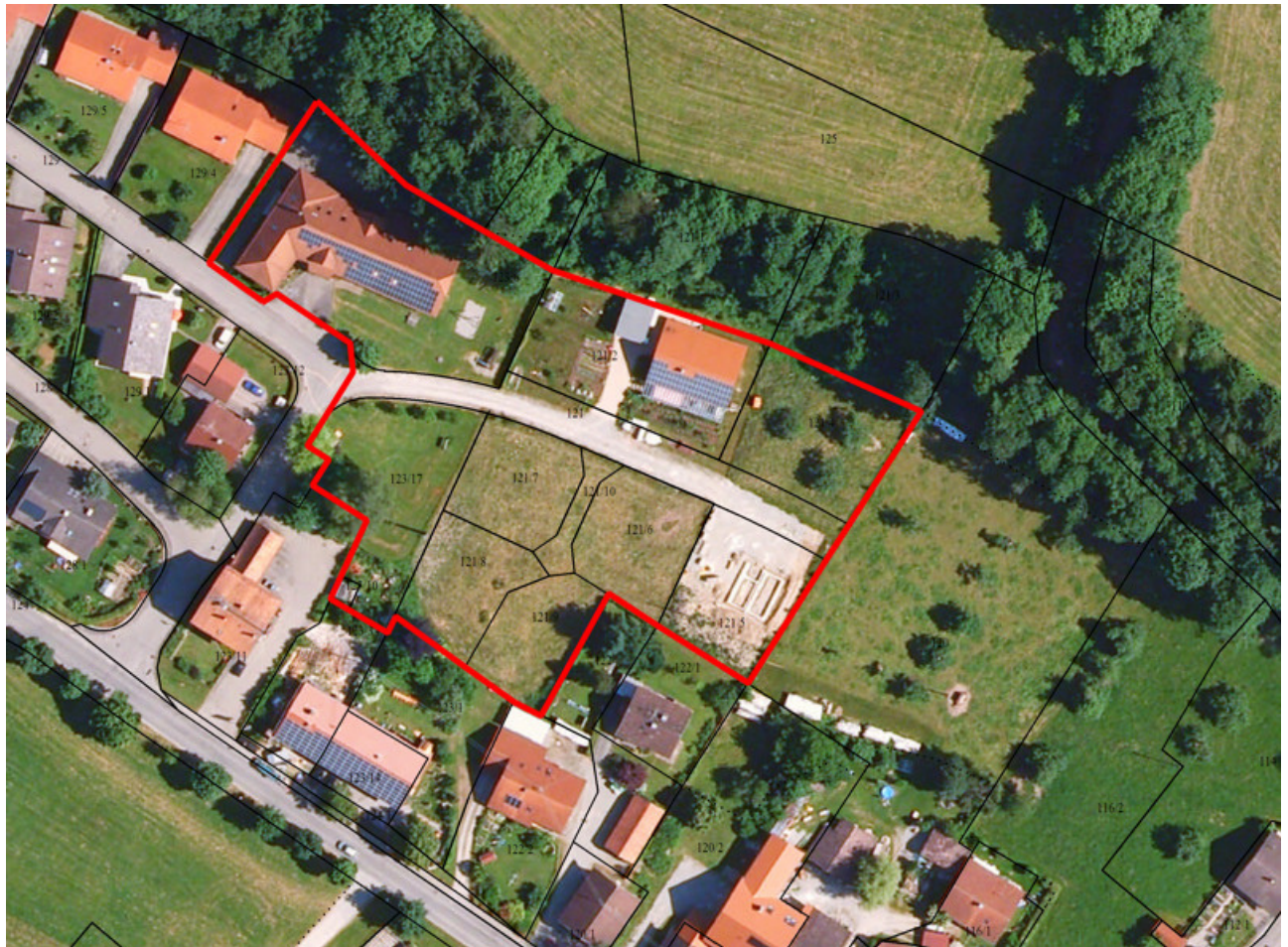


Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu
Gemarkung Winterstetten Landkreis Ravensburg



Bebauungsplan
Winterstetten Steig – Nord

Abschrift



Planungsrechtliche Festsetzungen

Gefertigt:

Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu
Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 11.03.11

gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Leutkirch im Allgäu, 13.02.2012

gez. Martin Bendel
Bürgermeister

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

a)	Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
b)	Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i. d. F.	vom am	23.01.1990 (BGBl. I S. 132) 22.04.1993 (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)

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 der baulichen Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstmaß; siehe zeichn. Teil
Das Höchstmaß der Gebäude wird mit maximal 7,5 m festgelegt.
Bezugshöhe ist die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

1.3 Bauweise

o

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 4 BauNVO

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

Baugrenze:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 Abs. 3 BauNVO; 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.

SD

Es sind nur Satteldächer zulässig.

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf, Sport und Spielanlagen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Zweckbestimmung: Bürgerhaus

1.5 Verkehrsflächen

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

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität = Umformerstation

1.7 Grünflächen

Private und öffentliche Grünflächen	§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB siehe zeichn. Teil
Öffentliche Grünfläche	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 15 BauGB Zweckbestimmung: Versickerungsanlage</p> <p>Für die Regenrückhaltung des Plangebietes sind Sickerflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zur Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers in Entwässerungsmulden vorgesehen. Diese Sickerflächen dienen auch als Überlauf der Baugrundstücke, um das Regenwasser von Dächern u. befestigten Flächen zurückhalten zu können.</p> <p>Die Bemessung der Versickerungsanlage wurde nach den einschlägigen technischen Normen in Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg – Gewässerschutz vorgenommen.</p> <p>Eine Einleitung des Oberflächenwassers in den bestehenden Mischwasserkanal ist bei Baugrundstücken entlang dieser Leitung als Überlauf zulässig.</p>

1.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Geltungsbereich:	<p>§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe zeichn. Teil Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.</p>
Garagen (Ga)	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Umgrenzung von Flächen für Garagen</p>
Stützbauwerke:	<p>§ 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.</p>
Geländeänderungen	<p>Zur Anpassung des Geländes an die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe, an die Straße und zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen, an das Gelände des anschließenden Grundstückes, sowie zur zweckentsprechenden Anlegung von Versickerungsmulden sind Geländeänderungen zulässig.</p>
Abgrabungen	<p>Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschoßräumen sind nur ausnahmsweise zulässig.</p>
LB	<p>Geschützter Landschaftsbestandteil (nachrichtliche Übernahme)</p>
Wald	<p>Bodenschutzwald (nachrichtliche Übernahme)</p>

2. HINWEISE

- 2.1 **Planungsgrundlage:** Grundlage dieses Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen.
- 2.2 **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.
- 2.3 **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.
- 2.4 **Erdaushub:** Anfallender Erdaushub, Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind getrennt zu gewinnen und einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, erforderlichenfalls durch geeignete Maßnahmen zu beheben.
- 2.5 **Leitungen:** Alle zur Versorgung dienenden neu zu verlegenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
- 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 **Waldabstand** Nach § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten mindestens 30 Meter von Wald entfernt sein. An zwei Stellen des Bebauungsplans wird dieser Abstand unterschritten. Gebäude in diesem Gefahrenbereich müssen der Gefährdung entsprechend statisch dimensioniert werden. .
- 2.8 **Baugrundberatung:** Für jedes einzelne Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrund- / Gründungsberatung empfohlen.
- 2.9 **Grundwasserschutz** Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Leutkircher Heide". Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005 wird hingewiesen.
- 2.10 **Versickerung von Oberflächenwasser** Das Versickern von Oberflächenwasser in einer Versickerungsmulde oder das Einleiten in ein oberirdisches Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die Errichtung von Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig. Eine Nutzung als Brauchwasseranlage ist bei der Stadt Leutkirch nicht zulässig.
- 2.11 **Örtliche Bauvorschriften** Es wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vom Gemeinderat am 13.02.2012 örtliche Bauvorschriften erlassen wurden. Sie sind zu beachten.

3. PFLANZLISTE (Beispiele heimischer Gehölzarten)

3.1 Als Bäume:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Birke (*Betula pubescens*)
Buche (*Fagus silvatica*)
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 (*Sambucus nigra*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Wollschneeball (*Viburnum lantana*)
Strauchweide (*Salix spez.*)

3.4 Als Kletterpflanze:

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

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 autochtones Pflanz-/Saatgut verwendet werden. Unter autochtonen 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 Winterstetten

Landkreis Ravensburg



Bebauungsplan Winterstetten Steig-Nord

Abschrift



Örtliche Bauvorschriften

Gefertigt:

Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu
Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 11.03.2011

gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Leutkirch im Allgäu, 13.02.2012

gez. Martin Bendel
Bürgermeister

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL. S 357 und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 581, 698) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu in öffentlicher Sitzung am folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Diepoldshofen – Nord / Erweiterung“ erlassen:

1. Geltungsbereich



2. 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.

Gebäudeecken ohne klare Abgrenzung und ohne Abstützungen sind unzulässig.

Holzprofilierungen an Stützen, Balkongeländern, Pfetten, Windbrettern u.ä. sind unzulässig.

Fassadenverkleidungen mit glänzender und dunkler Oberfläche und Keramikverblendungen sind unzulässig.

Verkleidungen aus Kupfer, Zink oder Titanzink sind nur an einzelnen untergeordneten Bauteilen zulässig.

Eckerker sind nicht zugelassen.

Erker sind 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.

•

3. 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 von 80-100)
- Reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0-15)

4. Dachgestaltung:

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachflächen sind mit roten bis rot-braunen, bzw. mit anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

.

Flachdächer (Dachneigung von 0° - 10°) sind zu begrünen.

Dies gilt auch bei Neueindeckung bestehender Gebäude und für Dachgauben.

Liegende Dachfenster sind nur bis max. 1,00 m² Glasfläche zulässig.

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.

5. Dachaufbauten:

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von über 35° zulässig.

Dachgauben sind dann als Schlepp-, 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 Dachhaut 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.

6. Einfriedungen:

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind nur in Holz mit waagrechten oder senkrechten Brettern bzw. Latten auszuführen. Betonierte oder gemauerte Sockel sind unzulässig.

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

Einfriedungen mit Hecken und Buschgruppen sowie eingegrünte Drahtzäune in gleicher Höhe sind zulässig.

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

- im Bereich der Geh- und Radwege ein Sicherheitsstreifen von 0,20 m
- im Bereich der Fahrbahnen ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m.

- 7. Gestaltung der privaten Verkehrsflächen**
- § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Grundstückszufahrten, Wege, Lager- und Stellplätze sind in Schotterrasen, wassergebundener Decke, bekiest oder mit Klein-, Groß- und/oder Betonsteinpflaster mit Rasenfuge auszuführen.
- Die Zufahrtsbreite von Garagen darf pro Grundstück einmal 5,00 m betragen.
- Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von mind. 0,50 m zwischen den Einfahrten anzuordnen.
- 8. Oberirdische Versorgungsleitungen:**
- § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
Alle zur Versorgung dienenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
- Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücken in einem Geländestreifen von 0,50 m Anlagen zur Stromversorgung (Kabelverteilerschränke) zu dulden.
- 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.
- 10. Werbeanlagen**
- § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
Werbetafeln und Schriftzüge sind nur in einer max. Größe von 0,70 m auf 0,30 m, an nur einer Hausseite im Bereich der Erdgeschossfassade zulässig.
- 11. Automaten**
- § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
Automaten sind nur an Häuserwänden zulässig
- 12. Ordnungswidrigkeit:**
- Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften, insbesondere den Ziffern 5. Dachaufbauten, 10. Werbeanlagen und 11. Automaten, zuwiderhandelt.