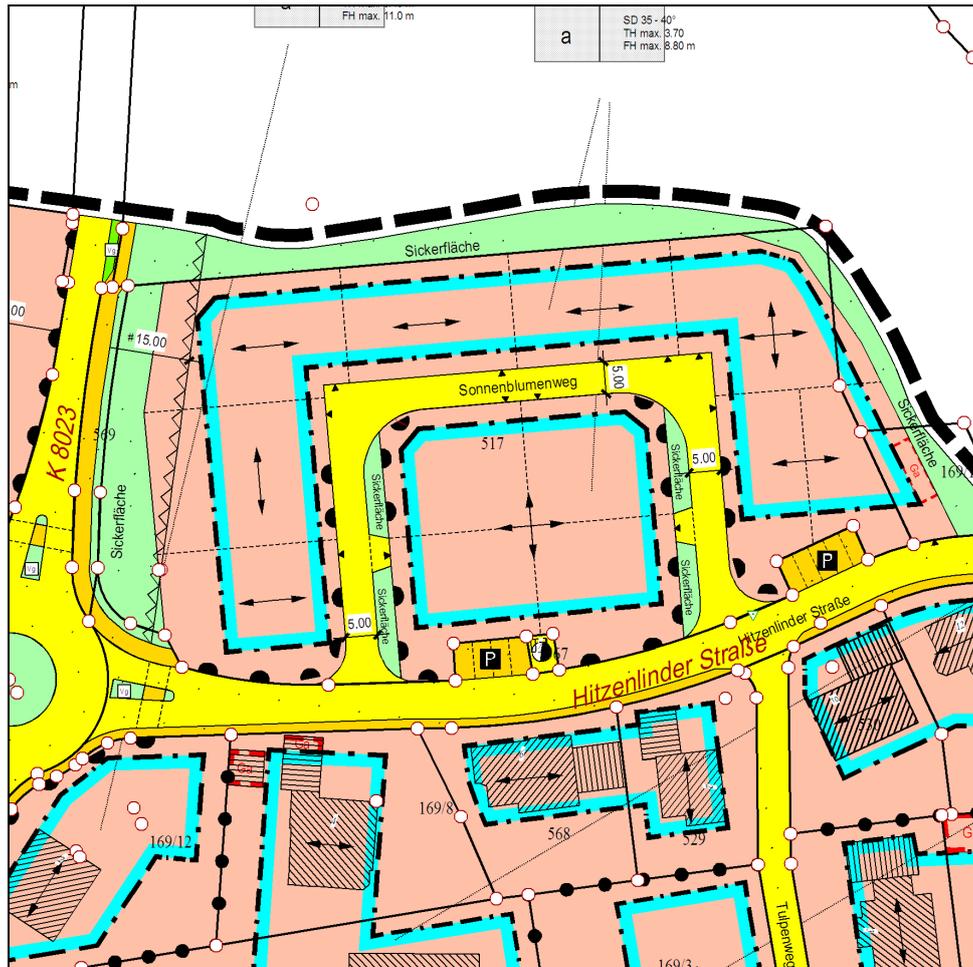


Bebauungsplan

Friesenhofen Hinzanger Straße

2. Änderung

Textteil
Abschrift



Gefertigt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Hinweise
3. Pflanzliste

Stadt Leutkirch i. A.
SG Stadtentwicklung
Leutkirch, 14.12.2006

Geändert: 13.02.07 und 14.06.07

gez.

Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Bestandteil des Bebauungsplans ist neben der Planzeichnung der folgende Textteil mit Zeichenerklärung sowie die Rechtsgrundlagen

a)	Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	08.08.1995 14.12.2004
b)	Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.09.2004 21.12.2006
c)	Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.01.1990 22.04.1993
d)	Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F.	vom	18.12.1990

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO; siehe zeichn. Teil

**Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauNVO
vorgesehenen Nutzungen sind auch ausnahmsweise
nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als
Höchstgrenze; siehe zeichn. Teil.

Zahl der Vollgeschosse:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO als
Höchstgrenze; siehe zeichn. Teil.

Höhenlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die Höhenbegrenzung der Gebäude ist im zeichn. Teil mit
der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhe eingetragen.

Freistehende Garagen dürfen eine max. Traufhöhe von
3.20 m und eine max. Firsthöhe von 5.50 m nicht
überschreiten.

Bezugshöhe ist die jeweilige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe
(EFH).

Sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, sind
die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen der einzelnen Gebäude
und der oberirdischen Garagen mit max. + 0,30 m über dem
jeweils angrenzenden Straßenniveau festzulegen.

1.3 Bauweise**Abweichende Bauweise:**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe zeichn. Teil

Bei der abweichenden Bauweise gilt grundsätzlich die offene Bauweise.

Gegenüber Grundstücksgrenzen sind Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden von Gebäuden und Gebäudeteilen, die nur Garagen einschl. Nebenräumen enthalten, wenn sie eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von nicht mehr als 5.5 m und eine Traufhöhe von nicht mehr als 3.2 m über der festgelegten Fußbodenhöhe haben sowie die Wandfläche an der Nachbargrenze nicht größer als 30 m² ist.

Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 Abs. 3 BauNVO / § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO; siehe zeichn. Teil

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.

Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB;

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend vorgeschrieben. Es sind nur Satteldächer zulässig.

1.4 Verkehrsflächen**Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, siehe zeichn. Teil.

Die im Plan dargestellte Aufteilung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Sie richtet sich nach der Erschließungsplanung.

Zweckbestimmung: Fahrbahn / Geh- u. Radweg

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen**Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche****Bereich ohne Ein- und Ausfahrt:**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe zeichn. Teil.

Festlegung von Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen**Zweckbestimmung: Elektrizität:**

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; siehe zeichn. Teil.

1.6**Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; siehe zeichn. Teil

Verkehrsr Grünfläche (Vg)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Versickerungsanlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 15 BauGB; siehe zeichn. Teil
Für die Regenrückhaltung des Plangebietes „Sonnenblumenweg“ sind Sickerflächen, entlang des Geltungsbereiches sowie der öffentlichen Verkehrsflächen, zur Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers mit Überlauf in die bestehende Kanalisation vorgesehen. Diese Sickerflächen dienen auch als Überlauf der Baugrundstücke, um das Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zurückhalten zu können. Die Bemessung der Versickerungsanlage wurde nach den einschlägigen technischen Normen in Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg – Gewässerschutz vorgenommen.

1.7

Flächen für die Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB; siehe zeichn. Teil
Auf dieser Fläche sind nur Nutzungen und Einrichtungen zulässig, die unmittelbar der landw. Nutzung dienen.

1.8 Sonstige: Planzeichen:

Garagen (Ga)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Garagen dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, und nur als eingeschossige Gebäude erstellt werden.

Leitungsrecht:

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers.

Sichtfelder:

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe zeichn. Teil
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis maximal 0,70 m, über Fahrbahn gemessen, zulässig. Baumstämme, Lichtmasten und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der K 8023 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen.

Unterschiedliche Festsetzungen

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 und Abs. 5 BauNVO; siehe zeichn. Teil
Abgrenzung für Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen

Geltungsbereich:

§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe zeichn. Teil
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Stützbauwerke:	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind 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 zu dulden.
Geländeänderung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Angleichungen an die Verkehrsflächen sowie Nachbargrundstücke sind zulässig. Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossräumen sind nicht zulässig. Bodenaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück zu verwenden.

2. HINWEISE

- 2.1 *Planungsgrundlage:* **Grundlage dieses Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen.**
- 2.2 *Örtliche Bauvorschriften* Es wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vom Gemeinderat am örtliche Bauvorschriften erlassen wurden. Sie sind zu beachten.
- 2.3 *Archäologie:* Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä. angeschnitten oder Funde gemacht werden (wie z. B. Scherben, Metallteile, Knochen u.ä.), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- 2.4 *Bepflanzung:* Bei der Bepflanzung der nicht überbauten oder versiegelten Flächen ist auf die Freihaltung von Kabeltrassen in einem Abstand von je 2,50 m links und rechts der Versorgungskabel zu achten.
- 2.5 *Erdaushub:* Anfallender Erdaushub ist nach Möglichkeit einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.

2.6*Pflichten des Eigentümers:*

Der Eigentümer hat das Anbringen von

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

2.7*Baugrundberatung:*

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

3. PFLANZLISTE (Beispiele heimischer Gehölzarten)**3.1***Als Bäume:*

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Birke (Betula pubescens)
Buche (Fagus sylvatica)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Eiche (Quercus robur)
Esche (Fraxinus excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)
Kätzchenweide (Salix caprea)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata)

3.2*Als 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
Schweizer Wasserbirne
Große grüne Reneklode
Wangenheims Frühzwetschge
Mirabelle
Sauerkirsche.

3.3*Als Sträucher:*

Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Hartriegel (*Cornus Sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera 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.*)

3.4*Als Kletterpflanze:*

Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*)
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)