



GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

Bebauungsplan Spitalhof

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



Bebauungsplan Spitalhof

Textliche Festsetzungen und Zeichenerklärung

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 und BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

I

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

0.3

GRZ = Grundflächenzahl



GFZ = Geschoßflächenzahl

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

O

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Baulinie (§ 23 BauNVO)



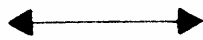
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

FD

Dach ohne Neigung, notwendiges
Entwässerungsgefälle zulässig
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

SD_{45°}

Satteldach mit Angabe der Dachneigung
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen
sind zwingend vorgeschrieben.

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
--------------------	---------------------------

G R Z

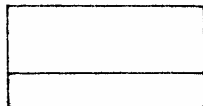
G F Z

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauweise	Bauweise
----------	----------

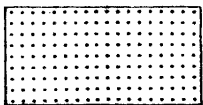
Dachform/Dachneigung

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



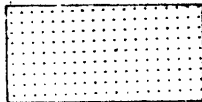
Fahrbahn

Gehweg



Wohnstraße

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche

1.6 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den dargestellten Flächen bzw. Standorten besteht ein Pflanz- und Pflegegebot für hochwachsende einheimische



Laubbäume



Obstbäume



Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Bindung für die Erhaltung von Laubbäumen



Bindung für die Erhaltung von Obstbäumen



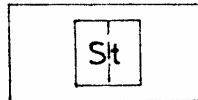
Bindung für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.7 Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

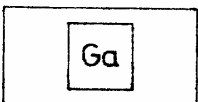


Einfaches Kulturdenkmal (Spitalhof)

1.8 Sonstige Planzeichen



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



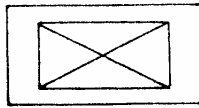
Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



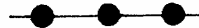
Stützmauer - max. Höhe 1,50 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)



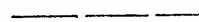
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



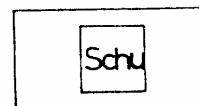
Abzubrechende Gebäude und sonstige
bauliche Anlagen



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



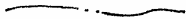
Vorschlag für neue Flurstücksgrenzen



Umgrenzung von Flächen für Schuppen
-Unterstellschuppen- (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)



Form und Lage der Gebäude als Richtlinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



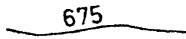
Geplante Höhenlinien
(§ 11 Abs. 1 LBO)

EFH = 678,00 m

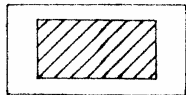
Höhenlage der Gebäude - Erdgeschoß-
fußbodenhöhe - (§ 9 Abs. 2 BauGB)

× 67504

Höhenangabe über NN im neuen System



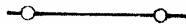
Bestehende Höhenlinien mit Höhenangabe



Bestehende Hauptgebäude



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Flurstücksgrenzen



Numerierung der Gebäude

1.9 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO
sind nur in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.
Im übrigen Gebiet sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Ausgenommen: Einfriedungen, Weidezäune, Pergolen bis zu 2,50 m
fertiger Höhe, Sichtschutzblenden bis zu 2 m Höhe,
Kompostanlagen, Müllbehälter, Wäschetrockner,
Kinderspielgeräte

Als Ausnahme kann in der für Nebenanlagen angewiesenen Fläche
bei Haus 3 ein Schuppen für die Hobbypferdehaltung von max.
3 Großvieheinheiten zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

1.10 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 BauGB)

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Um eine gute Einbindung in die örtlich charakteristische Bauweise zu gewährleisten, sind nur natürliche Baustoffe, z.B. Ziegel, Holz, Putz zu verwenden. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist im Bereich des Bebauungsplanes aufeinander abzustimmen.

- 2.1 Plattenverkleidungen aus Metall oder Kunststoff sind nicht zulässig. Verkleidungen aus Kupfer können an einzelnen Bauteilen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

- 2.2 Außenwände, Putze und Farben (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Außenwände sind geschleibte Putze vorzusehen. Für Putzanstriche sind Kalk- oder Mineralfarben zu verwenden. 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 (Remissionswerte von 0 - 15)

Sämtliche Holzteile sind entweder natur zu belassen oder mit hellen Farbtönen zu versehen.

- 2.3 Dachform, Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Plan

- 2.4 Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Dachdeckung ist naturrotes Beton- und Ziegelmaterial zu verwenden. Andersfarbiges Deckungsmaterial sowie Faserzementplatten sind nicht zulässig. Dachüberstände müssen mindestens 0,50 m und dürfen höchstens 1,00 m betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur bei den Gebäuden 2 - 5 in begründeten Einzelfällen als Zwerchhäuser zulässig.

Liegende Dachfenster sind mit max. 0,50 m² Fläche pro Fenster zulässig. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster darf ein Sechstel der Dachlänge - gemessen von Giebel zu Giebel - nicht überschreiten. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseitig gleicher Dachneigung zu versehen.

- 2.5 Wandöffnungen

Fenster und sonstige Glasflächen über 60 cm Höhe sind durch Sprossen deutlich zu teilen.
Haustüren und Fenster sind in Holz auszuführen.

- 2.6 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Die Traufhöhen werden wie folgt festgelegt:
- Bei I Vollgeschoß zwischen 3,50 m und 4,00 m
Bei III Vollgeschoßen 7,50 m
- Die Traufhöhe wird gemessen von OKF EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (§ 2 Abs. 5 LBO).
- 2.7 Einfriedungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Einfriedungen sind nur in hell imprägniertem Holz mit senkrechten Brettern bzw. Latten auszuführen (Höhe max. 1,00 m über Fahrbahn).
- Darüber hinaus sind Hecken und Buschgruppen oder eingegrünte Drahtzäune zulässig.
- Der lichte Abstand von Hecken bzw. Einfriedungen zur Grenze der Verkehrsflächen muß betragen:
- a) im Bereich der Gehwege ein Sicherheitsstreifen von 0,20 m
b) im Bereich der Fahrbahn ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m
- 2.8 Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Es ist nur eine Außenantenne pro Gebäude zulässig.
- Wenn möglich, sollte die Antenne innerhalb des Dachraumes untergebracht werden.
- Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne oder an das Breitbandkabel der Bundespost möglich ist, ist eine Außenantenne nicht zulässig.
3. Hinweise
- 3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 11 Abs. 1 LBO)
Das natürliche Gelände ist durch Aufschüttungen und Abgrabungen den geplanten Höhenlinien anzupassen.
- 3.2 Sämtliche planerischen und gestalterischen Maßnahmen sind grundsätzlich mit dem Stadtbauamt Leutkirch abzuklären.
- 3.3 Für Werbeanlagen gilt die "Satzung über Werbeanlagen und Automaten" vom 08.08.1988.
Darüber hinaus wird auf die Beachtung der Allgäuer Altstadt-fibel Wangen - Leutkirch - Isny dringend hingewiesen.
- 3.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 74 Abs. 1 LBO)
Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 06.04.87 beschlossen
und am 04.10.88 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 11.10.88
und in der Zeit vom 10.12.88 bis 25.10.88 durch Offenlage.
~~war nicht erforderlich~~

Der Gemeinderat hat am 10.04.89 diesen Bebauungsplanentwurf
in der Fassung vom 29.09.88 / 28.03.89 gebilligt
und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 14.04.89 bekanntgemacht.
Der Bebauungsplanentwurf vom 29.09.88 / 28.03.89 hat mit der Begründung vom 28.03.89
vom Mo 24.04.89 bis Mi 24.05.89 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat am nach Abwägung der
eingegangenen Bedenken und Anregungen die Änderung des
Planentwurfs und seine erneute öffentliche Auslegung
beschlossen.

Die zweite öffentliche Auslegung wurde am bekanntgemacht.
Das am geänderte Planexemplar hat
mit der am ergänzten Begründung
vom den bis den ausgelegt.

Der Gemeinderat hat am 25.06.90
den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Leutkirch den 25.06.90
(Oberbürgermeister)

Das Genehmigungs-/Anzeigeverfahren wurde durch das Regierungspräsidium
mit Erlaß vom 22.08.90 Nr. 22-3/2511.2-1-1061-90 abgeschlossen.

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt
dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem
Satzungsbeschluß vom 25.06.90 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß
durchgeführt.

Leutkirch den 05.09.90 gez. Baumann
(Oberbürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung
vom 8.9.90 wurde der Bebauungs-
plan rechtsverbindlich.

Leutkirch den 12.9.90

gez. Anders
(Amtsleiter)

Diese Abschrift stimmt mit der
Planurkunde überein.

..... den

.....
(Amtsleiter)