

Große Kreisstadt**Leutkirch im Allgäu**

Bebauungsplan Memmingerstrasse – Oberer Graben (Löwenbereich)

Anerkannt :Leutkirch, den 16. 2. 1981
gez. Feger**Oberbürgermeister**Leutkirch, den 11.5.1981
gez. Feger**Oberbürgermeister**Gefertigt: gez. Schwarzenbach
Stadtbauamt Abt. Planung
Leutkirch, den 21.4.1980Geändert: gez. Schwarzenbach
Leutkirch, den 11.6.1980Geändert: gez. Schwarzenbach
Leutkirch, den 10.2.1981Geändert: gez. Schwarzenbach
Leutkirch, den 30.4.1981

Zeichenerklärung

MK

MK - Kerngebiet
(§ 7 BauNVO)

WB

WB - besonderes Wohngebiet
(§ 4 a BauNVO)

III

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

II

Zahl der Vollgeschosse -
zwingend (§ 17 Abs. 4
BauNVO)

IV(III+1D)

3 Vollgeschosse + 1 an-
rechenbares Dachgeschoß
(§ 18 BauNVO und § 2 LFO)

1,0

GRZ = Grundflächenzahl

2,0

GFZ = Geschößflächenzahl

g

Geschlossene Bauweise
(§ 22 Abs. 3 BauNVO)

o

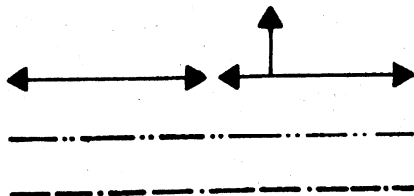
Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

SD 40°-55°

Satteldach mit Angabe der
Dachneigung (§ 111 (1)
Nr. 1 LBO)

FD

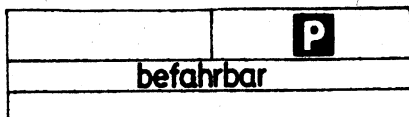
Dach ohne Neigung
notwendiges Entwässerungs-
gefälle zulässig (§ 111
(1) Nr. 1 LBO)



Firstrichtung zwingend
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Baulinie (§ 23 Abs. 2
BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3
BauNVO)



Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Fahrbahn / Parkflächen
befahrbarer Weg

Gehweg, Schrammbord



Ein- und Ausfahrverbot
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

TGa

Tiefgarage

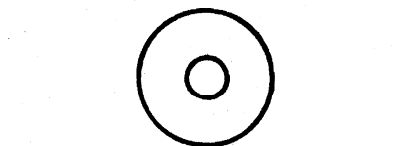
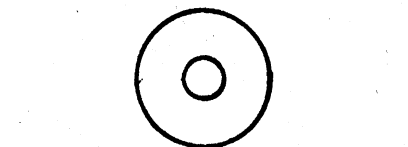
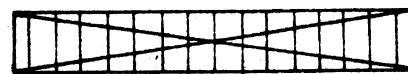
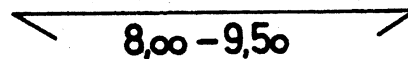
GGa

Gemeinschaftsgaragen

GSt

Gemeinschaftstellplätze

Memminger Strasse - Oberer Graben (Löwenbereich)



Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Geh- recht: geschoß
" Ober- geschoß
zugunsten der All- gemein- heit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

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

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

Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes seit dem 24.1.1980 (§ 5 Abs. 1 StBauPG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen

Traufhöhe mit Meterangabe der Mindest- und Höchstgrenze (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

Neue Grundstücksgrenze

abzubrechende Gebäude

Pflanzgebot Sträucher (§ 9 Abs. 25 a BBauG)

Pflanzgebot Bäume (§ 9 Abs. 25 a BBauG)

erhaltenswerter Baumbestand (§ 9 Abs. 25 b BBauG)

Füllschema der Nutzungsschablone

Umformerstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

Bebauungsplan

Memminger Strasse - Oberer Graben (Löwenbereich)

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

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)
 - 1.1.1. MK - Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
Ausnahmen im Sinne von § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - a) Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind Wohnungen allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).
 - b) Oberhalb des 2. Obergeschosses ist nur Wohnnutzung zulässig (§ 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).
 - 1.1.2. WB - besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschößflächenzahl - ist durch die Eintragungen im Plan bestimmt.
 - 1.2.1. Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze oder als zwingend festgesetzt (§ 17 Abs. 4 BauNVO).
 - 1.2.2. Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
Die im Plan eingetragenen Traufhöhen (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) werden als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt. Diese Traufhöhen beziehen sich auf die im Plan eingetragenen Straßenhöhen.
Am südlichen Gebäude, entlang des Oberen Grabens, darf die Traufhöhe 8,50 m, gemessen von der Straßenoberkante der Memminger Straße, nicht überschreiten.
 - 1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
es ist offene Bauweise (§ 21 Abs. 2 BauNVO) und geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) entsprechend dem Einschrift zulässig.

- 1.4. **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)**
Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
- 1.5 **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.
- 1.6 **Ausschluß bestimmter Nutzungen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vergnügungstätten nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.
2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 111 LBO i.d.F. vom 12.2.1980)
- 2.1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.1.1. **Fassadenproportionen und Fassadengliederung:**
Die Proportion und Gliederung der Fassaden sind der umgebenden Bebauung anzugleichen.
Wenn mehrere Gebäude zu einem Gebäude zusammengefaßt werden, sind die Fassaden entsprechend den umliegenden Hausbreiten zu gliedern.
Aufgesetzte und eingebaute Schaukästen sollen in Form und Proportion dem Gebäude entsprechen.
- 2.1.2. **Oberfläche und Außenwände:**
Außenwände sind verputzt herzustellen. Ausnahmsweise können die Seitenwände der Tiefgarageneinfahrt in Sichtbeton errichtet werden, wenn die Oberfläche in rauher Schalung oder in gestocktem Beton hergestellt wird.
Verkleidungen aus Kupfer oder Holz können an einzelnen Bauteilen ausnahmsweise zugelassen werden.
Plattenverkleidungen aus Metall oder Kunststoff sind nicht zulässig.
- 2.1.3. **Wandöffnungen:**
Schaufenster sind im Erdgeschoß, im Obergeschoß entlang des Parkdecks zulässig und in Größe und Proportion auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen.
Bei Schaufenstern, die sich nicht in Arkaden befinden, soll die Summe der Wandbreiten des Erdgeschosses bzw. OG mindestens 1/5 der Fassadenbreite entsprechen.
Die Schaufensterlänge darf 2,50 m nicht überschreiten.
In den Obergeschossen müssen Fensterflächen über 1,50 m² entsprechend den Fenstern der Umgebung gegliedert werden.

2.1.4. Vordächer, Balkone

Vordächer + Balkone müssen sich in ihrer architektonischen Gestaltung und Maßstäblichkeit der Umgebung anpassen.

2.1.5. Putze und Farben

Als Außenputz sind geschweißte 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 Farbtöne (Remissionswerte von 80 - 100)
2. reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte von 0 - 15)

2.2. Dachform, Dachneigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Plan

2.3. Dachgestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Dachdeckung ist naturrotes oder braunes Ziegelmateriale zu verwenden.

Dachüberstände müssen an den Traufseiten mind. 50 cm, an den Giebelseiten mind. 30 cm betragen. 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 nur an den der Straße abgewandten Seiten zulässig. Sie dürfen die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Bei Längen über 2,0 m ist eine deutliche Untergliederung vorzusehen. Der Abstand zur Giebelwand oder Gebäudeecke muß mind. 2,50 m betragen.

Kleine Dachflächenfenster sind ausnahmsweise zugelassen.

2.4. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an der Straßenseite der Gebäude zulässig. Sie sind auf die Erdgeschoßzone, sowie die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken. Ausnahmsweise können einzelne Werbeembleme in den restlichen Fassadenflächen des 1. OG angebracht werden.

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.

Ausnahmsweise können einzelne Werbeembleme mit einer Höhe von mehr als 0,6 m zugelassen werden, wenn sie in Form und Farbe der Umgebung angepaßt werden.

Stechhilder und Ausleger sind nicht zulässig.

Schmiedeeiserne Ausleger und handwerklich durchgebildete Stechhilder können ausnahmsweise zugelassen werden.

Automaten sind nur zulässig, wenn sie in die Fassade eingelassen sind.

Memminger Strasse - Oberer Graben (Löwenbereich)

- 2.5: Antennen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Es ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.
- 2.6. Einfriedungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
Einfriedungen sind nur an der Ostseite (GGa) zulässig.
- 2.7. Ordnungswidrigkeiten (§ 112 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Ordnungswidrig nach § 112 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt,
wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrecht-
lichen Festsetzungen nach § 111 LBO zuwiderhandelt.
3. Hinweise
- 3.1. Plangrundlage M 1 : 200
Plangrundlage im Maßstab 1 : 200 vom Vermessungsbüro
Roland Fladner in Legau gefertigt.