



GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

Bebauungsplan Krählohweg-Süd

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



Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, neben der Planzeichnung, der folgende Textteil mit Zeichenerklärung:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. vom 27.08.1997 und Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. vom 23.01.1990

1.1. Art der Baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2-5 BauNVO



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

§ 4 BauNVO

1.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

z.B. II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

z.B. 0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL

1.3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

O

OFFENE BAUWEISE

§ 22 Abs. 2 BauNVO

Die Gebäude sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in offener Bauweise zu errichten

E

Nur EINZELHÄUSER zulässig

§ 22 Abs. 2 BauNVO

D

Nur DOPPELHÄUSER zulässig

§ 22 Abs. 2 BauNVO



BAUGRENZE

§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

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.

§ 23 Abs. 3 BauNVO

SD 35°-40°

SATTELDACH mit Angabe der DACHNEIGUNG



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend vorgeschrieben. Untergeordnete Bau- und Gebäudeteile (z.B. Garagen, Wiederkehr) können von dieser Firstrichtung abweichen.

661.00
EFH

ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE

Die im Plan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind einzuhalten.

Die angegebene Höhe bezieht sich auf N.N.

NUTZUNGSSCHABLONE	
Wohnfläche	Garage
Gartenfläche	Balkon
Sonstige Nutzung	

NUTZUNGSSCHABLONE

1.4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 und 26 BauGB



FAHRBAHN

GEHWEG



EINFAHRT

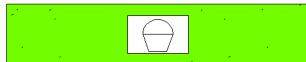


VERKEHRSGRÜN

Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

1.5. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Zweckbestimmung: SPIELPLATZ

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Sie sind als Schutzpflanzungen, zur Eingrünung des Baugebietes und als Ausgleich im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetzes mit hochwachsenden einheimischen Laub-/Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.



ANPFLANZEN VON BÄUMEN

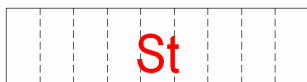
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pro 200 qm Baulandfläche ist je ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Sie können als Einzelbäume oder in Gruppen gepflanzt werden. Nadelgehölze sind zu vermeiden. Für die Anpflanzung sollen die in der Begründung aufgelisteten Bäume und Sträucher verwendet werden. Die Bäume sind bis zur Bauabnahme, bzw. bis zum Bezug der Gebäude zu pflanzen.

1.7. Sonstige Planzeichen



GELTUNGSBEREICH des Bebauungsplanes



Umgrenzung von FLÄCHEN FÜR ÖFFENTL. STELLPLÄTZE



Umgrenzung von FLÄCHEN FÜR GARAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Garagen dürfen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen erstellt werden. Die im Bebauungsplan gesondert ausgewiesenen Flächen für Garagen dürfen nur mit eingeschossigen Garagengebäuden überbaut werden.

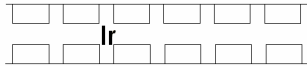


Abgrenzung UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



Umgrenzung von FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG
FREIZUHALTEN SIND. - WALDABSTAND -

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB



Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.8. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überdachte Holzlagerplätze, Geräte- und Fahrradschuppen bis zu 20 m³ umbauten Raumes zulässig. Diese Gebäude dürfen nicht unterkellert und keine Feuerstellen enthalten. Weiter sind Gewächshäuser außer in Vorgarten mit einer max. Grundfläche von 12 m², Sichtschutzblenden bis zu 2.00m Höhe, Pergolen bis zu 2.50m fertiger Höhe sowie Kleintierställe in Verbindung mit Gewächshäusern oder Nebenanlagen zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 74 Landesbauordnung i.d.F. vom 08.08.1995 und § 9 Abs.4 BauGB

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 wirken und mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen sind, daß sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung beeinträchtigen.

2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

HOLZBLOCKHÄUSER sind nur in Ausnahmefällen zulässig.
 GEBÄUDEECKEN ohne klare Begrenzung und ohne Abstützungen sind unzulässig.
 Die Abstützungen sind senkrecht und ohne Rundbogen auszuführen.
 Betonte HOLZPROFILIERUNGEN sind unzulässig.
 FASSADENVERKLEIDUNGEN mit glänzender und dunkler Oberfläche sowie Beton oder Sichtbeton und Keramikverblendungen sind unzulässig.
 VERKLEIDUNGEN aus Kupfer, Zink oder Titanzink können an einzelnen Bauteilen ausnahmsweise zugelassen werden.
 ERKER 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.
 AN- UND NEBENBAUTEN (z.B. Garagen) sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzugleichen. Ihre Dachneigung und Dachdeckung sind wie beim Hauptgebäude, auszuführen.

2.2. Außenwände, Putze und Farben

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Für Außenwände sind gescheibte PUTZE vorzusehen. Stark wirksame Putze, wie Bollenputze oder gemusterte Putze sind unzulässig.
 Die FARBGEBUNG ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
 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)

2.3. Dachform, Dachneigung

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Die im Plan eingeschriebene DACHFORM und DACHNEIGUNG sind einzuhalten.
 Andere DACHFORMEN (z.B. Pultdach, Scheddach, Flachdach) können ausnahmsweise und nur mit vorheriger Zustimmung der Genehmigungsbehörde zugelassen werden.

2.4. Dachgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind symmetrisch auszuführen.
 Die DACHFLÄCHEN sind mit roten bis rot-braunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. FLACHDÄCHER sind zu begrünen.
 DACHÜBERSTÄNDE müssen an allen Seiten mindestens 0,70 m betragen.
 LIEGENDE DACHFENSTER sind nur als Ausnahme mit max. 1,0 qm Glasfläche zulässig.
 Nicht in das Dach integrierte Solar- und Photovoltaikanlagen müssen einen Mindestabstand zum First und zur Traufe von 1,00 m sowie zum Ortgang von 1,50 m einhalten.

2.5. Dachgauben

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

DACHGAUBEN sind als Einzelgauben zulässig, entweder als Schlepp-, Dreiecks- oder Giebelgauben. Die Kombination verschiedener Dachaufbauten ist nicht zulässig. Bei Schlepp- und Dreiecksgaube darf die Höhe der Gaube, gemessen von Oberkante Dachhaut bis Oberkante Dachhaut Gaube nicht höher als 1,30 m sein. Die Breite einer Giebelgaube darf höchstens 2,50 m betragen. Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen. Der seitliche Abstand der Dachgaube zum Ortgang muß mind. 3,50 m betragen, betragen, zum First mind. 1,50 m. Der Abstand zweier Gauben voneinander muß mind. 1.0 m betragen. DACHEINSCHNITTE (negative Gauben) sind nicht zulässig.

2.7. Balkone

Balkone sind nur unter Dach zulässig. Bei einer Ausladung von über 1,25 m ist eine Abstützung, die bis zum Boden geführt wird, vorgeschrieben. Sie sind in Holz und/oder Stahl auszuführen.

2.8. Wandöffnungen

FENSTER und SONSTIGE GLASFLÄCHEN müssen ab einer Fläche von 1,50 qm gegliedert werden. Die Sprossen müssen mindestens 25 mm stark sein. Außen sichtbare ROLLADENKÄSTEN sind nicht zulässig. Glasbausteine und grob strukturierte und farbige Ziergläser sind nicht zulässig.

2.9. Höhenlage der Gebäude

§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO

Als TRAUFHÖHEN der Gebäude werden festgesetzt:

- bei eingeschossigen Gebäuden : 3,60 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden : 5,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante Fußbodenhöhe/Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.10. Einfriedungen

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind nur in Holz mit waagerechten oder senkrechten Brettern bzw. Latten auszuführen. Die max. Höhe darf 1,00 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Sockelmauern sind unzulässig.

Einfriedungen mit HECKEN und BUSCHGRUPPEN sowie EINGEGRÜNTE DRAHTZÄUNE in gleicher Höhe sind zulässig. Geometrisch geschnittenene Hecken ('Zierhecken') und Nadelholzhecken sind unzulässig.

Der Abstand von Hecken bzw. Einfriedungen zur Grenze der Verkehrsflächen muß betragen:

- im Bereich der Gehwege ein Sicherheitsstreifen von : 0,20 m
- im Bereich der Fahrbahnen ein Sicherheitsstreifen von : 0,50 m

2.11. Antennen

§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

Es ist nur eine AUSSENANTENNE pro Gebäude zulässig.

Wenn empfangstechnisch möglich, ist die Antenne innerhalb des Dachraumes unterzubringen. Standort und Farbgebung von SATELLITENEMPfangSANLAGEN sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Unter Satellitenempfangsanlagen sind einzelne Reflektorschalen (Parabolantennen), Planarantennen und die zugehörigen Tragkonstruktionen u verstehen.

2.12. Schornsteine

SCHORNSTEINE sind möglichst im Firstbereich in Hausmitte anzuordnen. Kunststoff- und Blechverkleidungen sowie profilierte Kaminabdeckungen sind unzulässig.

2.13. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 10 LBO

Das natürliche Gelände darf durch AUFSCHÜTTUNGEN und ABGRABUNGEN nicht wesentlich verändert werden. Angleichungen an die Verkehrsflächen sowie Nachbargrundstücke sind zulässig. Bodenaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten.

2.14. Überdachte Stellplätze

ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE sind als Holzkonstruktion zu erstellen. Sie dürfen an drei Seiten mit senkrechter Schalung geschlossen werden. Die Wände sind zu begrünen.

2.15. Garagenzufahrten

Die ZUFAHRTSBREITE von Garagen darf pro Grundstück einmal max. 5,00 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von mind. 0,50 m zwischen den Einfahrten anzuordnen. Die Zufahrten sind in Schotterrasen, Kies oder Pflaster möglichst mit Rasenfuge auszuführen.

2.16. Wintergärten

Die bauliche Ausführung ist bei einer überwiegenden Verglasung in Holz oder Metall zu erstellen. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Für die Glaselemente sind stehende Formate zu verwenden.

2.17. Oberirdische Versorgungsleitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Alle zur Versorgung dienenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu verkabeln.

2.18. Werbeanlagen

§74 Abs.1 Nr. 2 LBO

Im Baugebiet sind Werbetafeln und Schriftzüge nur in einer max. Größe von 0.70 m auf 0,30 m, an nur einer Hausseite im Bereich der Erdgeschossfassade zulässig.

3. HINWEISE

- 3.1. Diesem Bebauungsplan liegen Vermessungspläne des Ingenieurbüros Klinger - Kränzle, Kempten, zugrunde. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen.
- 3.2. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten angeschnitten oder Funde gemacht werden (wie z.B. Scherben, Metallteile, Knochen u.ä.), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.
Auf die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
- 3.3. Bei der Bepflanzung der nicht überbauten oder versiegelten Flächen ist auf die FREIHALTUNG von KABELTRASSEN zu achten.
- 3.4. Auf die Merkblätter Bodenschutz bei der Bauleitplanung und Bodenschutz bei Bauarbeiten des Amtes für Wasserversorgung und Bodenschutz wird hingewiesen. Ihre Inhalte sind zu beachten.
- 3.5. Anfallender Erdaushub ist nach Möglichkeit einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.6. Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 31.08.92 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Die Aufstellung wurde gem. § 2 Abs.1 am 04.09.92 öffentlich bekanntgemacht.
 Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.07.95 durchgeführt.
 Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 16.09.93 bis 29.10.93 zur Stellungnahme aufgefordert.
 Der Gemeinderat hat am 29.09.97 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 19.08.93 gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 02.07.93 gem. § 3 Abs. 2 BauGB bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 08.12.92 wurde mit der Begründung vom 19.08.93 in der Zeit vom 03.11.97 bis 03.12.97 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat gem. § 10 BauGB am 29.05.00 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Das Genehmigungsverfahren wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen mit Erlaß vom 27.07.00 Nr. 21-32/2511.2-1-032/00 abgeschlossen.

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
 Leutkirch im Allgäu, den 30.05.00

gez. Baumann
 Oberbürgermeister

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 08.08.00 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 08.08.00 rechtsverbindlich.
 Leutkirch im Allgäu, den 09.08.00

