



GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

Bebauungsplan Ringweg II

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



Stadt Leutkirch
Kreis Ravensburg

B E B A U U N G S P L A N "Ringweg II"

F E S T S E T Z U N G E N I N T E X T F O R M

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Bundesbaugesetz (BBauG) v. 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763),
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) v. 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21) und
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352) sowie
- die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche genehmigten Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

C. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BBauG)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (6) 1. BauNVO).

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 11 können die nach § 4 (2) 2. und 3. BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2. BBauG)

Als abweichende Bauweise (a) wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand - ausgenommen Garagen, welche mit Satteldach in den Hauptbaukörper einbezogen bzw. angebaut sind - als Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 50 m zu errichten. Die Höhenbeschränkung ergibt sich abweichend von § 7 Abs. 3 LBO aus Ziff. II 1.2.

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BBauG)

Die eingetragene Firstrichtung ist verbindlich. Die vorwiegende Richtung der Gebäudeansichten ist parallel oder senkrecht zur Firstrichtung anzuordnen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BBauG)

4.1 In den Gebieten WA 1, 6, 8, 9 und 12 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 In den Gebieten 2, 3, 4, 5, 7, 10 und 11 sind freistehende Garagen nicht zulässig.

4.3 Im Gebiet WA 12 sind nur erdüberdeckte Gemeinschaftsgaragen an den hierfür festgesetzten Stellen zulässig.

- 4.4 Die im Bebauungsplan gesondert ausgewiesenen Flächen für Garagen dürfen nur mit eingeschossigen Garagengebäuden überbaut werden.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
(§ 9 (1) 10. BBauG)

Die eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art, in einer Höhe ab 0,80 m über Fahrbahn, freizuhalten.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25. BBauG)

- 6.1 Entsprechend dem Planeintrag sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Eine Abweichung von den im Plan eingetragenen Standorten für Einzelbäume ist auf dem jeweiligen Grundstück unter Beibehaltung des vorgesehenen Abstands zur Straße möglich.
Als Einzelbäume sind hochstämmige, einheimische Bäume mit einem in 1 m Höhe gemessenen Stammumfang von mind. 10/12 cm zu verwenden.

- 6.2 Grundsätzlich sind auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, auch wenn in der Planzeichnung nicht festgesetzt, Bäume zu pflanzen und zu erhalten, und zwar je angefangener 200 qm Baulandfläche mindestens ein hochstämmiger einheimischer Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, gemessen in 1 m Höhe.

7. Höhenlage (§ 9 (2) BBauG)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen über NN dienen als Richtlinie.

Die endgültigen EG-Fußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

8. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO - soweit sie Gebäude sind - sind nicht zulässig.

9. Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BBauG)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen, die so beschaffen sein müssen, daß in den Aufenthaltsräumen der Gebäude eine um mindestens 10 dB (A) betragende Lärmwertminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel nach der DIN 18005 (Vornorm) dauernd gewährleistet ist.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO i.d.F. vom 20.06.72 und § 9 Abs. 4 BBauG)

1. Dachform und Dachneigung (§ 111 (1) 1. und 8. LBO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung entsprechend Planeinschrieb.

- 1.2 In den Gebieten 2, 3, 4, 5, 7, 10 und 11 sind die Garagen entweder in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen oder mit Satteldach und derselben Dachneigung wie beim Hauptgebäude an dieses angebaut zu errichten. Dabei darf bei Garagen mit Satteldach, die den Grenzabstand nicht einhalten - vgl. Ziff. I 2 - die Traufe max. 2,30 m über dem Garagenfußboden sein und bei einer max. Grenzwandlänge von 8 m und der festgesetzten Dachneigung von 28° - 30° als abweichende Bauweise - siehe Ziff. I 2 - eine Firsthöhe von 4,70 m nicht überschritten werden.
- 1.3 In den Gebieten 1, 6, 8, 9 sind Garagen mit Flachdach (Dachneigung 0°, allseits horizontal umlaufende Traufe) und innenliegende Entwässerung zulässig. Flachdachgaragen müssen mit einem ca. 30 - 40 cm breiten umlaufenden Holzgesims ausgeführt werden.
- 1.4 Die Traufhöhe der Wohngebäude (ohne Garagen) wird mit max. 3,00 m - gemessen vom fertigen Gelände bis Unterkante Dachrinne - festgelegt.
- 1.5 Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
2. Dachdeckung (§ 111 (1) 1. LBO)
- Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist in rötlichen - hellbraunen Farbtönen auszuführen. Solarkollektoren in der Dachfläche sind zugelassen.
3. Hörfunk- und Fernsehantennen (§ 111 (1) 3. LBO)
- Außenantennen sind unzulässig.
Der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne ist möglich.
4. Freileitungen (§ 111 (1) 4. LBO)
- Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 111 (1) 6. LBO)
- 5.1 Vorgärten dürfen nicht eingefriedigt werden. Im übrigen sind folgende Einfriedigungen zulässig:
- a) Hecken bis max. 1,00 m Höhe mit oder ohne eingewachsenem Knotengitterzaun.
- b) Sichtschutzeinrichtungen zur Abschirmung von Wohnhöfen bis max. 2,00 m Höhe als Hecken oder als Sichtblenden aus naturbelassenem oder dunkelbraun imprägniertem Holz mit waagerechten oder senkrechten Strukturen. Diese Sichtschutzeinrichtungen dürfen bei Reihenhäusern eine Länge von 4 m ab Hausgrund nicht überschreiten.
Auf den übrigen Grundstücken dürfen sie 8 m entlang einer Grundstücksseite und insgesamt 14 m nicht überschreiten.
- Wegen der Beschränkungen bei Sichtfeldern siehe I. 6. Sockelplatten oder Sockelmauern über 20 cm Höhe sind nicht zugelassen. Bei a) und b) ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,80 m einzuhalten.
- 5.2 Vorgärten sind als Rasenflächen oder mit Bodendeckern (Höhe max. 0,50 m) anzulegen; notwendige Zugänge oder Zufahrten sind ausgenommen. Einzelbäume oder -sträucher sind möglich.
- 5.3 Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Garagen dürfen nicht schwarz asphaltiert werden.

III. Hinweise

1. Lärmschutz (Ziffer I 9)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt Einwirkungen durch Verkehrslärm. Es werden deshalb bei dessen Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich.

Entlang der Straße 1 (Ringstraße) wird von der Stadt Leutkirch ein Lärmschutzwall errichtet, sobald es vom Verkehrsaufkommen dieser Straße her erforderlich wird. Für die Höhe der Wallkrone sind die Schemaschnitte des Lärmgutachtens maßgebend. Die Böschungsneigung beträgt straßenseitig 1:1,5, auf der straßenabgewandten Seite ist die Böschungsneigung variabel. Die Nutzung der Wallfläche - soweit Bauland - ist nicht eingeschränkt.

Auf das Lärmgutachten des Ingenieurbüros A. Wagner vom 07.03.78 wird hingewiesen.

2. Höhenlage

Die endgültige Festlegung der EG-Fußbodenhöhe erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Erdauffüllungen sind von den Grundstückseigentümern nach Angabe der Baurechtsbehörde vorzunehmen.

Die Baurechtsbehörde kann verlangen, daß den Bauvorlagen beglaubigte Geländeprofile beigelegt werden, in denen auch die Entwässerung der Gebäude nachzuweisen ist (§ 13 (3) und § 15 LBO).

* "Kleingewächshäuser mit einer Fläche von max. 12 m² und höchstens 2,50 m Höhe können unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) sie werden nicht in Vorgärten aufgestellt und
 - b) sie sind entweder am Haus angebaut oder durch Sichtschutzeinrichtungen (Mauern, Hecken, Sträucher) abgedeckt."
-