



# GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

## Bebauungsplan Urlau Oberer Dorfweg 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. 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 un23 BauNVO



BAUGRENZE

§ 23 Abs. 1 BauNVO

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.

§ 23 Abs. 3 BauNVO

SD 35°-40°

SATTELDACH mit Angabe der DACHNEIGUNG

### 1.5. Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB



UMSPANNSTATION

### 1.6. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



PRIVATE GRÜNFLÄCHE

## 1.7. 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.

## 1.8. Sonstige Planzeichen



GELTUNGSBEREICH des Bebauungsplanes

Abgrenzung UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN



BESTEHENDE GEBÄUDE

## 1.9. Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind Gebäude als NEBENANLAGEN im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.

In Ausnahmefällen können Fahrradschuppen, überdachte Holzlagerplätze oder Geräteschuppen bis zu einer Größe von 20 cbm umbauten Raumes zugelassen werden.

GEWÄCHSHÄUSER können, außer in den Vorgärten, mit einer max. Grundfläche von 12 qm und einer max. Höhe von 2,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.

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 können als Ausnahme zugelassen werden.

## 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.

AN- UND NEBENBAUTEN (z.B. Garagen) sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzugleichen. Ihre Dachneigung und Dachdeckung sind wie beim Hauptgebäude, auch bei Grenzgaragen - abweichend vom § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO - auszuführen.

### 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. ANLAGEN ZUR GEWINNUNG VON SONNEN- UND UMWELTENERGIE müssen sich in Farbe, Gestaltung und Struktur der Dachdeckung anpassen.

## 2.5. Dachgauben

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

DACHGAUBEN sind als Schlep-, 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. Wandöffnungen

FENSTER und SONSTIGE GLASFLÄCHEN müssen ab einer Fläche von 1,50 qm gegliedert werden. Die Sprossen müssen mindestens 25 mm stark sein.

Außen sichtbare ROLLADENKÄSTEN sind nicht zulässig.

Grob strukturierte und farbige Ziergläser sind nicht zulässig.

## 2.7. 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.

## 2.8. 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

## 2.9. 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.

## 2.10. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 10 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.

## 2.11. 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.

## 2.12. Wintergärten

Die bauliche Ausführung ist bei einer überwiegenden Verglasung in Holz oder Metall zu erstellen. Grelle Farbtöne sind unzulässig.

Für die Glaselemente sind stehende Formate zu verwenden.

## 2.13. Oberirdische Versorgungsleitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

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

## 2.14. 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.

## 2.15. Automaten

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Automaten sind nur an Häuserwänden zulässig

### 3. HINWEISE

- 3.1. Die HÖHENLAGE der einzelnen baulichen Anlagen ist vor Einreichung des Baugesuches mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- 3.2. Es wird empfohlen, sämtliche planerischen und gestalterischen Maßnahmen grundsätzlich mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- 3.3. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne des Landesvermessungsamtes zugrunde. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen.
- 3.4. 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.
- 3.5. Bei der Bepflanzung der nicht überbauten oder versiegelten Flächen ist auf die FREIHALTUNG von KABELTRASSEN zu achten.
- 3.6. Auf die Merkblätter Bodenschutz bei der Bauleitplanung und Bodenschutz bei Bauarbeiten des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird hingewiesen. Ihre Inhalte sind zu beachten.
- 3.7. Anfallender Erdaushub ist nach Möglichkeit einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.8. Es wird darauf hingewiesen, daß gemäß der Bauvorlagenverordnung dem Baugesuch ein BEGRÜNUNGSPLAN hinzuzufügen ist.
- 3.9. 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.
- 3.9. 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 25.04.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- 4.2. Dieser Beschluß wurde am 09.06.94 öffentlich bekanntgemacht.
- 4.3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 01.08.95 durchgeführt.
- 4.4. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden am 17.05.95 zur Stellungnahme aufgefordert.
- 4.5. Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgte im Gemeinderat am 09.10.95. Gleichzeitig faßte der Gemeinderat den Auslegungsbeschluß.
- 4.6. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.11.95 bekanntgemacht.  
Der Entwurf vom 03.04.95 hat mit der Begründung vom 04.09.95, von Mittwoch, den 22.11.95 bis Freitag, den 22.12.95 öffentlich ausgelegen.
- 4.7. Der Gemeinderat hat am 13.05.96 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- 4.8. Das Anzeigeverfahren wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen mit Erlaß vom 13.08.96 Nr. 22-31/2511.2-1-1056/96 abgeschlossen.

Ausfertigung:

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

Leutkirch im Allgäu, den 14.05.96

gez.

Otto Baumann, Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom 13.08.96 Nr. 22-31/2511.2-1-1056/96 abgeschlossen.

Tübingen, den 13.08.96  
Regierungspräsidium

( DS ) gez. Brucklacher

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 21.08.96 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Leutkirch im Allgäu, den 27.08.96  
gez.: Fahrner  
Stadtbauamt Leutkirch im Allgäu