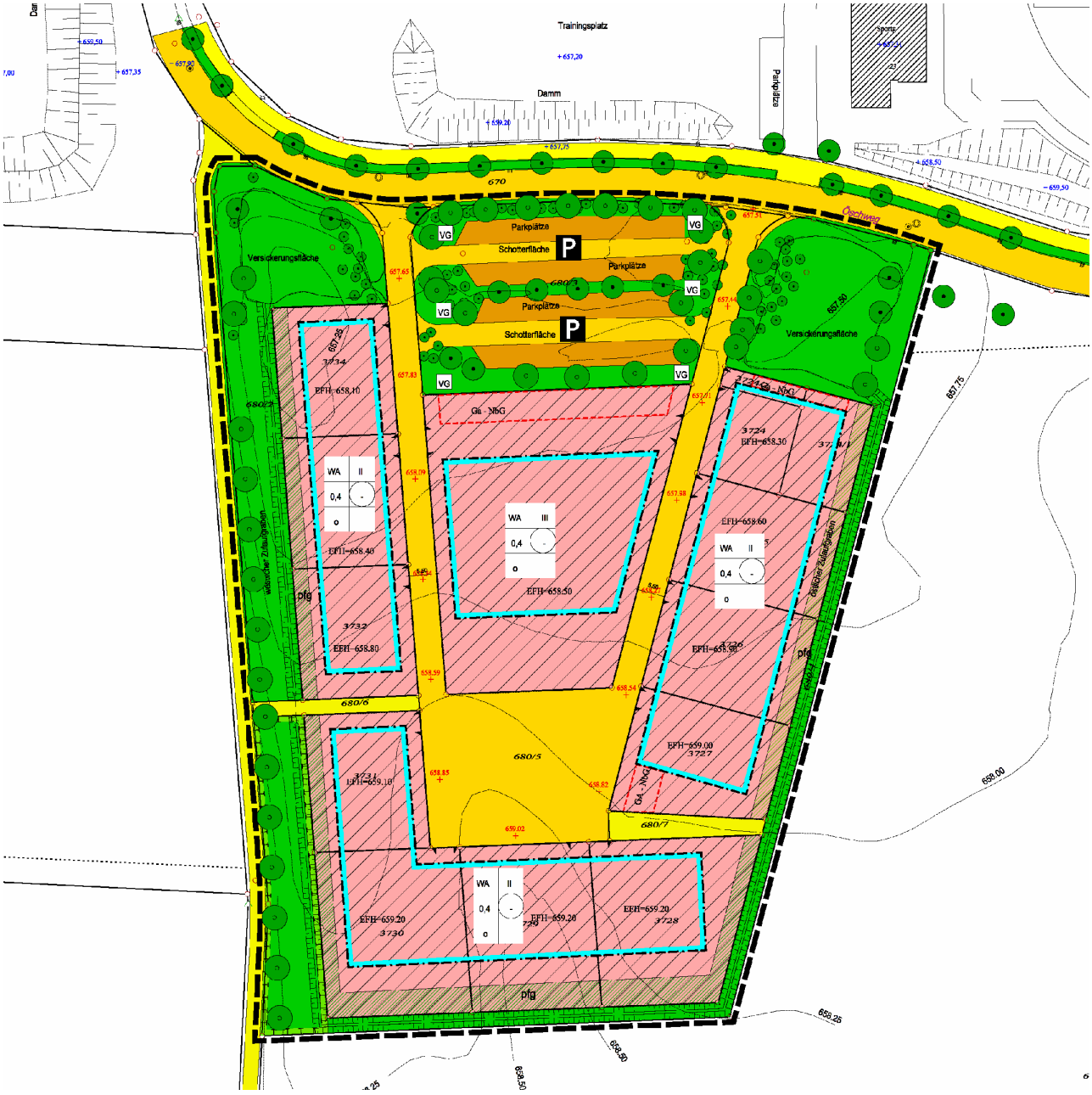
GROSSE KREISSTADT
LEUTKIRCH IM ALLGÄU

Bebauungsplan Öschweg

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



Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, neben der Planzeichnung, der folgende Textteil mit Zeichenerklärung:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. vom 27.08.1997 und Baunutzungsverodnung -BauNVO- - i.d.F. vom 23.01.1990

1.1. Art der baulichen Nutzung

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

§ 4 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen

§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überdachte Holzlagerplätze, Geräte- und Fahrradschuppen bis zu 20m³ umbauten Raumes zulässig.
Diese Gebäude dürfen nicht unterkellert und keine Feuerstellen enthalten.
Weiter sind Gewächshäuser außer in Vorgärten mit einer max. Grundfläche von 12 m², Sichtschutzblenden bis zu 2,00 m Höhe, Pergolen bis zu 2,50 m fertiger Höhe sowie Kleintierställe in Verbindung mit Gewächshäusern oder Nebenanlagen zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	---
Bauweise	Dachform

Nutzungsschablone

z.B. 0.4 Grundflächenzahl (GFZ)

§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von max. 0.6 überschritten. werden.

II Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäss § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

z. B. EFH 658.50

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen der Gebäude werden auf die im Plan eingetragenen Höhen festgesetzt.
Die max. Traufhöhe (TH) sowie Firsthöhe (FH) wird bezogen auf die EFH wie folgt festgelegt:
- bei 1-geschossigen Gebäuden TH = 3.70 m, FH = 7,0 m
- bei 2-geschossigen Gebäuden TH = 6.00 m, FH = 9.0 m
- bei 3-geschossigen Gebäuden TH = 8,80 m, FH = 10.5 m

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Fußboden 'EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

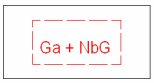
O

offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

Die Gebäude sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in offener Bauweise zu errichten.

Baugrenze

§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1.5 m überschritten werden. Die Entfernung zu Nachbargrenzen muß mindestens 2m betragen.



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Garagen und genehmigungspflichtige Nebengebäude dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten. Flächen erstellt werden. Sie dürfen nur mit eingeschossigen Gebäuden bebaut werden.

1.4 Verkehrsflächen

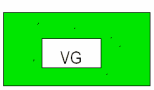
§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 26, und Abs. 6 BauGB

Gehweg
Straße

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0.30 m und einer Tiefe von ca. 0.50 m zu dulden.

z.B. 658.75

geplante Straßenhöhen



Verkehrsgrün

Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

P

öffentlicher Parkplatz

Zufahrtsbereich

1.5 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Sickerflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Flächen dienen zur Einleitung und Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers.

Pflanzgebotsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

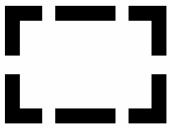
Sie sind als Schutzpflanzungen zur Begrünung des Baugebietes und als Ausgleich im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetzes und § 1a BauGB mit hochwachsenden einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Pro 200 m² Baulandfläche ist je ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Sie können als Einzelbäume oder in Gruppen gepflanzt werden. Bäume in Pflanzgebotsflächen werden mit angerechnet. Nadelgehölze sind zu vermeiden.
Für die Anpflanzung sollen folgende Bäume und Sträucher verwendet werden:

Bäume 1. und 2. Ordnung
Bergahorn (Acer Pseudoplatanus)
Birke (Betula pubescens)
Buche (Fagis silvatica)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Eiche (Quercus robur)
Esche (Fraxinis excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)
Kätzenchenweide (Salix caprea)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelkirsche ((Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata)

Sträucher:
Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicear xylosteum)
Holunder (Sabucus nigra)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus mongyna)
Wollschneeball (Viburnum lantana)
Strauchweide (Salix spez.)

Obstbäume:
Holzapfel (Malus silvestris), Holzbirne (Pirus communis), Weichselkirsche (Prumus mahaleb), Brettacher, Jakob Lebel, Joseph Musch, Schöner aus Herrenleben, Weißer Klarapfel, Kickacher, Martens Gravensteiner, Neue Poiteau, Gelbmöstler, Ulmer Butterbirne, Schweizer Wasserbirne, Große grüne Reneklode, Wagenheims Frühzwetschge, Mirabelle, Sauerkirsche.

1.7 Sonstige Planzeichen



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

Vorschlag für neue Flurstücksgrenzen

Bestehende Flurstücksgrenzen

z.B. 657.50

Höhenlinien

Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 5 Meter
(kann auch integrativer Bestandteil des geplanten Garagenkomplexes sein)

Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Wegen der Hauptlärmquelle Stadion und der Tatsache, dass der Lärmschutzwall nicht für das ganze Gebiet den gebotenen Schallschutz bieten kann, dürfen die dem Stadion nächstgelegene Häuserreihe (nordöstliche Bauquartier) auf der nach Norden ausgerichteten Stirnseite keine schutzbedürftigen Räume, entsprechend DIN 4109 Nr. 4, mit Belüftungsmöglichkeiten in Richtung Stadion (Norden) haben.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 74 Landesbauordnung i.d.F. vom 08.08.1995 und § 9 Abs.4 BauGB

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Die Gebäude sind in ihrer Architektur so auszuführen, dass das Erscheinungsbild dieser Anlagen nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen zueinander nicht verunstaltend wirkt und diese mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen sind, dass sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung beeinträchtigen.
Gebäudeecken ohne klare Begrenzung und ohne Abstützungen sind unzulässig. Die Abstützungen sind senkrecht und ohne Rundbogen auszuführen. Betonte Holzprofilierungen sind unzulässig.
Fassadenverkleidungen mit glänzender Oberfläche sowie Keramikverblendungen sind unzulässig. Verkleidungen aus Kupfer, Zink oder Titanzink sind nur an einzelnen untergeordneten Bauteilen zulässig.
Erker sind nur an der Trauf- oder an der Giebelseite zugelassen und dürfen die Dachfläche nicht überragen. Die Gesamtbreite von Trapezerkern darf nicht mehr als 3,50 m, die Ausladung nicht mehr als 1.50 m betragen.
An- und Nebenbauten (z.B. Garagen) sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzugleichen.
Für Außenwände sind gescheibte Putze vorzusehen. Stark wirksame Putze, wie Bollenputze oder gemusterte Putze sind unzulässig.
Für Putzanstriche sollen Kalk- oder Mineralfarben verwendet werden.
Folgende Farbtöne dürfen bei Fassadenanstrichen nicht verwendet werden:
- reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80 -100)
- reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 - 15)

2.2 Dachgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.
Unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei usw. sind nicht zulässig. Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.
Nicht in das Dach integrierte Solar- und Photovoltaikanlagen müssen einen Mindestabstand zum First und zur Traufe von 1,00 m sowie zum Ortgang von 1.50 m einhalten.

2.3 Dachaufbauten

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Dachgauben sind als Schlepp-, Dreiecks-, Kasten- oder Giebelgauben zulässig ab einer DN von 35+.
Die Kombination verschiedener Dachaufbauten ist nicht zulässig.
Die Breite der Gauben darf höchstens 2.50 m betragen. Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.
Die Höhe der Gauben - gemessen von Oberkante Dachhaut bis Oberkante Dachhaut Gaube - darf max. 1,30 m betragen.
Der seitliche Abstand der Dachgaube zum Ortgang muss mind. 3,50 m betragen, zum First mind. 1.50 m.
Der Abstand zweier Gauben voneinander muss mind. 1.00 m betragen.
Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.

2.4 Wandöffnungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Fenster und sonstige Glasflächen müssen ab einer Fläche von 2.00 qm gegliedert werden.
Die Sprossen müssen mindestens 25 mm stark sein. Aussen sichtbare Rolladenkästen sind zulässig. Grob strukturierte und farbige Ziergläser sind nicht zulässig.

2.5 Einfriedungen

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Die max. Höhe von Einfriedungen darf 0.80 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Der Abstand von Unterkante Zaun zum Boden muss mindestens 0.10 m betragen. Sockelmauern sind unzulässig.
Der Abstand von Sträuchern zur Grenze der Sickermulden muss 0.50 m betragen.
Einfriedungen zwischen den Gebäuden sind als Maschendrahtzaun mit Strauchbepflanzung zulässig.
Die Grundstücksabgrenzung entlang der Sickermulden ist nur mit Sträuchern zulässig, einzelne Sträucher in Sickermulden sind zulässig. Entlang der Sickermulden sind Hecken unzulässig.

2.6 Antennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Es ist nur eine Aussenantenne pro Gebäude zulässig. Wenn empfangstechnisch möglich, ist die Antenne innerhalb des Dachraumes unterzubringen.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 10 LBO

Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden.
Angleichungen an die Verkehrsflächen sowie Nachbargrundstücke sind zulässig.
Bodenaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten.

2.2 Dachgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.
Unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei usw. sind nicht zulässig. Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.
Nicht in das Dach integrierte Solar- und Photovoltaikanlagen müssen einen Mindestabstand zum First und zur Traufe von 1,00 m sowie zum Ortgang von 1.50 m einhalten.

2.3 Dachaufbauten

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Dachgauben sind als Schlepp-, Dreiecks-, Kasten- oder Giebelgauben zulässig ab einer DN von 35+.
Die Kombination verschiedener Dachaufbauten ist nicht zulässig.
Die Breite der Gauben darf höchstens 2.50 m betragen. Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.
Die Höhe der Gauben - gemessen von Oberkante Dachhaut bis Oberkante Dachhaut Gaube - darf max. 1,30 m betragen.
Der seitliche Abstand der Dachgaube zum Ortgang muss mind. 3,50 m betragen, zum First mind. 1.50 m.
Der Abstand zweier Gauben voneinander muss mind. 1.00 m betragen.
Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.

2.4 Wandöffnungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Fenster und sonstige Glasflächen müssen ab einer Fläche von 2.00 qm gegliedert werden.
Die Sprossen müssen mindestens 25 mm stark sein. Aussen sichtbare Rolladenkästen sind zulässig. Grob strukturierte und farbige Ziergläser sind nicht zulässig.

2.5 Einfriedungen

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Die max. Höhe von Einfriedungen darf 0.80 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Der Abstand von Unterkante Zaun zum Boden muss mindestens 0.10 m betragen. Sockelmauern sind unzulässig.
Der Abstand von Sträuchern zur Grenze der Sickermulden muss 0.50 m betragen.
Einfriedungen zwischen den Gebäuden sind als Maschendrahtzaun mit Strauchbepflanzung zulässig.
Die Grundstücksabgrenzung entlang der Sickermulden ist nur mit Sträuchern zulässig, einzelne Sträucher in Sickermulden sind zulässig. Entlang der Sickermulden sind Hecken unzulässig.

2.6 Antennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Es ist nur eine Aussenantenne pro Gebäude zulässig. Wenn empfangstechnisch möglich, ist die Antenne innerhalb des Dachraumes unterzubringen.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 10 LBO

Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden.
Angleichungen an die Verkehrsflächen sowie Nachbargrundstücke sind zulässig.
Bodenaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten.

2.8 Garagenzufahrten

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf pro Grundstück max. 5.00 m betragen.
Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50m zwischen den Einfahrten anzuordnen.

2.9 Wintergärten

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Wintergärten sind bei einer überwiegenden Verglasung in Holz oder Metall zu erstellen.
Grelle Farbtöne sind unzulässig.
Für die Glaselemente sind stehende Formate zu verwenden.

2.10 Oberirdische Versorgungsleitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Alle zur Versorgung dienenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu verkabeln.
Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücken in einem Geländestreifen von 0.50 m Anlagen zur Stromversorgung (Kabelverteilerschränke) zu dulden.

2.11 Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Im Baugebiet sind Werbetafeln und Schriftzüge nur in einer max. Größe von 0,70 m auf 0,30 m, an nur einer Haussseite im Bereich der Erdgeschossfassade zulässig.

2.12 Automaten

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Automaten sind nur an Häuserwänden zulässig

3. HINWEISE

3.1 Grundlage des Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom Mai 1999. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigung entstehen.

3.2 Sollten im Zuge von Erdarbeiten Archäologische Fundstellen [z.B . Mauern, Gruben, Brandschichten, angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.3 Bei der Bepflanzung der nicht überbauten oder versiegelten Flächen ist auf die Freihaltung von Kabeltrassen zu achten.

3.4 Auf Merkblätter Bodenschutz bei der Bauleitplanung und Bodenschutz bei Bauarbeiten des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird hingewiesen. Ihre Inhalte sind zu beachten.

3.5 Anfallender Erdaushub ist nach Möglichkeit einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.

3.6 Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

3a. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs.6 BauGB

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Leutkircher Heide (Wasserschutzzone III B)

4. VERFAHRENSVERMERKE

4.1 Der Gemeinderat hat am 26.07.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

4.2 Dieser Beschluß wurde am 15.03.00 öffentlich bekannt gemacht.

4.3 Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 22.03.00 durchgeführt.

4.4 Die beteiligten Träger Öffentlicher Belange wurden am 03.04.00 zur Stellungnahme aufgefordert.

4.5 Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgte im Gemeinderat am 15.05.00. Gleichzeitig fasste der Gemeinderat den Auslegungsbeschluß.

4.6 Die Öffentliche Auslegung wurde am 08.06.00 bekanntgemacht.
Der Entwurf vom 22.02.00 hat mit der Begründung vom 24.01.00,
von Donnerstag , den 15.06.00 bis Freitag., den 14.07.00 öffentlich ausgelegen.

4.7 Der Gemeinderat hat am 24.07.00 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

4.8 Das Regierungspräsidium Tübingen hat den Bebauungsplan unter Auflagen mit Verfügung vom 21.11.2000 Nr. 21-4 / 2511.2-1-040/00 genehmigt.

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Leutkirch im Allgäu, den 25.07.2000

gez. Otto Baumann
Oberbürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 02.12.2000 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Leutkirch im Allgäu, den 04.12.2000

gez. Otto Baumann
Oberbürgermeister