



GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

Bebauungsplan Herlazhofen – Moorbadstraße Erweiterung

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. der Bekanntmachung vom 27.08.97 und Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. vom 02.01.1990 der Bekanntmachung vom 23.01.99.

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 HÖCHSTMASS

z.B. 0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL



GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS

1.3. Bauweise

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



BAUGRENZE

° 23 Abs. 1 BauNVO

EFH=z.B. 692.5m

ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE

FH=max. z.B. 701.5m

MAXIMALE FIRSTHÖHE

O

OFFENE BAUWEISE

° 22 Abs. 2 BauNVO

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

° 1a Abs. 3 und ° 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB



FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

°1a Abs. 3 und ° 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Sie sind als Ausgleich im Sinne des ° 8a Bundesnaturschutzgesetzes mit hochwachsenden einheimischen Laub-/Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.



PFLANZGEBOTSFLÄCHEN

° 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Pro 200 qm Baulandfläche ist je ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Sie können als Einzelbäume oder in Gruppen gepflanzt werden. Nadelgehölze sind zu vermeiden. Für die Anpflanzung sollen die in der Begründung aufgelisteten Bäume und Sträucher verwendet werden.

1.5. Sonstige Planzeichen



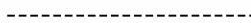
FLÄCHEN MIT GEH-,FAHR- UND LEITUNGSRECHT



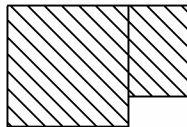
GELTUNGSBEREICH des Bebauungsplanes



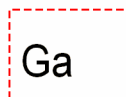
BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN



GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN



BESTEHENDE GEBÄUDE



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN

Art der baul.Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	---

NUTZUNGSSCHABLONE

1.7. Nebenanlagen

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

GEWÄCHSHÄUSER mit einer max. Grundfläche von 12 qm und einer maximalen 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.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

° 74 Landesbauordnung i.d.F. vom 08.08.1995

Die Gebäude sind in ihrer Architektur so auszuführen, daß das Erscheinungsbild

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 Abstützungen sind unzulässig.

Die Abstützungen sind senkrecht und ohne Rundbogen auszuführen.

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.

2.2.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 (Rem issionswert von 80 -100)
- reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Rem issionswert von 0 - 15)

2.3.Dachgestaltung

° 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Die DACHFLÄCHEN sind mit roten bis rot-braunen 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. 1,0 qm Glasfläche zulässig.

Nicht in das Dach integrierte Solar- und Photovoltaikanlagen müssen ein Mindestabstand zum First und zur Traufe von 1,0 m sowie zum Ortgang von 1,50 m einhalten.

2.4.Dachgauben

° 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 auf einer Seite 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. 1,10 m betragen.
 Der seitliche Abstand der Dachgaube zum Ortgang muß mind. 2,50 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.

2.5.Einfriedigungen

° 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen sind nur in Holz mit waagerechten 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.
 Einfriedigungen mit HECKEN und BUSCHGRUPPEN sowie EINGEGRÜNTE DRAHTZÄUNE sind zulässig.
 Der Abstand von Hecken bzw. Einfriedigungen 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

2.6.Aufschüttungen und Abgrabungen

° 10 LBO

Geländeveränderungen sind nur zur Anpassung des Geländes an die festgelegte Erdgeschoßfußbodenhöhe, an die Straße und an das Gelände des anschließenden Grundstückes, sowie zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen und zur zweckentsprechenden Anlegung von Versickerungsmulden zulässig.
 Bodenaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten.

2.7.Gestaltung der privaten Verkehrsflächen

Der Privatweg ist so auszubauen, daß er den Anforderung des örtlichen Verkehrs gerecht wird.
 GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN, WEGE, LAGER- UND STELLPLÄTZE sind in Schotterrasen, wassergebundener Decke, bekies- oder mit Klein-, Groß- und/oder Betonsteinpflaster mit Rasenfuge auszuführen.
 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.

2.8. Oberirdische Versorgungsleitungen

° 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

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

2.9. 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.

2.10. Automaten

° 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

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. Anfallender Erdaushub ist nach Möglichkeit einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.5. Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.
- 3.6. Dachdeckungen aus Metall (Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- 4.1. Der Gemeinderat hat am 24.11.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- 4.2. Dieser Beschluß wurde am 14.03.1998 öffentlich bekanntgemacht.
- 4.3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 24.03.1998 durchgeführt.
- 4.4. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden am 18.03.1998 zur Stellungnahme aufgefordert.
- 4.5. Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgte im Gemeinderat am 13.07.1998. Gleichzeitig faßte der Gemeinderat den Auslegungsbeschluß.
- 4.6. Die öffentliche Auslegung wurde am 03.08.1998 bekanntgemacht.
Der Entwurf vom 13.07.1998 hat mit der Begründung vom 30.06.1998, von Dienstag, den 11.08.1998 bis Freitag, den 11.09.1998 öffentlich ausgelegen.
- 4.7. Der Gemeinderat hat am 16.11.1998 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- 4.8. Das Genehmigungsverfahren wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen mit Erlaß vom 5.2.99 Nr. 21-31/2511.2-1-043/98 (mit Auflage) abgeschlossen.

Ausfertigung:

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

Leutkirch im Allgäu, den 17.02.1999

gez. Otto Baumann

(Oberbürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 22.02.1999 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Leutkirch im Allgäu, den 22.02.1999

Stadtbauamt Leutkirch im Allgäu

gez. Fahrner

(Stadtamtsrat)