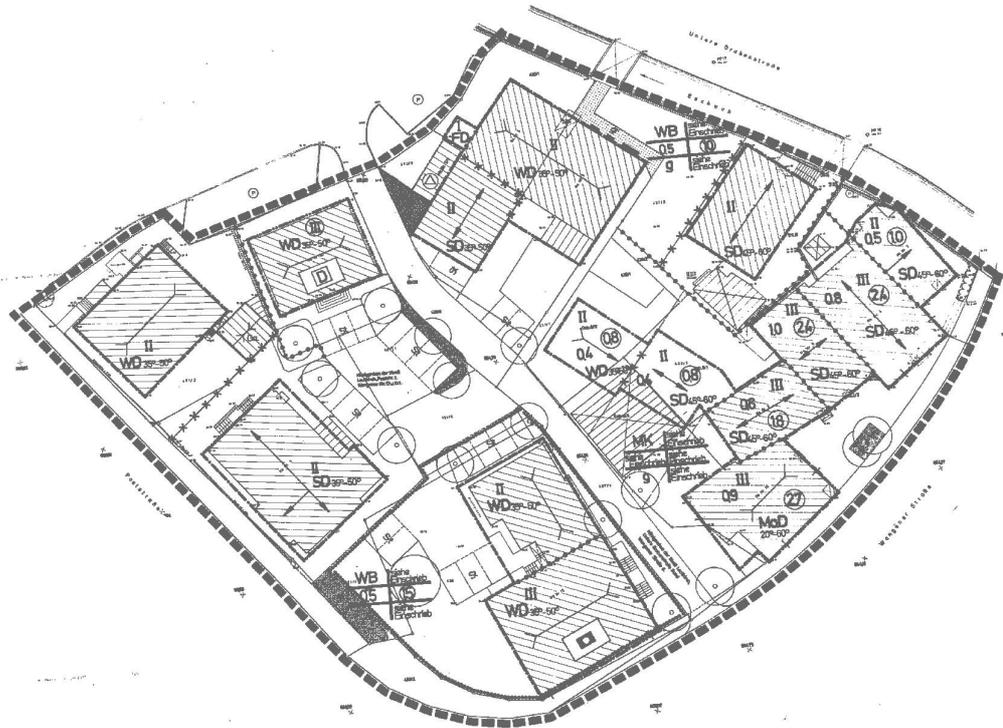




# GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

## Bebauungsplan Wangener Straße - Poststraße

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



### Textliche Festsetzungen und Zeichenerklärung

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

Ausnahme: Die Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen sowie über örtliche Bauvorschriften in der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu (Altstadtsatzung) vom 26.10.1981.

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 und § 1 Abs. 2 - 5 BauNVO)

**WB**

Besondere Wohngebiete (§ 4 a BauNVO)

**MK**

Kerngebiete (§ 7 BauNVO)  
Im Kerngebiet sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig. Oberhalb des 2. Obergeschosses ist nur Wohnnutzung zulässig.  
Ausnahmen im Sinne von § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 17 BauNVO)

**III**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt (§ 17 Abs. 4 BauNVO).

**III**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als zwingend festgesetzt (§ 17 Abs. 4 BauNVO).

**0,6**

GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**1,2**

GFZ = Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

**O**

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

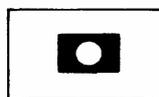
- g** Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVU)
  -  Baulinie (§ 23 BauNVU)
  -  Baugrenze (§ 23 BauNVU)
  - SD** Satteldach mit Angabe der Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
  - FD** Dach ohne Neigung, notwendiges Entwässerungsgefälle zulässig (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
  - WD** Walmdach mit Angabe der Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
  - MaD** Mansarddach mit Angabe der Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
  -  Satteldach
  -  ~~Walmdach~~ oder Mansarddach
- Stellung der baulichen Anlagen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)  
 Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend vorgeschrieben.

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
G R Z		Füllschema der Nutzungsschablone
Bauweise	Dachform Dachneigung	

1.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

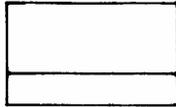


Flächen für den Gemeinbedarf  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)



Öffentliche Verwaltung  
 (Gesundheitsamt)

## 1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)



Fahrbahn

Gehweg

## 1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)



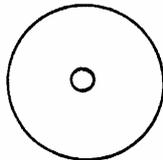
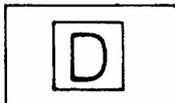
Umspannstation

## 1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)

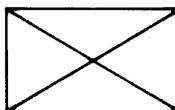


Verkehrsgrünflächen

## 1.8 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BBauG)

Anpflanzen von Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)Anpflanzen von Bäumen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)  
Auf den dargestellten Flächen bzw. Standorten besteht ein Pflanz- und Pflegegebot für einheimische und standortgemäße Sträucher und Baumarten verschiedener Höhe und unterschiedlicher Wuchsform.1.9 Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für stadtebauliche Sanierungsmaßnahmen  
(§ 9 Abs. 6 und § 39 n Abs. 1 BBauG; § 10 Abs. 1 und 2 StBauFG)

Einfaches Kulturdenkmal (ehem. Oberamtsgefängnis) nach § 2 DSchG (§ 9 Abs. 6 BBauG)

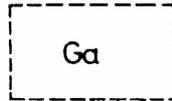


Abzubrechende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen für förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Altstadt" (§ 10 Abs. 1 und 2 StBauFG)

## 1.10 Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)



Umgrenzung von Flächen für Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)



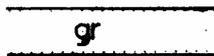
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)



Abgrenzung für Bereiche unterschiedlicher  
Nutzung (§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO)



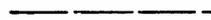
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Gerecht zugunsten der Allgemeinheit  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)



Geh- und Fahrrecht zugunsten der EVS  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)



Vorschlag für neue Flurstücksgrenzen

## 1.11 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur **Ableitung** von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als **Ausnahme** zulässig.

## 1.12 Oberirdische Versorgungsanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs. 4 BBauG)

2.1 Außere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der **Renovierung, Unterhaltung und Instandsetzung** von Gebäuden sowie bei **Neubauten** ist auf den **historischen Baubestand** Rücksicht zu nehmen. **Fremde Elemente**, in **Material, Form und Farbe**, bezogen auf das Einzelobjekt und die **Umgebung** des Baugrundstückes sind **unzulässig**.

## 2.2 Putze und Farben

Als Außenputz sind geschleibte Putze zu verwenden. Für Putzanstriche sollen Kalk- oder Mineralfarben verwendet werden. Folgende Farbtöne dürfen bei Fassadenanstrichen nicht verwendet werden:

1. reines Weiss oder sehr helle Töne (Remissionswerte von 80 - 100)
2. reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 - 15)

## 2.3 Wandöffnungen

Schaufenster sind im Erdgeschoß zulässig und in Größe und Proportion auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen. Bei Schaufenstern soll die Summe der Wandbreiten des Erdgeschosses mindestens  $\frac{1}{5}$  der Fassadenbreite betragen. Die Schaufensterlänge darf 2,50 m nicht überschreiten. In den Obergeschossen müssen Fensterflächen über  $1,0 \text{ m}^2$  gegliedert werden.

- 2.4 Vordächer und Balkone  
Vordächer und Balkone müssen in ihrer architektonischen Gestaltung aufeinander abgestimmt werden.
- 2.5 Dachform und Dachneigung entsprechend den Eintragungen im Plan.
- 2.6 Dachgestaltung  
Für die Dachdeckung ist naturrotes Ziegelmaterial zu verwenden. Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig, wenn sie eine Länge von 2 m nicht überschreiten und von der jeweiligen Traufkante mindestens 1,50 m entfernt sind. Dacheinschnitte (Negativ-Gauben) sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise bis 0,50 m<sup>2</sup> zugelassen.
- 2.7 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an der Straßenseite der Gebäude zulässig. Sie sind auf die Ladenzonen zu beschränken. Unzulässig sind Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf 0,6 m nicht überschreiten. Stechschilder und Ausleger sind nicht zulässig. Schmiedeeiserne Ausleger und handwerklich durchgebildete Stechschilder können ausnahmsweise zugelassen werden. Automaten sind nur zulässig, wenn sie in die Fassade eingelassen sind.
- 2.8 Antennen  
Es ist nur eine Außenantenne pro Gebäude zulässig. Soweit möglich, soll an das Breitbandkabelnetz der Bundespost angeschlossen werden.
- 2.9 Einfriedungen  
dürfen nur in Holz oder Metall ausgeführt werden. Es sind nur senkrechte Latten, Staketen, Bretter oder Stäbe bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Sichtschutzwände oder Stützmauern ab 1,10 m Höhe sind genehmigungspflichtig.
- 2.10 Entlang der Wangener Straße und der Poststraße sind Schallschutzfenster nach DIN 4108 einzubauen.
3. Hinweise
- 3.1 Die Höhenlage der einzelnen baulichen Anlagen und Gebäude sowie die Traufhöhen sind vor Einreichung des Baugesuchs mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.
- 3.2 Auf die Allgäuer Altstadtfibel Leutkirch-Wangen-Isny wird hingewiesen.
- 3.3 Plangrundlage im Maßstab 1:200 ist vom Vermessungs- und Planungsbüro Roland Fladner, Bgm.-Josef-Haug-Str. 19, 8945 Legau im Allgäu, gefertigt und vom Stadtbauamt Leutkirch - Abt. Planung - ergänzt worden.