

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu  
Gemarkung Herlazhofen  
Teilort Urlaub



ABSCHRIFT



Bebauungsplan  
Urlaub – Süd

Planungsrechtliche Festsetzungen

Leutkirch im Allgäu, 08.07.2016  
geändert am 07.04.2017

Stadtbauamt Leutkirch im Allgäu  
Fachbereich Stadtplanung, Natur und Umwelt  
Bearbeiter:

gez. Dipl.-Ing. Susanne Bischofberger

Leutkirch im Allgäu, 25.04.2017

gez. Hans-Jörg Henle  
Oberbürgermeister

Bestandteil des Bebauungsplans ist neben dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 07.04.2017 der folgende Textteil vom 07.04.2017 mit seinen Festsetzungen und Zeichenerklärung, der Begründung, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Rechtsgrundlagen:

a)	Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
b)	Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.01.1990 (BGBl. I S. 132) 11.06.2013 (BGBl. I S. 466)
c)	Planzeichenverordnung (PlanzV 90) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
d)	Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

## A I Textliche Festsetzungen und Zeichenerklärung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 BauGB i.V. BauNVO und PlanzV 90]

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Allgemeines Wohngebiet  
[§ 4 BauNVO; Nr. 1.1.3 PlanzV]



Zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche , kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Grundflächenzahl (GRZ)  
[§19 BauNVO]

**0,4**

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze.

Zahl der Vollgeschosse  
[§20 BauNVO]



Festsetzung im Plan als Höchstgrenze.

Höhe der baulichen Anlage  
[§18 BauNVO]

Höhenbezug der baulichen Anlagen EFH in m ü. NN  
Die jeweilige Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) der Wohngebäude wird laut Plan-einschrieb in Meter über Normalnull festgelegt. Die Referenzhöhe ist im Plan an der Einfahrt am Oberen Dorfweg festgelegt.

Die maximale Firsthöhe (FH) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Die Firsthöhe bemisst sich von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (OK Dacheindeckung).

Die maximale traufseitige Wandhöhe (WH) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Die Traufhöhe bemisst sich an der traufseitigen Außenwand (außen) von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Dachhaut (außen).

### 1.3 Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Offene Bauweise  
[§ 22 Abs. 2 BauNVO und Nr. 3.1. PlanzV]

Die Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.



Einzelhäuser  
[§ 22 Abs. 2 BauNVO und Nr. 3.1.1 PlanzV]

Nur Einzelhäuser zulässig.



Einzelhäuser und Doppelhäuser  
[§ 22 Abs. 2 BauNVO und Nr. 3.1.4 PlanzV]

Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.



### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Baugrenze  
[§ 23 Abs. 3 BauNVO und Nr. 3.5. PlanzV]

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.  
Untergeordnete Bau- sowie Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis max. 1.50 m (senkrecht zur Baugrenze) überschreiten. Diese Vorsprünge dürfen 1/3 der, an der Baugrenze gelegenen Gebäudeseite nicht überschreiten.



Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücken  
[§ 23 Abs. 5 BauNVO]

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß LBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen, Carports  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]



Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der in der Zeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die im Bebauungsplan gesondert ausgewiesenen Flächen für Garagen dürfen nur mit eingeschossigen Garagegebäuden überbaut werden. Bei Garagen, die im Bereich von Geh- und Radwegen (öffentlicher Verkehrsweg) erstellt werden, muss ein Sicherheitsabstand von 0,50 m zur Grenze eingehalten werden.

Stellplätze  
[§ 12 Abs. 6; § BauNVO]

Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, siehe Stellplatzverpflichtung örtliche Bauvorschriften. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

Die zulässige Zahl der Wohnungen pro Grundstück wird auf zwei begrenzt.

1.6 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Fahrbahn

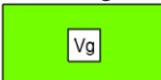


Gehweg



Die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen ist im Plan- teil festgesetzt.

Verkehrsgrün



öffentliche Parkfläche

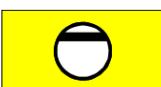


1.7 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

Versorgungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.8 Flächen für Abwasserbeseitigung [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Versickerung von Niederschlagswasser



Fläche zur Aufnahme und Versickerung des Niederschlagswassers (Versickerungsbecken) ist im Planteil festgesetzt. Die Versickerung des Niederschlagswassers von Grundstücken und Straßen erfolgt über die belebte Bodenzone.

1.9 Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

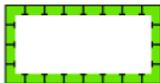
## Private Grünfläche



Fläche als Entwicklungszone ohne bauliche Anlagen. Die Grünflächen sind als Extensivwiesen zu entwickeln.

- 1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsmaßnahme [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB]

## Umgrenzung Fläche Ausgleichsmaßnahme [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]



Innerhalb der umgrenzten Fläche ist eine Streuobstwiese als Kompensationsmaßnahme K1 des ökologischen Ausgleichsbedarfs gemäß der Angabe im Umweltbericht zu entwickeln.

## Photovoltaik [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird zum Insektenschutz festgesetzt, dass ausschließlich PV-Elemente verwendet werden, die eine möglichst geringe Reflektion von polarisiertem Licht aufweisen. Nach Stand der Technik sind 6 % (je Solarglasseite ca. 3 %) Reflektion möglich. Dies kann z.B. erreicht werden, wenn PV-Elemente eine entspiegelte Oberfläche besitzen, aus Strukturglas sind und ein Kreuzmuster aufweisen. Monokristalline PV-Elemente sind ebenfalls günstiger in dieser Hinsicht, als polykristalline Elemente.

## Außenbeleuchtung [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur nach unten gerichtete, niedrig installierte und UV-arme Straßenbeleuchtung mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. LED Leuchtmittel, Natriumdampf- Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

## Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]



Die Anpflanzung eines zwei- bzw. dreireihigen Gehölzstreifens ist innerhalb der umgrenzten Pflanzfläche vorzunehmen und ist mit hochwachsenden einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Es soll nur gebietsheimisches Pflanzmaterial aus der Pflanzliste in einem Pflanzabstand in und zwischen den Reihen von 1,50 m gesetzt werden. Bäume sollen nur in die mittlere Reihe im Abstand von 9 m gesetzt werden. Bis auf die großen Straucharten Feldahorn und Salweide sind Sträucher immer paarweise nebeneinander zu setzen. Alle Bäume sollten mit einem Kokosfaserstrick an einem Pfahl befestigt werden. Zwei Jahre nach der Pflanzung müssen die Pflanzen jährlich im Sommer ausgemäht werden, abgehende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Anpflanzen von Bäumen im Geltungsbereich [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf allen Baugrundstücken im Wohngebiet je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Hierbei sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden. Für alle weiteren Pflanzungen sind ebenso Arten aus der Pflanzliste zu verwenden.

Aufschüttungen und Abgrabungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB]

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den Baugrundstücken Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden.

Nachrichtliche Übernahme [§ 9 Abs. 6 BauGB]

Geschützter Landschaftsbestandteil  
Zweckbestimmung Biotop (§30 BNatSchG, §33 NatSchG)  
Gehölzbiotop Nr. 1-8226-436-6244



### 1.11 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen [§ 9 Abs. 1a BauGB]

Die externen Ausgleichsmaßnahmen K 1, K2, K3, K4 und M2 (genaue Erläuterung siehe dazu Begründung mit Umweltbericht) werden als Sammelausgleichsmaßnahme für die Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet.

Das Ausgleichsdefizit im Schutzgut Boden und Biotope soll laut Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch folgende Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen gedeckt werden:

- K1: Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet (Privatgrundstück):

- Anlage eines Streuobstbestandes mit 16 Hochstammbäumen + Extensivierung, die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten.

- K2: Ausgleichsmaßnahme außerhalb Plangebiet (städtisches Grundstück):

- Extensivierung, Flst.Nr. 6148, Gemarkung Herlazhofen

- K3: Abbuchung aus den eingebuchten Ökokontomaßnahmen:

- Flächentausch im NSG Moosmühle, Leutkirch

- Dammsanierung „Krählohweiher“, Leutkirch

- Wiederherstellung lineare Durchgängigkeit Tobelbach

- K4: Künftig geplante Ökokontomaßnahmen:

- Bau eines Amphibienleitsystem an der L 309 in Sebastianssaul, Gem. Reichenhofen

- M2: Minimierungsmaßnahme außerhalb Plangebiet (städtisches Grundstück)

- Lückenschluss und Neuanlage Gehölzreihe am Nordostrand, Flst.6016

## 1.12 Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich [§ 9 Abs. 7 BauGB]



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Stützbauwerke [§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB]

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers werden in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Bauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,30 m und eine Tiefe von ca. 0,50 m angelegt.

Flurstücksgrenzen



Vorschlag für neue Flurstücksgrenzen.

Nutzungstrennung  
[§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO]



Abgrenzung für Bereiche unterschiedlicher Nutzung.

## 2. HINWEISE

### 2.1 Planungsgrundlage

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster zur Zeit der Planaufstellung. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen. Dargestellt sind Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummern und bestehende Haupt- und Nebengebäude.

### 2.2 Grundwasser- und Gewässerschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des mit Rechtsverordnung (RVO) vom 09.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebiets „Leutkircher Heide“. Die dort festgesetzten Bestimmungen sind zu beachten.

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt Ravensburg - Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Zur Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser sollten Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre vorrangig in Aluminium, beschichtetem Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile ausgeildet werden. Kupfer, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden.

### 2.3 Hochwasserangepasstes Bauen

Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und

gebaut werden. Im Internet sind dazu unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) Kompaktinformationen (unter dem Reiter Veröffentlichungen) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Es wird empfohlen, Kellerbauwerke und Lichtschächte als „weisse Wanne“ auszuführen

#### 2.4 Archäologie

Auf die Bestimmungen des § 20 DSchG wird hingewiesen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä. angeschnitten oder Funde angetroffen z. B. Scherben, Metallteile, Knochen u. ä.), ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen.

#### 2.5 Bodenschutz

§ 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.

Bei der Bauausführung ist daher auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ ([www.landkreis-ravensburg.de](http://www.landkreis-ravensburg.de) >Umwelt > Bodenschutz).

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu verwerten.

Der anfallende brauchbare Erdaushub ist soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Plangebietes unterzubringen. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes, insbesondere §§ 4 und 7 BBodSchG, wird hingewiesen.

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Gesichtspunkt ist bereits bei der Planung Rechnung zu tragen (Festlegung der Höhen, Gründungstiefen, Wegen).

Zu Beginn der Baumaßnahme ist – sofern vorhanden – der Oberboden abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub getrennt bis zur weiteren Verwendung zu

lagern.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen. Sollte die Vermeidung (Verwertung von Erdaushub vor Ort) nicht oder nur z.T. möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

## 2.6 Pflichten des Eigentümers

Auf den Grundstücken sind zulässig:

1. Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen
3. Schaltkästen für Antennen und Elektroverteilungsanlagen entlang der öffentlichen Flächen bis zu einer Tiefe von 50 cm auf seinem Grundstück.

## 2.7 Stellplätze/ Parkierungsflächen

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden müssen befestigte Flächen wie Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

## 2.8 Baugrundberatung

Für jedes einzelne Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrund-/ Gründungsberatung empfohlen.

## 2.9 Niederschlagswasserbeseitigung auf den Bauflächen

Das anfallende Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll auf den Baugrundstücken einem Regenwasserkanal zugeführt werden. Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung sind zulässig. Eine Nutzung als Brauchwasseranlage ist nur unter Beachtung der Abwassersatzung bei der Stadt Leutkirch zulässig. Auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 und auf die Broschüre des Landratsamtes Ravensburg – Umweltamt "Die Niederschlagswasserbeseitigung im Baugesuch" wie auch das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne" wird hingewiesen. Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten, wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.

## 2.10 Immissionen

Durch die an den Geltungsbereich angrenzenden land-

wirtschaftlichen Flächen, welche derzeit intensiv genutzt werden, muss davon ausgegangen werden, dass temporär Geruchs-, Staub- und Geräuschbelästigungen durch die Bewirtschaftung auftreten.

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche Lärmbelästigungen nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist die Errichtung von freistehenden Anlagen nicht zulässig.

Luft-Wärme-Pumpen im Gebäude sind nur zulässig, wenn sie besonders schallgedämmte Bauteile zur Minimierung der Immissionen am direkten Kontakt nach außen (z.B. Zu-/Abluft) aufweisen.

#### 2.11 Gutachten, Normen

Die in den Festsetzungen genannten Gutachten und DIN-Normen können bei der Stadtverwaltung, Spitalgasse 1, FB 41, 88299 Leutkirch zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

### 3. Festgesetzte Pflanzliste (Beispiele heimischer Gehölzarten)

#### 3.1 Bäume

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Birke (*Betula pubescens*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Kätzchenweide (*Salix caprea*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

#### 3.2 Obstbäume

Holzapfel (*Malus silvestris*)  
Holzbirne (*Pirus communis*)  
Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*)  
Brettacher  
Jakob Lebel  
Josef Musch  
Schöner aus Herrenhut  
Weißer Klarapfel  
Kickacher  
Martens Gravensteiner  
Neue Poiteau  
Gelbmostler  
Ulmer Butterbirne  
Große grüne Reneklode  
Wangenheims Frühzwetschge  
Mirabelle  
Sauerkirsche

- 3.3 Sträucher
- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
  - Alpenheckenrose (*Rosa pendulina*)
  - Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
  - Hartriegel (*Cornus Sanguinea*)
  - Haselnuss (*Corylus avellana*)
  - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
  - Holunder (*Sambucus nigra*)
  - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
  - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
  - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
  - Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
  - Wollschneeball (*Viburnum lantana*)
  - Strauchweide (*Salix spez.*)
- 3.4 Kletterpflanze
- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
  - Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*)
  - Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
- 3.5 Pflanz-/Saatgut
- Um einerseits eine Beeinträchtigung der heimischen Pflanzenwelt durch Eindringen von Erbinformationen zu verhindern, die nicht an das Gebiet angepasst sind und andererseits eine vitale Entwicklung der eingebrachten Gewächse zu erreichen, sollte autochthones Pflanz-/Saatgut verwendet werden. Unter autochthonen sind bodenständige, mindestens gebietseigene Pflanzen zu verstehen. Sofern solche nicht erhältlich sind, sollten sie mindestens aus dem Wuchsgebiet Südwestdeutsches Voralpenland stammen.

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu  
Gemarkung Herlazhofen  
Teilort Urlaub



ABSCHRIFT



Bebauungsplan  
Urlaub – Süd

Örtliche Bauvorschriften

Leutkirch im Allgäu, 08.07.2016  
geändert am 07.04.2017

Stadtbauamt Leutkirch im Allgäu  
Fachbereich Stadtplanung, Natur und Umwelt  
Bearbeiter:

gez. Dipl.-Ing. Susanne Bischofberger

Leutkirch im Allgäu, 25.04.2017

gez. Hans-Jörg Henle  
Oberbürgermeister

## B I Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

### Rechtsgrundlagen

a)	Landesbauordnung für Baden-Württemberg zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) 23.02.2017(GBl. S. 99, 103)
b)	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	24.07.2000 (GBl. S. 581, 698) 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu in öffentlicher Sitzung am 24.04.2017 folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Urlau Süd“ erlassen.

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.04.2017. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### 2. Bestandteile der Satzungen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften und deren Begründung vom 07.04.2017.

#### 3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

#### 4. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

5. Festsetzungen nach Landesbauordnung nach § 74 (LBO)
- 5.1 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 mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen sind, dass sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung beeinträchtigen.
- Fassadenverkleidungen mit glänzender und dunkler Oberfläche sind unzulässig. Fassadenverkleidungen müssen blendfrei ausgeführt werden.
- Verkleidungen aus Kupfer, Zink oder Titanzink sind nur an einzelnen untergeordneten Bauteilen zulässig.
- Erker, untergeordnete Bauteile/ Anbauten sind nur an der Trauf- oder an der Giebelseite zugelassen und dürfen die Dachfläche nicht überragen. Die Gesamtbreite darf 3,00 m und die Ausladung nicht mehr als 1,50 m betragen.
- 5.2 Außenwände, Putze und Farben  
[§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO]
- Für Putzanstriche sollen Kalk- oder Mineralfarben verwendet werden.
- Folgende Farbtöne dürfen bei Fassadenanstrichen nicht verwendet werden:
- Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert 80-100)
  - Reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert 0-15)
- 5.3 Dachform, Dachneigung  
[§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO]
- Satteldach, Dachneigung siehe Planeinschrieb, Garagendächer dürfen als Flachdach ausgeführt werden.
- 5.4 Dachgestaltung  
[§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO]
- Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in ziegelroten bis rotbraunen sowie anthraziten Tönen einzudecken.
- Flachdächer von Garagen (Dachneigung von 0° - 10°) sind zu begrünen.
- Liegende Dachfenster sind nur bis max. 1,50 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig.
- Nicht in das Dach integrierte Solar- und Photovoltaikanlagen müssen einen Mindestabstand zum First und zur Traufe von 0,50 m sowie zum Ortgang von 1,00 m einhalten.
- Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von über 35° zulässig.

Dachgauben sind dann als Schleppe-, Dreiecks-, Kasten- oder Giebelgauben zulässig.

Die Kombination verschiedener Dachaufbauten ist nicht zulässig.

Die Breite einer Dachgaube 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 der Oberkante Dachhaut bis Oberkante Dachgaube – 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 nicht zulässig.

5.5 Wintergärten  
[§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO]

Wintergärten sind bei einer überwiegenden Verglasung in Holz oder Metall zu erstellen.

5.6 Werbeanlagen  
[§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO]

Tafeln und Schriftzüge sind grundsätzlich unzulässig. In Ausnahmefällen können unbeleuchtete Schilder in einer maximalen Größe von 0,70 m auf 0,30 m an nur einer Hausseite im Bereich der Erdgeschossfassade zugelassen werden. Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.

5.7 Automaten  
[§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO]

Automaten sind nur an Häuserwänden zulässig

5.8 Einfriedungen  
[§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO]

Einfriedungen in Holz sind nur mit waagrechten oder senkrechten Brettern bzw. Latten auszuführen (Höhe max. 0,80 m über Fahrbahn).

Einfriedungen mit Hecken und Buschgruppen sowie eingegrünte Draht- und Metallzäune in gleicher Höhe sind zulässig.

Betonierte oder gemauerte Sockel sind unzulässig.

Zwischen Boden und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mind. 0,15 m einzuhalten.

Der Abstand von Hecken bzw. Einfriedungen zur Grenze der Verkehrsflächen muss betragen:

- im Bereich der Geh- und Radwege ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m

- im Bereich der Fahrbahnen ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m.
- 5.9 Gestaltung der privaten Verkehrsflächen  
[§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO] Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden müssen befestigte Flächen wie Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Grundstückszufahrten, Wege, Lager- und Stellplätze sind in Schotterrassen, wassergebundener Decke, bekiest oder mit Klein-, Groß- und/oder Betonsteinpflaster mit Rasenfuge auszuführen.
- 5.10 Geländeänderungen  
[§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO] Zur Anpassung des Geländes an die festgesetzte Erdschoßfußbodenhöhe, an die Straße und zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen, an das Gelände des anschließenden Grundstückes, sowie zur zweckentsprechenden Anlegung der Versickerungsmulden sind Geländeänderungen zulässig. Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossräumen sind nicht zugelassen.
- 5.11 Mülltonnenstandplätze  
[§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO] Müllsammelbehälter müssen pro Gebäude zusammengefasst und optisch abgeschlossen untergebracht werden.
- 5.12 Antennen  
[§ 74 Abs. 1 Nr. 4 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 möglich ist, ist eine Außenantenne nicht zulässig.
- 5.13 Niederspannungsleitungen  
[§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO] Alle zur Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
- 5.14 Stellplatzverpflichtung  
[§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO] Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze innerhalb des Grundstückes zu erstellen.
- Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten. Diese darf nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche.