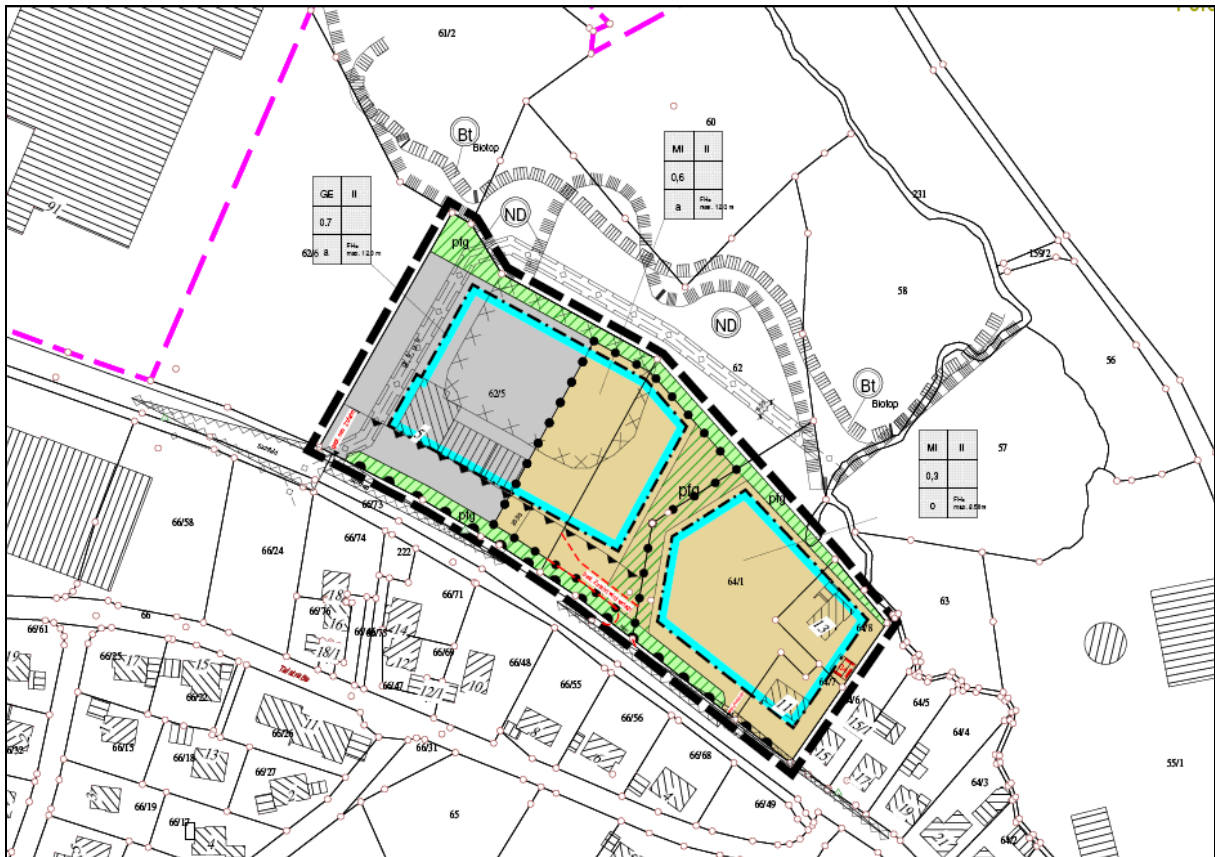


Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu
Gemarkung Wuchzenhofen
Ortsteil Adrazhofen



Bebauungsplan
Adrazhofen - Rathausstraße

Abschrift



Planungsrechtliche Festsetzungen:

Gefertigt:

Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu
Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 11.02.2010
geändert: 22.11.2010
gez.
Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Leutkirch im Allgäu, 24.11.2010
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) 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.01.1990 (BGBl. I S. 132) 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
c) Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	i. d. F.	vom	18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO; siehe zeichn. Teil

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

- 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.
- Betriebe, die grundwassergefährdende Stoffe verarbeiten, sind nur unter Erfüllung von besonderen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers ausnahmsweise zulässig. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO.
- Es sind nur Betriebe zulässig, die keine Schadstoffe emittieren. Schadstoffe sind Stoffe, die im Katalog wassergefährdende Stoffe (VwVs GMBL 1996; S. 327 vom 18.4.1996) enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser zu verunreinigen. Die Beurteilung unterliegt einem hierfür geeigneten Sachverständigen oder der Unteren Wasserbehörde.
- Es sind nur Betriebe zulässig, die mit den angrenzenden FFH-Gebieten verträglich sind. Die FFH-Verträglichkeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Innerhalb des Gewerbegebietes (Bezugsfläche: 4693 m²) sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche das Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 von nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) 34 dB(A)/m² nicht überschreiten. Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2001-12, Abschnitt 5. Bei der Berechnung der Immissionskontingente aus den Emissionskontingenten sind zusätzlich folgende Vorgaben zu beachten:
 - Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche im Gewerbegebiet
 - Schalquellenhöhe: 1,00 m über dem gedachten, ebenen Gelände
 - maßgebliche Immissionsorte: Flst. Nr. 1062/5 (Mischgebiet), 1064/1 (Baugrenze Mischgebiet), 1066/74 und 1066/71, jeweils 1. Obergeschoss (relative Höhe: 5,60 m über Gelände.
 -

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
Mischgebiet	<p>§ 6 BauNVO; siehe zeichn. Teil Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)</p> <p>Bei Wohngebäuden entlang der Landesstraße L 308 sind, zur Einhaltung der zulässigen Lärmorientierungswerte, Aufenthaltsräume, die keine zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen auf der zur Straße abgewandten Gebäudeseite (Norden) besitzen, mit raumlufttechnischen Lüftungsanlagen auszustatten</p>
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,
Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstmaß; siehe zeichn. Teil. Das Höchstmaß der Gebäude wird mit maximal 10,00 m, bzw. 12,00 m festgelegt; siehe zeichn. Teil. Bezugshöhe ist die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
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, wobei auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.
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 Länge der, an der Baugrenze gelegenen Gebäudeseite nicht überschreiten. Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets mit Wärme, Gas, Strom, Wasser und Telekommunikationsleistungen, zur Entsorgung des Abwassers sowie Stützmauern und Anlagen der Außenwerbung sind auch außerhalb der überbaubaren Baugrenzen zulässig.
Unterschiedliche Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO, siehe zeichn. Teil
1.3 Verkehrsflächen	
Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB, siehe zeichn. Teil
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB, siehe zeichn. Teil

1.4 Hauptwasserleitung

Unterirdische Abwasserleitung § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, siehe zeichn. Teil

1.5 Grünflächen

Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; siehe zeichn. Teil

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

Pflanzgebot § 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 m² 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.

Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Grundwasserschutz:
 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei unzulässig.
 Es darf nur, nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser von Dach-, Park- und Stellflächen ungereinigt eingeleitet werden
 Wenn Regenwasser von Rangierflächen und/oder Umschlagsplätzen versickert werden soll, ist das Regenwasser vorher zu reinigen und über Absetzbecken zu führen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz:
 Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind Leuchtmittel nach neuestem Stand der Technik unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Anforderungen einzusetzen, wodurch eine geringstmögliche Anziehung auf Insekten und bestmögliche Abschirmung der Lichtabstrahlung nach oben erfolgt.

1.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Geltungsbereich: § 9 Abs. 7 BauGB; siehe zeichn. Teil.
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 16 Abs. 5 BauNVO; siehe zeichn. Teil
 Abgrenzung für Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen

Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Sichtfelder § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe zeichn. Teil.
 Die im Plan dargestellten Sichtfelder müssen auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freigehalten werden.

Stützbauwerke:	<p>§ 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.</p>
Geländeveränderungen	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Angleichungen an die Verkehrsflächen sowie Nachbargrundstücke sind zulässig. Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossräumen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.</p>
Altablagerung	<p>§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Im Falle einer Änderung der Exposition (zum Beispiel durch Entsigelung der Fläche) der Altlastverdachtsfläche sind altlastentechnische Untersuchungen durchzuführen, um zu klären, ob Verdachtsmomente für eine Altlast ausgeräumt werden können oder ob der hinreichende Verdacht einer Altlast besteht. Die zuständige Behörde, das Landratsamt Ravensburg, Sachbereich Altlasten ist zu beteiligen.</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 22.11.2010 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 Lärmschutz** Bei der Errichtung von Vorhaben im Plangebiet ist der Nachweis zur Einhaltung der Lärmrichtwerte in den jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.
- 2.5 Archäologie:** Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä. angeschnitten oder Funde gemacht werden (wie z. B. Scherben, Metallteile, Knochen u.ä.), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
- 2.6 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.
- 2.7 Erdaushub:** Vor Beginn der Bauarbeiten ist der humose Boden getrennt zu sichern und zu lagern. Die Wiederverwendung ist dem Abtransport vorzuziehen. Die Belastung des Bodens durch Lagerung von Baumaterialien, Dichtungen, Bauabfällen und die Benutzung von Bauchemikalien sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und nach Abschluss der Bauarbeiten behoben werden.
- 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.

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*)
 - 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.