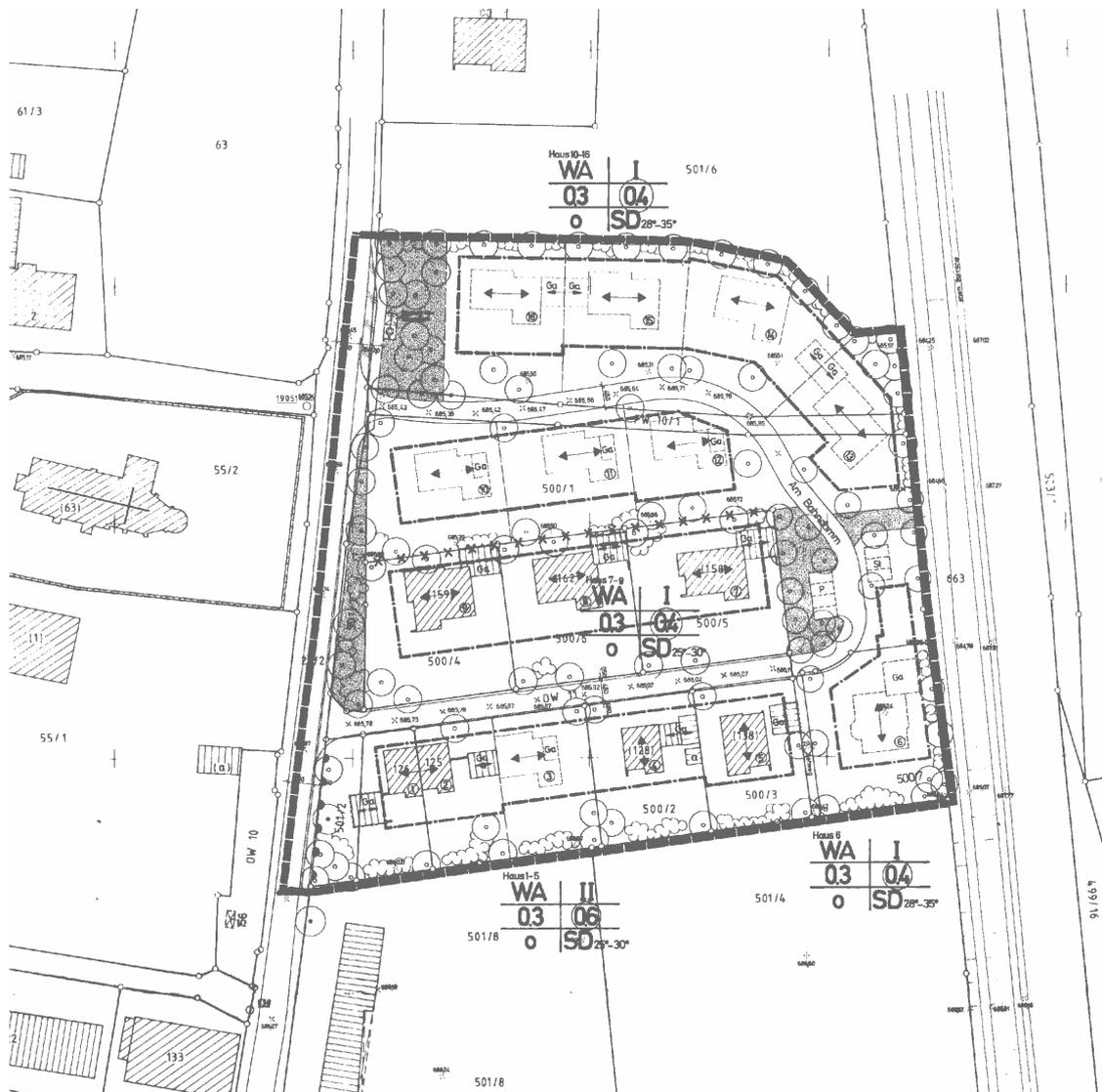




GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

Bebauungsplan Urlau Im Ösch

Diese Verkleinerung und der folgende Text ersetzen nicht die Originalzeichnung und den Originaltext. Sie können im Stadtbauamt, Spitalgasse 1, eingesehen werden.



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.d.F. vom 08.12.1986 und BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § ¹⁶~~17~~ BauNVO)

I

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt (~~§ 17 Abs. 4 BauNVO~~)
(§ 16 Abs. 2-4 BauNVO)

0,3

GRZ = Grundflächenzahl

0,4

GFZ = Geschoßflächenzahl

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

O

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

SD_{35°-45°}

Satteldach mit Angabe der Dachneigung
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend vorgeschrieben.

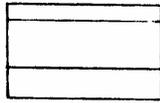
Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
-----------------	------------------------

G R Z	G F Z
-------	-------

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauweise	Dachform Dachneigung
----------	-------------------------

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



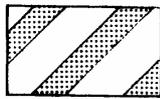
Schrammbord

Fahrbahn

Gehweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Bushaltestelle



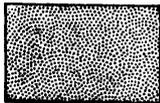
Öffentliche Parkfläche

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

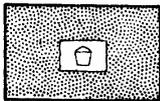


Umspannstation

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

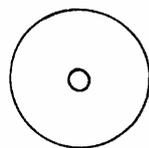


Öffentliche Grünfläche

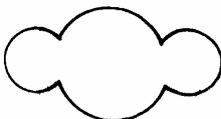


Kinderspielplatz

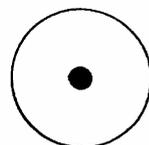
1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

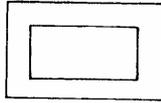
Auf den dargestellten Flächen bzw. Standorten besteht ein Pflanz- und Pflegegebot für einheimische und standortgemäße Baumarten verschiedener Höhe und unterschiedlicher Wuchsform.



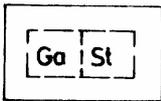
Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

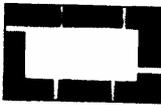
1.8 Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
(Buswartehäuschen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



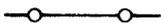
Form und Lage der Gebäude als Richtlinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



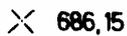
Bestehende Gebäude bzw. Garagen



Vorschlag für neue Flurstücksgrenzen



Bestehende Flurstücksgrenzen



Höhenangabe über NN im neuen System



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

1.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Gewächshäuser können außer in den Vorgartenflächen mit einer max. Grundfläche von 12 m² und einer max. Höhe von 2,50 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie an das Gebäude angebaut oder durch Sichtschutzwände abgeschirmt sind.

Sichtschutzblenden bis zu 2 m Höhe und Pergolen bis zu 2,50 m fertiger Höhe können als Ausnahme zugelassen werden.

1.10 Oberirdische Versorgungsanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs. 4 BauGB)

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Um eine gute Einbindung in die örtlich charakteristische Bauweise zu gewährleisten, sind natürliche Materialien, z. B. Ziegel, Holz, Putz zu verwenden. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist in bezug auf Maßstäblichkeit, Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Vordächer und Balkone müssen in ihrer architektonischen Gestaltung auf die Umgebung abgestimmt werden.

2.1 Plattenverkleidungen aus Metall oder Kunststoff sind nicht zulässig. Verkleidungen aus Kupfer können an einzelnen Bauteilen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

2.2 Außenwände, Putze und Farben (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Außenwände sind geschleibte Putze vorzusehen. Für Putzanstriche sollen Kalk- oder Mineralfarben verwendet werden. Folgende Farbtöne dürfen bei Fassadenanstrichen nicht verwendet werden:

1. Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswerte von 80 - 100)
2. Reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswerte von 0 - 15)

Sämtliche Holzteile sind entweder natur zu belassen oder mit hellen Brauntönen zu streichen.

2.3 Dachform, Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Plan

2.4 Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Dachdeckung sind nur rotbraune engobierte Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Andersfarbiges Deckungsmaterial sowie Faserzementplatten sind nicht zulässig. Dies gilt auch bei Neueindeckung bestehender Gebäude. Dachüberstände sollen in der Regel mindestens 0,50 m und höchstens 1,00 m betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Liegende Dachfenster sind mit max. 0,50 m² Fläche pro Fenster zulässig. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster darf ein Sechstel der Dachlänge - gemessen von Giebel zu Giebel - nicht überschreiten. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseitig gleicher Dachneigung zu versehen.

2.5 Die notwendige Umspannstation im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes ist in dem geplanten Buswartehäuschen zu integrieren. Die Kombination Buswartehäuschen und Umspannstation ist mit einem Satteldach zu versehen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

2.6 Wandöffnungen

Fenster und sonstige Glasflächen über 1,00 m² müssen gegliedert werden. Haustüren sind in Holz auszuführen.

Ausnahmsweise sind Metall- und Kunststofftüren zulässig, wenn sie in Gestaltung Holztüren angeglichen und farblich behandelt werden.

2.7 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die Traufhöhen werden wie folgt festgelegt:

I Vollgeschoß zwischen 3,50 m und 4,00 m

II Vollgeschosse max. 6,00 m

Die Traufhöhe wird gemessen von OKF EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (§ 2 Abs. 5 LBO).

2.8 Einfriedungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedungen sind nur in hell imprägniertem Holz mit waagrechten oder senkrechten Brettern bzw. Latten auszuführen (Höhe max. 1,00 m über Fahrbahn).

Einfriedungen mit Hecken und Buschgruppen oder eingegrünte Drahtzäune sind zulässig.

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

a) im Bereich der Gehwege ein Sicherheitsstreifen von 0,20 m

b) im Bereich der Fahrbahn ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m

2.9 Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 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 der Bundespost möglich ist, ist eine Außenantenne nicht zulässig.

2.10 Mülltonnenstandplätze (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Müllsammelbehälter müssen pro Gebäude zusammengefaßt und optisch abgeschlossen untergebracht werden.

2.11 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 11 Abs. 1 LBO)

Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden.

- 3.1 Die Höhenlage der einzelnen baulichen Anlagen und Gebäude ist vor Einreichung des Baugesuches mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen (§ 11 Abs. 2 LBO).
- 3.2 Gartenmauern und Stützmauern sind grundsätzlich mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.
- 3.3 Vor Eindeckung der Dachfläche ist bei der Baugenehmigungsbehörde eine "Musterplatte" vorzulegen.
- 3.4 Sämtliche planerischen und gestalterischen Maßnahmen sind grundsätzlich mit dem Stadtbauamt Leutkirch abzuklären.
- 3.5 Für Werbeanlagen gelten die gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen.
- 3.6 Die Beachtung der richtungsweisenden Ausführungen und Hinweise zum ländlichen Bauen in der Dorffibel Wangen-Leutkirch-Isny wird dringend empfohlen.
- 3.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 74 Abs. 1 LBO)
Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

1. Änderung

Beschlossen vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.02.1992 und vom Regierungspräsidium Tübingen am 26.05.1992 bestätigt.
Leutkirch im Allgäu, den 17.06.1992
gez. Baumann
Oberbürgermeister
Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Das Anzeigeverfahren gem. §11 BauGB wurde mit Verfügung vom 26.05.1992 Nr.22-33/2511.2-1-1021/92 abgeschlossen.
Regierungspräsidium Tübingen
Tübingen, den 26.05.1992
DS (gez.) Matt

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 24.06.1992 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Leutkirch, den 24.06.1992
gez. Anders
Amtsleiter

Beschlossen vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.08.88 und vom Regierungspräsidium Tübingen am 04.10.88 bestätigt.

Leutkirch, den 24.10.88

gez. Baumann
Oberbürgermeister

Die bundes- u. landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.