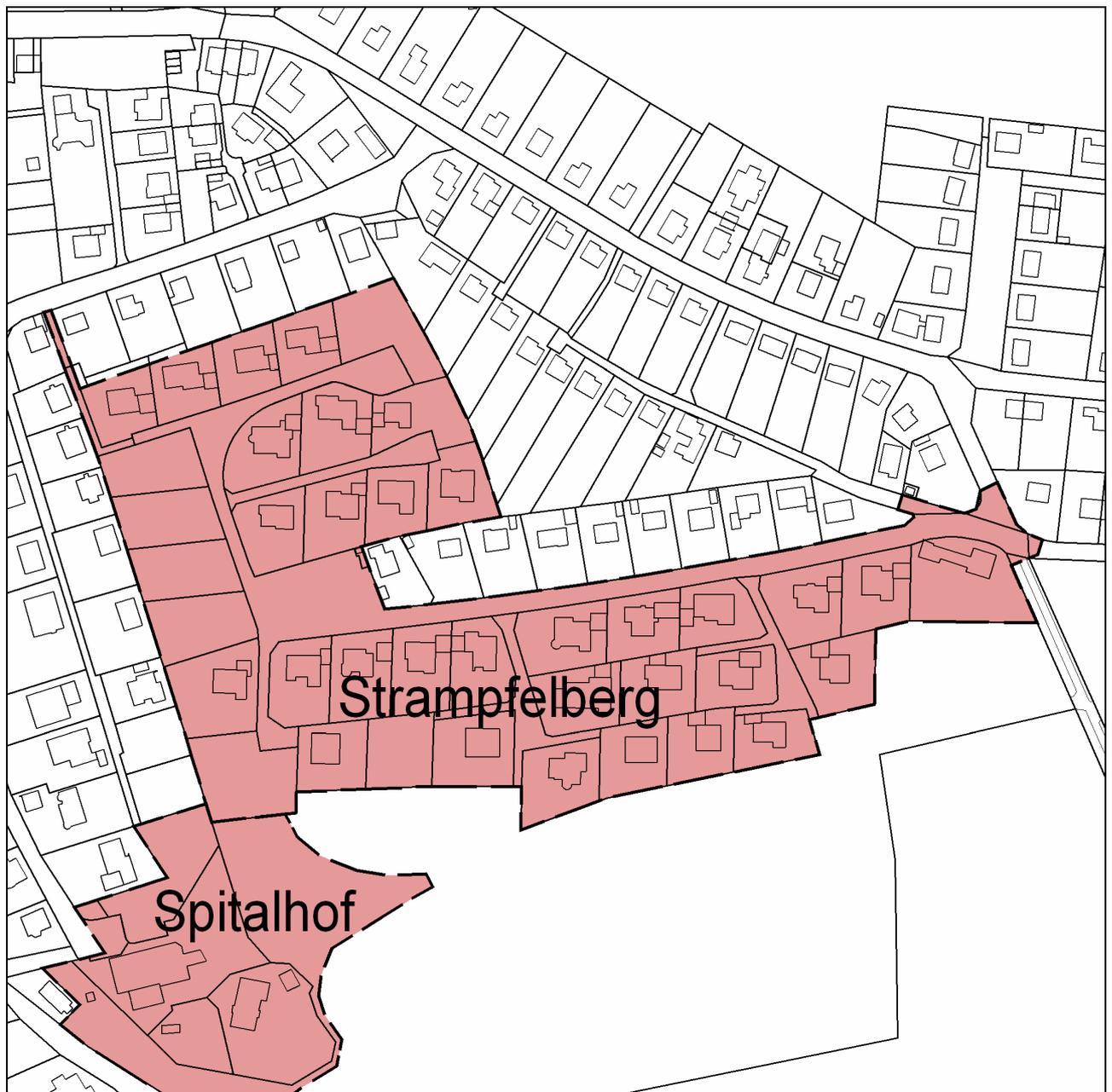




GROSSE KREISSTADT
LEUTKIRCH IM ALLGÄU

**Bebauungsplan
Strampfelberg**

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



Große Kreisstadt Leutkirch
Landkreis Ravensburg

B E B A U U N G S P L A N "Strampfelberg"

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 (Plan ZVO) 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. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1. Bauweise (§ 9 (1) 2. BBauG)

Im gesamten Planungsgebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) mit folgenden Einschränkungen gemäß § 22 (4) BauNVO:
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand - ausgenommen Garagen, welche mit Satteldach in den Hauptbaukörper einbezogen oder angebaut sind - als Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 50 m zu errichten.

2. 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.

3. 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.

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

4.1 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 im vorgesehenen Abstand zur Straße möglich. Als Einzelbäume sind hochstammige einheimische Bäume (Ahorn, Linde, Eiche, Kiefer) mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

4.2 Grundsätzlich sind auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke Bäume zu pflanzen und zu erhalten.

5. Höhenlage (§ 9 (2) BBauG)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Erdgeschoss-Fussbodenhöhen über N.N. dienen als Richtlinie.
Die endgültigen EG Fussbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

6. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

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

11. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (LBO)

1. Dachform, Dachneigung, Dachvorsprünge und Gebäudehöhe
(§ 111 (1) 1. und 8. LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung entsprechend dem Planeinschrieb.

1.2 Dachvorsprung
an der Traufe von 0,70 - 1,10 m zulässig,
am Ortsgang von 0,50 - 1,10 m zulässig.

Größere Vorsprünge können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden (Überdachung von Balkonen, Freisitzen usw.).

1.3 Im gesamten Planungsgebiet sind die Garagen in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen, oder mit Satteldach an das Wohnhaus angebaut in derselben Neigung wie das Hauptgebäude zu errichten. Dabei darf bei Garagen mit Satteldach, die den Grenzabstand nicht einhalten - vgl. Ziff. 1.1 - 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° abweichend von der offenen Bauweise - siehe Ziff. 1.1 - eine Firsthöhe von 4,70 m nicht überschritten werden.

1.4 Die Traufhöhe der Wohngebäude (ohne Garagen) wird mit max. 3,50 m - gemessen vom fertigen Gelände bis Unterkante Dachrinne - festgelegt. Kniestöcke sind bei Einhaltung dieser Höhe bis max. 0,50 m zulässig.

1.5 Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

2. Dachdeckung (§ 111 (1) 1. LBO)

Die Dachdeckung ist in roten Farbtönen (ziegelrot) auszuführen. Solarkollektoren in der Dachfläche sind zugelassen.

3. Abweichende Regelung der Garagenhöhen (§ 111 (1) 7. LBO)

Sofern Grenzgaragen mit Satteldach erstellt werden, ist § 7 Abs. 3 LBO nicht anzuwenden. Die zulässige Gesamthöhe der Garage wird wie folgt festgesetzt: Traufhöhe max. 2,30 m, Garagenbreite max. 8,00 m, Dachneigung 28° - 30° (dies ergibt somit eine max. Firsthöhe von 4,70 m).

4. Hörfunk- und Fernsehantennen (§ 111 (1) 3. LBO)

Außenantennen sind unzulässig (Gemeinschaftsantenne).

5. Freileitungen (§ 111 (1) 4. LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 111 (1) 6. LBO)

6.1 Die Grundstückseinfriedigungen sind in dunkel imprägniertem Holz mit waagrechten oder senkrechten Brettern bzw. Latten auszuführen - Höhe bis 0,80 m.

6.2 Sichtschutzeinrichtungen zur Abschirmung des Wohnbereichs aus Mauerwerk, oder dunkel imprägniertem Holz einschließlich einer Überdachung sind an der Grundstücksgrenze in Verbindung mit dem Wohnhaus bzw. der Garage unter Einhaltung folgender Maße zulässig: Länge höchstens 6 m, Höhe höchstens 2,20 m - gemessen vom fertigen Gelände bis Oberkante Mauer bzw. Dachbelag. Dachabdeckungen von Pergolen sind nur in farblosem lichtdurchlässigem Material zulässig.

6.3 Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Garagen dürfen nicht schwarz asphaltiert werden.

6.4 Auffüllungen und Abtragungen

Geländeauffüllungen und Abtragungen sind nur im Zusammenhang mit der Angleichung an Straßenhöhen zulässig.

III. Hinweise

1. 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 beigefügt werden, in denen auch die Entwässerung der Gebäude nachzuweisen ist (§ 13 (3) und § 15 LBO).