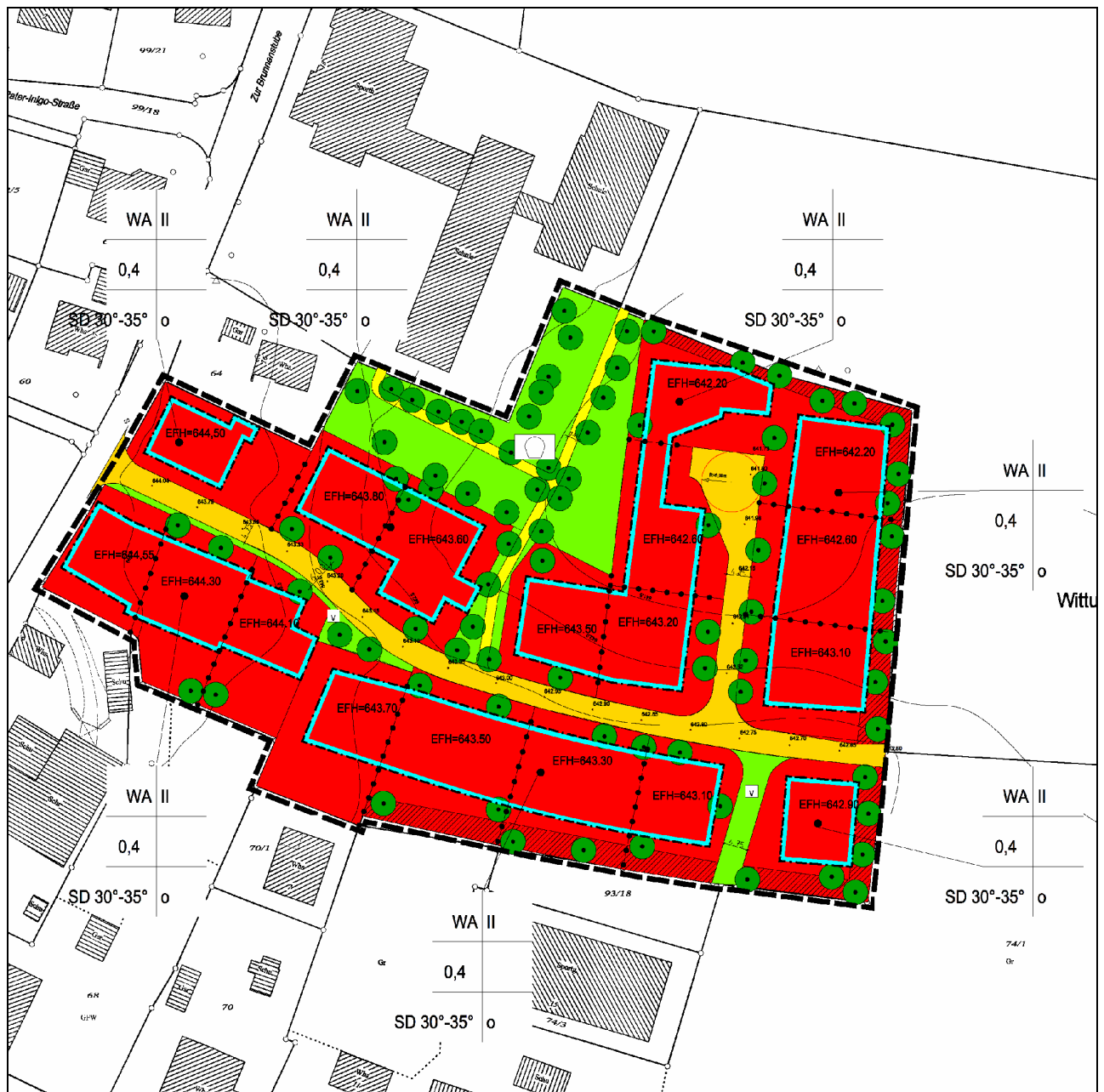




GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

Bebauungsplan Diepoldshofen – Wittum

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 08.12.1986 und Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. vom 02.01.1990

1.1. Art der Baulichen Nutzung

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



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

§ 4 BauNVO

1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

z.B. 0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL

1.3. Bauweise

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



BAUGRENZE

§ 23 Abs. 1 BauNVO

Untergeordnete Bau- sowie Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis max. 1,50 m (senkrecht zur Baugrenze) überschreiten, wenn keine anderen Festsetzungen entgegenstehen. Diese Vorsprünge dürfen 1/3 der, an der Baugrenze gelegenen Gebäudeseite nicht überschreiten.

§ 23 Abs. 3 BauNVO

SD 30°-35°

SATTELDACH mit Angabe der DACHNEIGUNG

EFH=z.B. 644,50

ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE

1.4. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



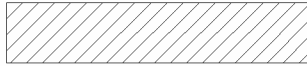
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (SPIELPLATZ)



PRIVATE GRÜNFLÄCHE

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



PFLANZGEBOTSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sie sind als Schutzpflanzungen, zur Begrünung des Baugebietes und als Ausgleich im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetzes mit hochwachsenden einheimischen Laub-/Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.



ANPFLANZEN VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Baumstandorte können von den zeichnerischen Festsetzungen bis zu vier Metern abweichen.

§ 30 Abs. 1 BauGB

Je 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Pro 200 qm 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 die in der Begründung aufgelisteten Bäume und Sträucher verwendet werden.

Die Bäume sind bis zur Bauabnahme, bzw. bis zum Bezug der Gebäude zu pflanzen.

Liste der Gehölze für die Bepflanzung:

Bäume 1. und 2. Ordnung:

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*)

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.*)

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, Gelbmöstler, Ulmer Butterbirne,
 Schweizer Wasserbirne, Große grüne Reneklode,
 Wangenheims Frühzwetschge, Mirabelle, Sauerkirsche.

1.6. Sonstige Planzeichen



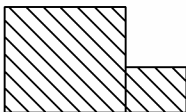
GELTUNGSBEREICH des Bebauungsplanes



Abgrenzung UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN



BESTEHENDE GEBÄUDE



NUTZUNGSSCHABLONE

1.7. Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach §23 Abs. 5 BauNVO ist pro Grundstück ein Nebengebäude bis zu einer Größe von 40 cbm umbauten Raumes zugelassen.

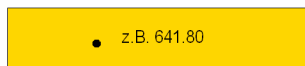
GEWÄCHSHÄUSER mit einer max. Grundfläche von 12 qm und einer max. Höhe von 2,50 m sind zugelassen.

KLEINTIERSTÄLLE sind in Verbindung mit Gewächshäusern oder Nebengebäuden zulässig.

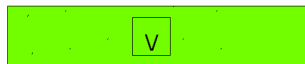
SICHTSCHUTZBLENDEN bis zu 2,0 m Höhe und PERGOLEN bis zu 2,50 m fertiger Höhe und einer maximalen Länge von 4,0 m sind zugelassen.

1.8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche
Zweckbestimmung: Fahrbahn
mit Angabe der Höhenquote



Straßenverkehrsfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
(§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Die Einzeichnungen gelten nur als Richtlinie

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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 wirken und mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen sind, daß sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung beeinträchtigen.

2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

GEBÄUDEECKEN ohne klare Begrenzung und ohne Abstütungen sind unzulässig. Die Abstütungen sind senkrecht und ohne Rundbogen auszuführen. Betonte HOLZPROFILIERUNGEN sind unzulässig. FASSADENVERKLEIDUNGEN mit glänzender und dunkler Oberfläche sowie Beton oder Sichtbeton und 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 darf 3,00 m und die Ausladung nicht mehr als 1.50 m betragen.

2.2. Außenwände, Putze und Farben

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Für Außenwände sind geschleibte 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 (Rem issionswert von 80 -100)
 - reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Rem issionswert von 0 - 15)

2.3. Dachform, Dachneigung

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Die im Plan eingeschriebene DACHFORM und DACHNEIGUNG sind einzuhalten. Andere DACHFORMEN (z.B. Pultdach, Flachdach) können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.4. Dachgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind symmetrisch auszuführen. Die DACHFLÄCHEN sind mit roten bis rot-braunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. FLACHDÄCHER sind zu begrünen.

LIEGENDE DACHFENSTER sind nur bis max. 1,0 qm Glasfläche zulässig.

2.5. Dachgauben

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

DACHGAUBEN sind als Schlepp-,Dreiecks-,Kasten- oder Giebelgauben zulässig.

Die Kombination verschiedener Dachaufbauten ist nicht zulässig

Die Breite einer Gaube 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,

betragen,zum First mind. 1,50 m. Der Abstand zweier Gauben voneinander muß mind.

1.0 m betragen. DACHEINSCHNITTE (negative Gauben) sind nicht zulässig.

2.6. Gebäudehöhen

§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO

Als TRAUFHÖHEN der Gebäude werden festgesetzt:

-bei eingeschossigen Gebäuden : 3,60 m

-bei zweigeschossigen Gebäuden : 5,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante Fußbodenhöhe/Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.7. Einfriedungen

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind nur in Holz mit waagerechten oder senkrechten Brettern bzw.

Latten auszuführen. Die max. Höhe darf 1,00 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Sockelmauern sind unzulässig.

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 Gehwege ein Sicherheitsstreifen von : 0,20 m

- im Bereich der Fahrbahnen ein Sicherheitsstreifen von : 0,50 m

2.8. 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.

2.9. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Das natürliche Gelände darf durch AUFSCHÜTTUNGEN und ABGRABUNGEN nicht wesentlich verändert werden. In begründeten Fällen können sie bis max. 1,00 m betragen.

Bodenaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten.

2.10. Garagenzufahrten

Die ZUFahrTSBREITE von Garagen darf pro Grundstück einmal max. 5,00 m betragen.

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von mind. 0,50 m zwischen den Einfahrten anzuordnen.

Die Zufahrten sind in Schotterrasen, Kies oder Pflaster möglichst mit Rasenfuge auszuführen.

2.11. Oberirdische Versorgungsleitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Alle zur Versorgung dienenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu verkabeln.

2.12. 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.

2.13. Automaten

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LB[338.3,-117.155,0]

Automaten sind nur an Häuserwänden zulässig

3. HINWEISE

- 3.1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne des Landesvermessungsamtes zugrunde. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen.
- 3.2. 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.
Auf die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
- 3.3. Bei der Bepflanzung der nicht überbauten oder versiegelten Flächen ist auf die FREIHALTUNG von KABELTRASSEN zu achten.
- 3.4. Es wird darauf hingewiesen, daß das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (u.a. Dachflächenwasser, Wasser auf den befestigten Zugängen) auf dem eigenen Grundstück versickert werden muß. Diese Oberflächenwässer dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet, sondern müssen über eine begrünte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden. Zur technischen Ausgestaltung wird auf das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung hingewiesen.
- 3.5. Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- 4.1. Der Gemeinderat hat am 13.05.96 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- 4.2. Dieser Beschluß wurde am 07.03.97 öffentlich bekanntgemacht.
- 4.3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 13.03.97 durchgeführt.
- 4.4. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden am 25.02.97 zur Stellungnahme aufgefordert.
- 4.5. Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgte im Gemeinderat am 08.12.97. Gleichzeitig faßte der Gemeinderat den Auslegungsbeschluß.
- 4.6. Die öffentliche Auslegung wurde am 08.01.98 bekanntgemacht.
Der Entwurf vom 17.12.97 hat mit der Begründung vom 19.11.97 von Freitag, den 16.01.98 bis Montag, den 16.02.98 öffentlich ausgelegen.
- 4.7. Der Gemeinderat hat am 22.06.98 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- 4.8. Das Genehmigungsverfahren wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen mit Erlaß vom 14.08.98 Nr. 21-31/2511.2-1-028/98 mit Auflagen abgeschlossen.

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Leutkirch im Allgäu, den 24.09.1998

gez. Baumann
Oberbürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 01.10.98 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Leutkirch im Allgäu, den 07.10.1998

gez. Fahrner