

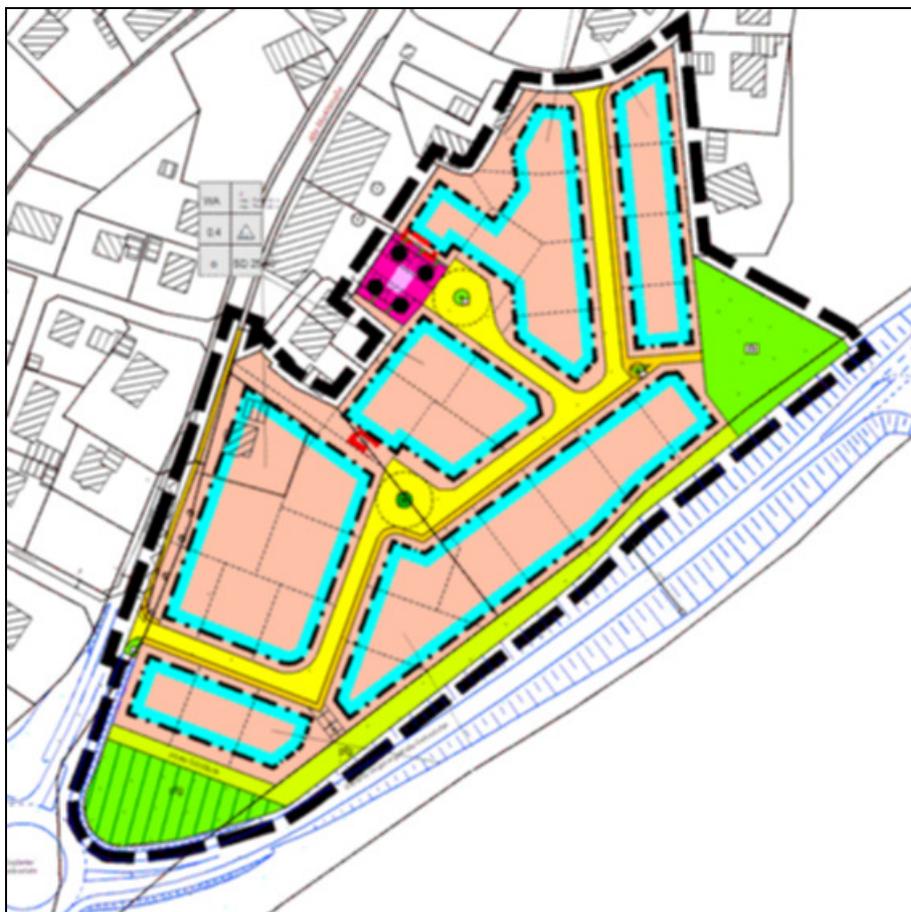
# Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Gemarkung Gebrazhofen OT - Gebrazhofen Landkreis Ravensburg



## Bebauungsplan Gebrazhofen - Obstwiesen

**Abschrift**



### Planungsrechtliche Festsetzungen:

Gefertigt:

Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu  
Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 01.03.2010

gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Leutkirch im Allgäu, 01.03.2010

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) 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
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 (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. 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 als Höchstgrenze; siehe zeichn. Teil

Zahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 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 8.00 m festgelegt. Bezugshöhe ist die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

### 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.  
Es sind nur Einzelhäuser 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.

### 1.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche:

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

Einfahrtbereich:

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB  
Festlegung von Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen.

**1.5 Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 15 BauGB

Zweckbestimmung: Spielplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 15 BauGB

Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

Pflanzgebotsfläche:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, siehe zeichn. Teil

Sie sind als Schutzpflanzungen zur Begrünung des Baugebietes mit hochwachsenden einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Pro 500 m<sup>2</sup> 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 verwendet werden.

In den Pflanzgebotsflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden nicht zulässig.

Bäume müssen von der Kreisstraße einen Abstand von mindestens 6,50 m einhalten.

Anpflanzung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Anpflanzen von Bäumen

**1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Lärmpegelbereiche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei den im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind an den Fassaden der Wohngebäude 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.

Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind Schall schützende Außenbauteile entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche vorzusehen.

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

Gemäß VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung für Schlafräume notwendig.

Zur Lüftung in Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt wer-

den, kann die Stoßlüftung verwendet werden.  
Grundlage hierfür bildet die Schallschutzuntersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom November 2007.

## 1.8 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Geltungsbereich:	§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe zeichn. Teil Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
Garagen (Ga)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Garagen dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, und nur als eingeschossige Gebäude erstellt werden.
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 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. Bodenaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten.

## 2. HINWEISE

- 2.1 **Planungsgrundlage:** Grundlage dieses Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.03.2004. 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.
- 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:** § 126 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
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.
- 2.7 **Baugrund:** Für jedes einzelne Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrund- / Gründungsberatung empfohlen.  
Da im Baugebiet mit gespanntem Grundwasser in geringer Tiefe zu rechnen ist, sollen Kellergeschosse abgedichtet, bzw. aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt werden.
- 2.8 **Niederschlagswasserbeseitigung auf den Bauflächen** Das anfallende Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll auf den Baugrundstücken in eine oberirdische Versickerungsanlage zugeführt werden. Ein Überlauf in die öffentliche Versickerungsanlage ist vorgesehen.  
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 wird

hingewiesen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Baugesuch darzustellen.

## 2.9. Örtliche Bauvorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vom Gemeinderat am ..... örtliche Bauvorschriften erlassen wurden. Sie sind zu beachten.

## 2.10. Erneuerbare Energie

Es wird auf das am 01.01.2008 in Kraft getretene „Erneuerbare-Wärme-Gesetz“ - EwärmeG – des Landes Baden-Württemberg (GBl. Vom 23.11.2007) hingewiesen. 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.

## PFLANZLISTE

### (Beispiele heimischer Gehölzarten)

- 3.1 Als Bäume:
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
  - Birke (*Betula pubescens*)
  - Buche (*Fagus silvatica*)
  - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
  - Eiche (*Quercus robur*)
  - Esche (*Fraxinis 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*)  
Jelängerjelieber (*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.