Stellplätzen nachzuweisen.
- 12. Oberirdische 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.
- 13. Wintergärten** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Wintergärten sind bei einer überwiegenden Verglasung in Holz oder Metall zu erstellen.
- 14. 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.

15. Automaten

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Automaten sind nur an Häuserwänden zulässig

16. Ordnungswidrigkeit:

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften, insbesondere den Ziffern 7. Dachaufbauten, 14. Werbeanlagen und 15. Automaten, zu wider handelt.