

# Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Landkreis Ravensburg



## ABSCHRIFT



Erneut ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss von 09.11.2015 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Leutkirch, 13.07.2017

gez. Hans-Jörg Henle  
Oberbürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 28.07.2017 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Leutkirch, 31.07.2017

gez. Hans-Jörg Henle  
Oberbürgermeister

## Bebauungsplan „Künkelinstraße“

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Gefertigt am 16.06.2015

Geändert am 11.09.2015 und am 23.10.2015

Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu  
Fachbereich Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 23.10.2015

Leutkirch im Allgäu, 23.10.2015

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

gez. Hans-Jörg Henle  
Oberbürgermeister

Bestandteil des Bebauungsplans ist neben der Planzeichnung in der Fassung vom 23.10.2015 der folgende Textteil vom 23.10.2015 mit seinen Festsetzungen und Zeichenerklärung, der Begründung, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Rechtsgrundlagen

- |   |   |
|---|---|
| a) Baugesetzbuch (BauGB)<br>zuletzt geändert z                              | i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)<br>am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)      |
| b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)<br>zuletzt geändert                       | i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)<br>am 11.06.2013 (BGBl. I S. 466)        |
| c) Planzeichenverordnung (PlanzV90)<br>zuletzt geändert                     | i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58)<br>am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)    |
| d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg<br>(LBO 2015)<br>zuletzt geändert | i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)<br>am 11.11.2014 (GBl. S. 501) |

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 BauGB i.V. BauNVO und PlanzV 90]

### 1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-11 BauNVO]

Allgemeines Wohngebiet WA  
[§ 4 BauNVO]



Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten baulichen Nutzungen.

Gebäude und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. [§ 1 Abs. 5 BauNVO]

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

Mischgebiet MI  
[§ 6 BauNVO]



Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 6 BauNVO genannten baulichen Nutzungen mit der Einschränkung:

Betriebe, die grundwassergefährdende Stoffe verarbeiten, sind nur unter Erfüllung von besonderen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers ausnahmsweise zulässig.

Bei Einzelhandelsbetrieben dürfen nur kleinflächige nahversorgungsrelevante Sortimente geführt werden; „Sonstige zentrenrelevante Sortimente“ gemäß der „Leutkircher Liste“ sind im Geltungsbereich ausgeschlossen. Bestehende Betriebe besitzen einen qualifizierten (=aktiven) Bestandsschutz [§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO]. Gebäude und Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 bis 8 BauNVO sind nicht zulässig. [§ 1 Abs. 5 BauNVO]

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

Sonstiges Sondergebiet (SO)  
„Großflächiger Einzelhandel“  
[§ 11 BauNVO]



Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit folgenden Festsetzungen:  
-Obergrenzen der Verkaufsflächen für Sortimente der Nahversorgung max. 1.010 m<sup>2</sup>  
- Es dürfen nur nahversorgungsrelevante Sortimente (groß- als auch kleinflächig) aus der „Leutkircher Liste“ geführt werden, „Sonstige zentrenrelevante Sortimente“ gemäß der „Leutkircher Liste“ sind im Geltungsbereich ausgeschlossen. Bestehende Betriebe besitzen einen qualifizierten (=aktiven) Bestandschutz.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO]

Grundflächenzahl  
[§ 19 BauNVO]

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze.

Zahl der Vollgeschosse  
[§ 20 BauNVO]

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze.

Höhe der baulichen Anlage:  
[§ 18 BauNVO]

Die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlage wird von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bis zum oberen Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhe gemessen.

Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung und bei geneigten Dächern der First (FH). Bei Pultdächern reduziert sich die Firsthöhe um 1,50 m.

Bezugspunkt ist die jeweilige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude, Diese wird mit 30 cm über der Straßenkante mittig der maßgeblichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Ausnahmen  
[§ 16 (6) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB]

Eine Abweichung der EFH kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die zulässige maximale Gebäudehöhe errechnet sich in diesem Fall von der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) in Bezug auf die Höhe der Straßenkante.

## 1.3 Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO]

Offene Bauweise  
[§ 22 Abs. 2 BauNVO]

Die Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand mit einer maximalen Länge von 50 m zu errichten.

Bestandsgebäude mit einer größeren Länge von 50 m besitzen einen Bestandschutz.

## 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO]

Baugrenze  
[§ 23 Abs.3 BauNVO]



Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten von untergeordneten Bau- oder Gebäudeteilen (z.B. Vordächer) bis max. 1,50 m senkrecht zur Baugrenze wird zugelassen. Diese Vorsprünge dürfen 1/3 der Gebäudeseite nicht überschreiten.

## 1.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO]

Nebenanlagen  
[§ 14 Abs.1 BauNVO]



Überdachte Einkaufswagenstellplätze sind nur innerhalb der im Lageplan dafür ausgewiesenen Bereiche zulässig.

Stellplätze  
[§ 12 Abs.6 BauNVO]



Gewerbe und Einzelhandelsnutzung:  
Die notwendigen Parkplätze für die gewerbliche Nutzung sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der im Lageplan dafür abgegrenzten Bereiche zulässig.

Wohnnutzung:  
Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, siehe Stellplatzverpflichtung örtliche Bauvorschriften. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]



Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. 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.

## 1.6 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]



Fahrbahn

Im Lageplan sind die Verkehrsflächen jeweils mit ihrer allgemeinen Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Aufteilung der im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der rechtlichen Festsetzungen. Pflanzflächen für straßenbegleitende Bäume und zur Abgrenzung öffentlicher Wege sind Verkehrsgrünflächen.



Gehweg/ Radweg



VG

Verkehrsgrün

Bereich ohne Ein- und Ausfahrtbereich  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]



Festsetzung im Plan für Bereich ohne Ein- und Ausfahrtbereich

**1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

Sämtliche innerhalb des Planungsgebiets verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

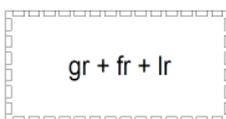
Niederschlagswasserbeseitigung auf den Bauflächen  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Das anfallende Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll auf den Baugrundstücken über die belebte Oberbodenschicht nach Möglichkeit auf den Privatgrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Ein Notüberlauf der Sickerfläche kann in den Mischwasserkanal geleitet werden. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage. 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 verwiesen.

Oberirdische Versickerung  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster) herzustellen. Die Beläge müssen eine Regenspende von 540 l/sec/ha vollständig an den Untergrund ableiten.

**1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]



gr + fr + lr

Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Begünstigten.

## 1.10 Anpflanzen und Erhaltung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Pflanzgebotsfläche

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]



Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung Für die Anpflanzung sollen Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste verwendet werden.

Pflanzgebot

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Je 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Pro 200 m<sup>2</sup> 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.

## 1.11 Plangebiet [§ 9 Abs. 7 BauGB]



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

## 1.12 Sonstige Planzeichen, Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen.

[§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO]



Grundstücksgrenzen

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers [§ 9 Abs.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.

## 1.13 Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 74 LBO]]

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden vom Gemeinderat örtliche Bauvorschriften erlassen, die zu beachten sind.

## 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

- 2.1 Planungsgrundlage** Grundlage dieses Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster zur Zeit der Planaufstellung. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen. Dargestellt sind Grundstücksgrenzen, Flurstücknummern und bestehende Haupt- und Nebengebäude.
- 2.2 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 Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
- 2.3 Grundwasser- und Gewässerschutz** Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des mit Rechtsverordnung (RVO) des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebiets „Leutkircher Heide“. Die dort festgesetzten Bestimmungen sind zu beachten.
- Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren konnte, ist beim Landratsamt Ravensburg – Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- Zur Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser sollten Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre vorrangig in Aluminium, beschichtetem Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile ausgebildet werden. Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermeiden werden.
- 2.4 Überschwemmungsgebiete** Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Überflutungsflächen eines HQ-Extrem, siehe Hochwassergefahrenkarte (HWGK). In diesem Bereich ist auch gemäß vorläufiger Hochwassergefahrenkarte ein Hochwasserschutz gegenüber einem 100-jährlichen Hochwasser gegeben. Es wird empfohlen, eine hochwasserangepasste Bebauung (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle etc.) im Bereich der Überflutungsflächen zu erstellen.
- 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

§ 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.

Bei der Bauausführung ist daher auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ ([www.landkreis-ravensburg.de](http://www.landkreis-ravensburg.de) >Umwelt > Bodenschutz).

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu verwerten. Der anfallende brauchbare Erdaushub ist soweit als möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Plangebietes unterzubringen. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes, insbesondere §§ 4 und 7 BBodSchG, wird hingewiesen.

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Gesichtspunkt ist bereits bei der Planung Rechnung zu tragen (Festlegung der Höhen, Gründungstiefen, Wegen). Zu Beginn der Baumaßnahme ist – sofern vorhanden – der Oberboden abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub getrennt bis zur weiteren Verwendung zu lagern.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen. Sollte die Vermeidung (Verwertung von Erdaushub vor Ort) nicht oder nur z.T. möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

## 2.7 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper 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- und Gründungsberatung dringend empfohlen.

- 2.9 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 6 % (je Solar- glasseite ca. 3 %) 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.
- 2.10 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.
- 2.11 Vogelschlag**
- Zum Schutz vor Vogelschlag sollten keine durchsichtigen oder spiegellenden Materialien verwendet werden.
- 3. PFLANZLISTE (Beispiele heimischer Gehölzarten)**
- 3.1 Als Bäume**
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
  - Birke (*Betula pubescens*)
  - Buche (*Fagus silvatica*)
  - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
  - Eiche (*Quercus robur*)
  - 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.