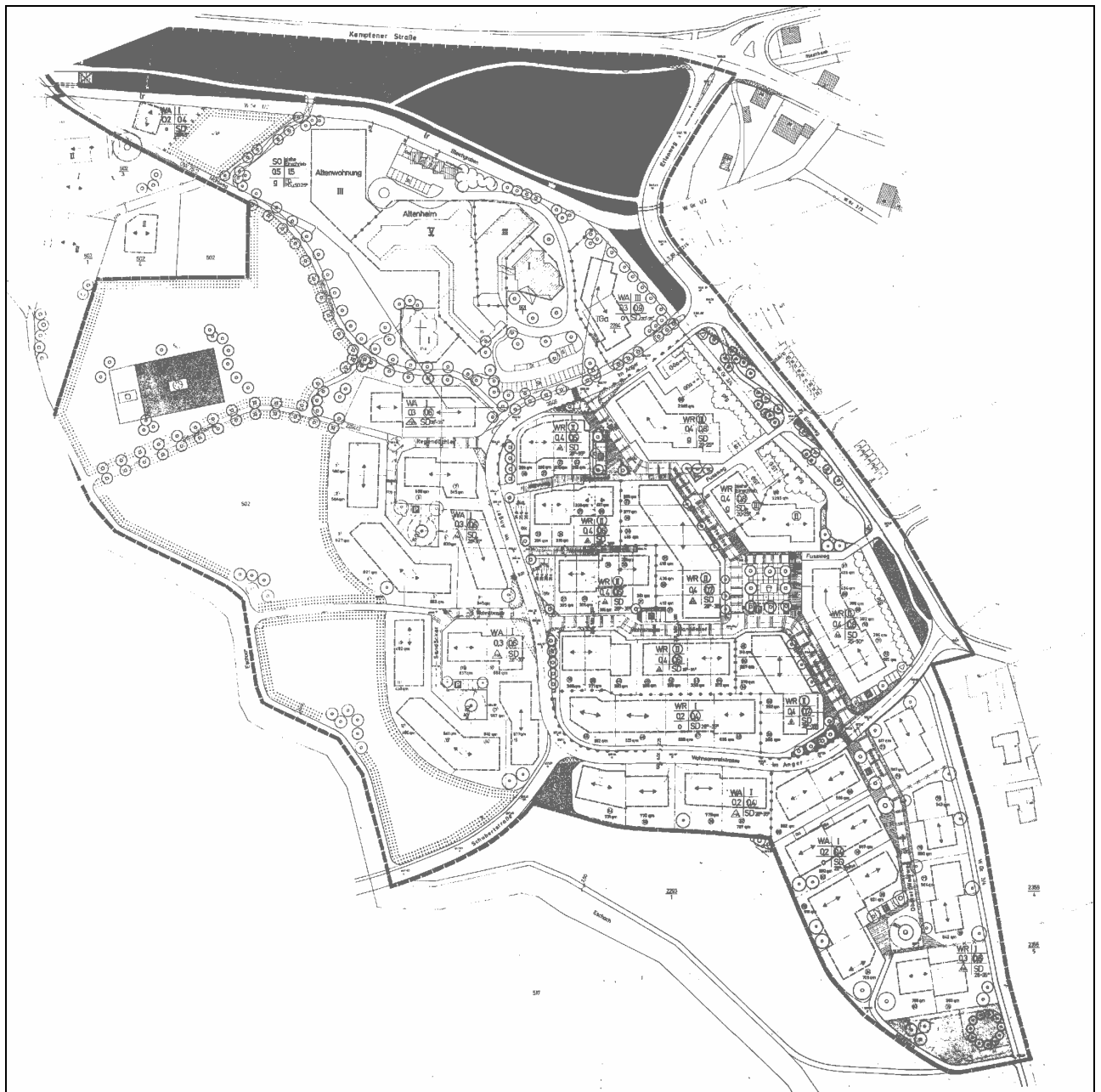




GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

Bebauungsplan Bleiche

Diese Verkleinerung und der folgende Text ersetzen nicht die Originalzeichnung und den Originaltext. Sie können im Stadtbauamt, Spitalgasse 1, eingesehen werden.



Textteil:

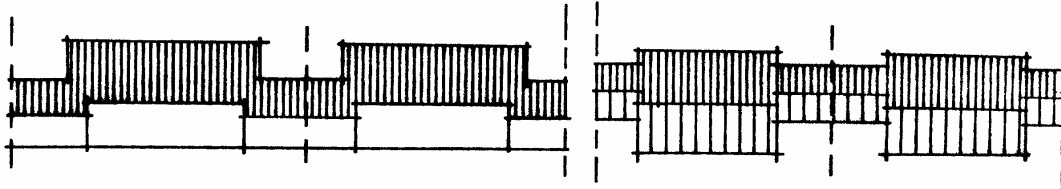
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BBauG i.d.F. vom 18.08.1976 und BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977)
 - 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
 - 1.1.1. WR - reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - 1.1.2. WA - allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - 1.1.3. SO - Sondergebiet (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
Bestehendes Altenheim; neu zu erstellende Altenwohnungen.
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschosflächenzahl - ist durch Eintragung im Plan bestimmt.
 - 1.2.1. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze oder als zwingend festgesetzt (§ 17 Abs. 4 BauNVO).
 - 1.2.2. Die Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Die Höhenlage der einzelnen baulichen Anlagen und Gebäude ist vor Einreichung des Baugesuchs mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen. Für die Festlegung gelten in der Regel folgende Bestimmungen:

Oberkante Fußboden des ersten Vollgeschosses (OKF I. VG) gleich + 0,00 m wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei max. 0,30 m über der dazugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

Bei Mehrfamilienhäusern wird OKF I. VG gleich + 0,00 bei max. 0,70 m über der dazugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.
OKF I. VG gleich + 0,00 m darf jedoch nicht mehr als 1,20 m über die festgelegte im Mittel gemessene Geländeoberkante hinausragen (§ 2 Abs. 8 LBO).
- 1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) entsprechend Planeinschrieb
 - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - H Die Gebäude sind als Hausgruppen in offener Bauweise zu errichten (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Grenzbauweise ist innerhalb der Gruppe erforderlich.
 - HA Die Gebäude sind als Hausgruppen in abweichender Bauweise zu errichten. Die Hauptbaukörper (I + D) sind durch deutlich niedrigere Zwischenbauten (I) (Garagen, Wohnräume o.ä.), die max. 2/3 der Tiefe des Hauptbaukörpers haben, vom jeweiligen Nachbargebäude abzusetzen (siehe Skizze). Mit dem Hauptbaukörper ist der Grenzabstand nach § 7 Abs. 2 LBO einzuhalten.



- 1.4 **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)**
Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend vorgeschrieben. Anbauten (Wohnräume, Garagen, Abstellräume o.ä.) können im Einzelfall als Wiederkehr zugelassen werden.
- 1.5 **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
(z.B. Geräteschuppen, Holzschuppen, Gartenhütten o.ä.)
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO sind Gebäude als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Gewächshäuser können, außer in den Vorgartenflächen, mit einer max. Grundfläche von 12 m² und einer max. Höhe von 2,50 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie an das Gebäude angebaut oder durch Sichtschutzwände abgeschirmt sind.

Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.
- 1.6 **Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)**
Stellplätze und Garagen dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen erstellt werden. Die Abstände der Garagen zur Straßenbegrenzung sind so zu bemessen, daß ein vor der Garage, außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgestelltes Kraftfahrzeug, die Verkehrssicherheit nicht mehr als notwendig beeinträchtigt.
Die im Bebauungsplan gesoncert ausgewiesenen Flächen für Garagen dürfen nur mit eingeschossigen Garagengebäuden überbaut werden.
- 1.7 **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)**
Die Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 1.8 **Mülltonnenstandplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG)**
Müllsammelbehälter müssen zusammengefaßt und optisch abgeschlossen untergebracht werden.
- 1.9 **Kinderspielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)**
Kinderspielplätze sind auf den dargestellten Flächen als öffentliche Spielplätze in Größe und Ausstattung nach DIN 18034 herzustellen.
- 1.10 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)**
Auf den dargestellten Flächen bzw. Standorten besteht ein Pflanz- und Pflegegebot für einheimische und standortgemäße Strauch- bzw. Baumarten verschiedener Höhe und unterschiedlicher Wuchsform.
Auf jedem Grundstück ist mind. 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

1.11. Oberirdische Versorgungsanlagen

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BBauG) siehe Einschrieb im Plan

Alle zur Versorgung dienenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu verkabeln. Die mit Leitungsrecht belegten Schutzstreifen dürfen nur im Einvernehmen mit dem Nutznießer in beschränkter Weise überbaut werden.

2.0. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO und § 9 Abs. 4 BBauG)

2.1. Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 LBO)

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist in Bezug auf Maßstäblichkeit, Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Es sind natürliche Materialien, z.B. Ziegel, Putz, Holz zu verwenden, damit eine gute Einbindung in die örtlich charakteristische Bauweise und Landschaft gewährleistet ist.

2.1.2. Putze und Farben

Als Außenputze sind geschleibte Putze zu verwenden. Strukturputze sind nicht zugelassen. Verkleidungen der Außenwand (Giebelverschalung o.ä.) dürfen nur in Holz ausgeführt werden.

Folgende Farbanstriche sind nicht zugelassen:

Reines Weiß oder sehr helle Farbtöne
Remissionswert: 80 - 100

Reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne
Remissionswert: 0 - 15

2.1.3. Wandöffnungen

Fenster und sonstige Glasflächen über 1,00 m² müssen gegliedert werden (Sprossen). Haustüren sollten nur in Holz ausgeführt werden.

Metall- und Kunststofftüren sind nur zugelassen, wenn sie in Gestaltung Holztüren angeglichen und farblich behandelt werden.

Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise bis 0,50 m² Fläche zugelassen.

2.1.4. Vordächer und Balkone

Vordächer und Balkone müssen in ihrer architektonischen Gestaltung aufeinander abgestimmt werden (vgl. 2.1.).

2.2. Dachform und Dachneigung entsprechend den Eintragungen im Plan

In den einzelnen Hausgruppen ist die Dachneigung der einzelnen Häuser gleich auszuführen.

Garagen sind entweder in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen oder mit geneigtem Dach und derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude an dieses angebaut zu errichten.

Gemeinschaftsgaragen und freistehende Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen. Ihre Dachneigung muß der Dachneigung der umgebenden Hauptbaukörper angepaßt sein.

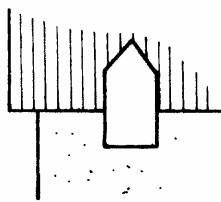
2.3. Dachgestaltung

Bei Satteldächern sind naturrote Ziegel oder ziegelrote Betondachsteine zu verwenden. Andersfarbige Deckungsmaterialien und Asbestzementwellplatten sind nicht zugelassen.

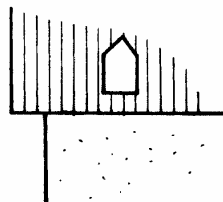
Der Dachvorsprung an der Traufe muß mind. 0,50 m betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

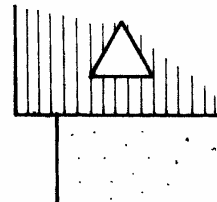
Dachaufbauten sind nur in begründeten Einzelfällen als Zwerchhäuser oder stehende Gaupen (mit Satteldach) zulässig. Die Fläche dieser Dachaufbauten (Vorderansicht) darf max. betragen:



a: 3,50 m²



b: 2,50 m²



c: 2,00 m²

Flachdächer sind als kiesbedeckte Flachdächer auszuführen.

2.4. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

Die Traufhöhen werden wie folgt festgelegt:

I	Vollgeschoß	max. 3,75 m
II	Vollgeschoße	max. 6,00 m
III	Vollgeschoße	max. 8,50 m

Für ein Vollgeschoß ist die Höhe von 2,75 m angenommen.

Die Traufhöhe wird gemessen von OKF I. VG bis zum Beginn des Dachraumes.

Erstes Vollgeschoß ist das erste Geschoß, welches über der festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche und dem nächsten Vollgeschoß bzw. dem Dachraum mindestens eine lichte Höhe von 2,00 m hat (§ 2 Abs. 7 LBO).

Der Beginn des Dachraumes ist der Schnitt zwischen Außenwand und Dachhaut (§ 2 Abs. 4 LBO).

2.5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur als waagrechte oder senkrechte Holzzäune ausgeführt werden. Durch Mäcken eingegrünte Drahtzäune sind zugelassen.

Die max. Höhe von Einfriedungen darf 1 m nicht überschreiten.

Sichtschutzwände dürfen nur in Holz oder Mauerwerk, Stützmauern nur in Holz, Mauerwerk oder Beton ausgeführt werden. Sichtschutzwände und Stützmauern ab 1 m Höhe sind genehmigungspflichtig.

2.6. Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Der Geländeanschluß ist mit den Nachbargrundstücken abzustimmen.

2.7. Außenantennen sind unzulässig; der Anschluß an die Antennenverkabelung der Bundespost ist möglich.

- 2.8. Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unzulässig (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO).
- 3.0. Hinweise:
- 3.1. Erdauffüllungen sind von den Grundstückseigentümern nach Angabe der Baurechtsbehörde vorzunehmen.
- 3.2. Sichtschutzwände sollen im Einvernehmen mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes eingegrünt werden.