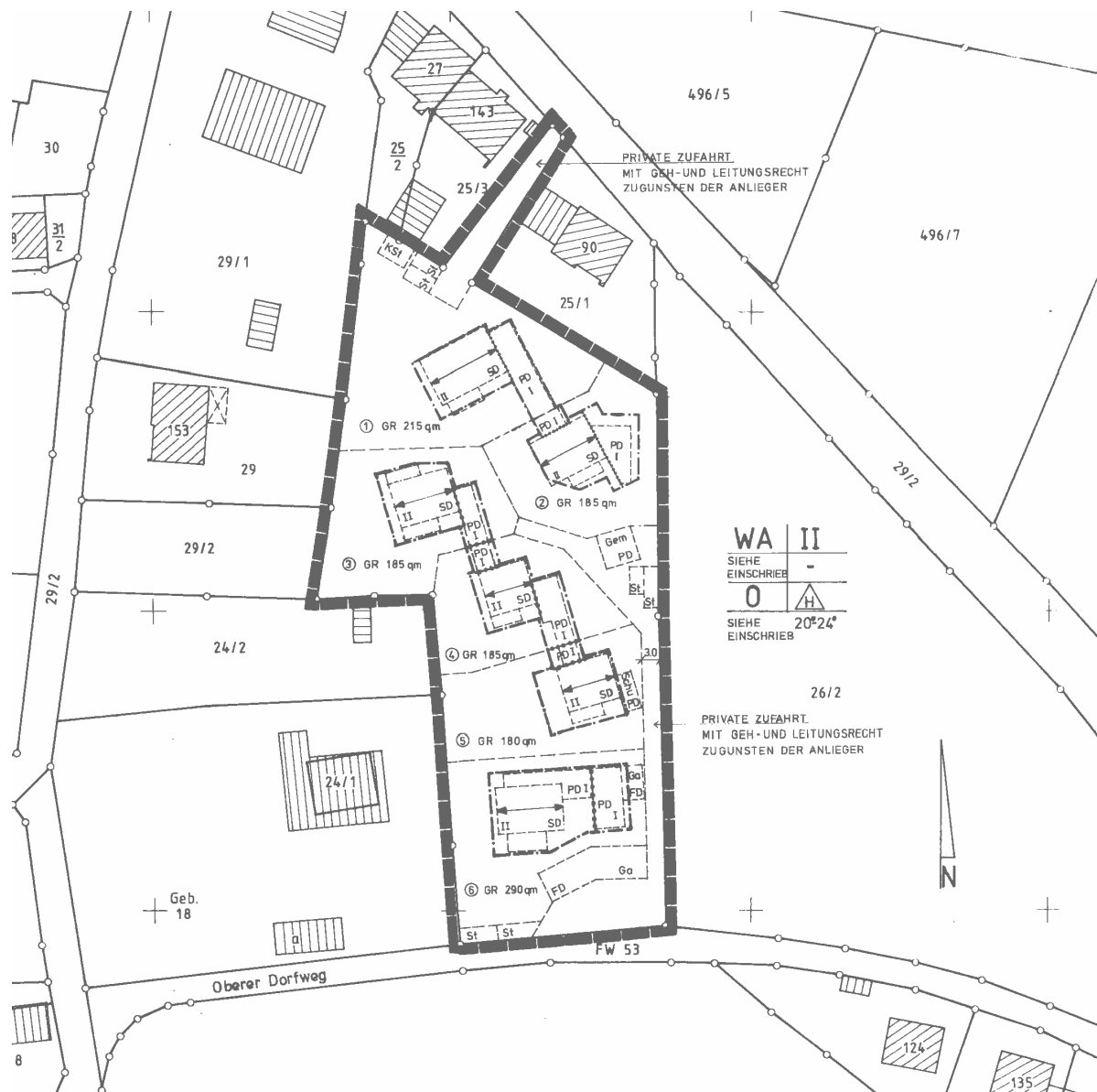




GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

Bebauungsplan Urlau Oberer Dorfweg

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



Textteil zum Bebauungsplan "Urlau - Am oberen Dorfweg"

Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben der Planzeichnung der folgende Textteil mit Zeichenerklärung:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§9 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 und BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Zulässig sind Wohngebäude
(§4 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 BauNVO)

II

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

0.4

GRZ = Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

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

O

Offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)



Nur Hausgruppen zulässig
(§22 Abs.2 BauNVO)

Die Gebäude sind als Hausgruppen zu errichten.
Die Hauptbaukörper sind durch deutlich
niedrigere Zwischenbauten, die max. 2/3 der
Tiefe des Hauptbaukörpers haben, vom
Nachbargebäude abzusetzen.

---.---.

SD

Baugrenze (§23 BauNVO)

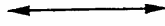
Satteldach mit Dachneigung 20° - 24°
(§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

PD

Pultdach mit Dachneigung 20° - 24°
(§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

FD

Flachdach - begrünt
(§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

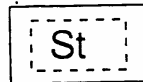


Stellung der baulichen Anlagen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die im Plan eingetragenen Firststrichtungen
sind zwingend vorgeschrieben.

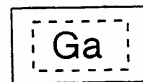
Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	
Bauweise	Bauweise
Dachform	

Füllschema der Nutzungsschablone

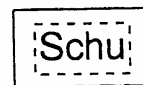
1.4 Sonstige Planzeichen



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



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

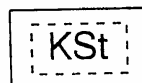


Umgrenzung von Flächen für Schuppen
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen -Backhaus- (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

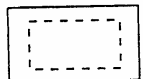
Garagen, Schuppen sowie Gemeinschaftsanlagen dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen erstellt werden. Sie dürfen nur mit eingeschossigen Gebäuden überbaut werden.



Umgrenzung von Flächen für Kleintierhaltung
(§14 Abs.1 BauNVO)



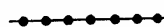
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)



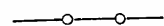
Form und Lage der Gebäude als Richtlinie (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



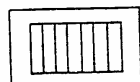
Vorschlag für neue Flurstücksgrenzen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Bestehende Flurstücksgrenzen



Bestehende Gebäude bzw. Garagen

1.7 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach §23 Abs.5 BauNVO sind Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. §14 Abs.1 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Gewächshäuser mit einer Grundfläche bis 15 qm, Kleintierställe in Verbindung mit Gewächshäusern oder Nebengebäuden, Pergolen und vergleichbare Sonnenschutzeinrichtungen mit einer Fertighöhe bis 3,0 m.

1.8 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)

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

Die Außenfassade der Gebäude einschl. möglicher Anbauten darf nicht mit Kunststoffen und Baustoffen, die einen natürlichen Werkstoff imitieren, ausgebildet werden.

Fassadenverkleidungen mit glänzender und dunkler Oberfläche, sowie Beton, Sichtbeton oder Blechverkleidungen sind unzulässig.

Erker und Dachaufbauten sind unzulässig

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

Für Außenwände sind Holzverschalungen oder gescheibte Putze vorzusehen.

Die Holzverschalungen sind entweder natur zu belassen (vergrauen) oder mit farbigen Lasuren zu gestalten.

Sämtliche Brauntöne sind dabei zu vermeiden.

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. Schwarz und dunkle Töne
(Remissionswerte von 0-30)

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 naturrote oder braun engobierte Ziegel zu verwenden.

Dachüberstände sollen ortsgangseitig 30 cm, traufseitig 30-50 cm betragen.

Dachgaupen und Dacheinschnitte sowie liegende Dachfenster sind nicht zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseitig gleicher Dachneigung zu versehen.
Flachdächer sind zu begrünen.

2.5 Vordächer und Balkone (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Vordächer sind nur in Verbindung mit Balkonen an den Giebelseiten der Hauptgebäude zulässig, und müssen sich so unauffällig wie möglich in die Fassade einfügen.

2.6 Wandöffnungen

Fenster und Festverglasungen sowie Haustüren und Nebeneingangstüren sind in Holz auszuführen.

2.7 Gebäudehöhen (§9 Abs.2 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 Nr.7 LBO)

Die Traufhöhe der Wohngebäude wird mit max. 6.00 m, die der Nebengebäude mit max. 3.00 m, gemessen von der Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, festgelegt.

Ausnahmen sind im Einzelfall zugelassen.

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

Einfriedungen sind als Buschgruppen auszuführen.
Ausnahmsweise sind einfache unbehandelte Holzzäune bis 1,0 m Höhe zulässig.

2.9 Antennen (§73 Abs.1 Nr.3 LBO)

Antennenanlagen jeglicher Art sind nur unter Dach zulässig. Soweit der Anschluß an ein Gemeinschaftsantenne oder das Breitbandkabel der Bundespost möglich ist, sind Satellitenempfangsanlagen unzulässig. Unter Satellitenempfangsanlagen sind einzelne Reflektorschalen (Parabolantennen), Planarantennen und die zugehörige Tragkonstruktion zu verstehen.

Standort und Farbgebung von Satellitenempfangsanlagen sind mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

2.10 Aufschüttungen und Grabungen (§ 11 Abs.1 LBO)

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

2.11 Mülltonnen- und Versorgungsstandorte

sind grundsätzlich in die Baulichkeiten zu integrieren.

3. Hinweise
- 3.1 Sämtliche planerische und gestalterische Maßnahmen sind mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.
- 3.2 Die Höhenlage der einzelnen baulichen Anlagen und Gebäude ist vor Einreichung des Baugesuchs mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen (§11 Abs.2 LBO).
- 3.3 Die Hauptgebäude sollen so kompakt wie möglich gestaltet werden mit einem maximalen Seitenverhältnis von 1:1,5, wobei sich die Firstrichtung über die längere Sicht erstrecken muß.
- 3.4 Die Prinzipien des ökologischen Bauens und Gestaltens genießen grundsätzlich Priorität. Insbesondere sind ein den örtlichen Gegebenheiten angepaßter Windschutz durch geeignete Anordnung der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen und durch geeignete Bepflanzung vorzusehen; die Ausnutzung der Sonnen- und Umgebungswärme durch passive und aktive Solarsysteme sowie die Ausrichtung der Gebäude anzustreben; die Baustoffe und Baukonstruktionen nach den Grundsätzen der Umweltverträglichkeit (Produktlinienanalyse) und Wohn-gesundheit auszuwählen; der Fremdenergieverbrauch durch interne Gebäudeorganisation (Zonierung), Anwendung sparsamster Heizsysteme und erhöhte Wärmedämmung mit temporärem Wärmeschutz (z.B. Innenläden) einzuschränken.
- 3.5 Die dem Bebauungsplan beiliegenden "Richtlinien zur Gartengestaltung und Bepflanzung" sollen als Orientierung für den Aufbau einer dauerhaften produktiven Pflanzen-gesellschaft dienen. Bei der Auswahl der Pflanzen soll darauf geachtet werden, daß sich gegenseitig unterstützende Systeme entstehen können.
- 3.6 Für Werbeanlagen gelten die gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen.
- 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.

Aufgestellt: Leutkirch, den 30. März 1992

ARNOLD DRANSFELD
FREIER ARCHITEKT
HUMAN-ÖKOLOGISCHES BAUEN
EMERLANDEN 105
7970 LEUTKIRCH 3

Arnold Dransfeld

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 24.02.92 beschlossen
und am 14.04.92 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 22.04.92
und in der Zeit vom 23.04.92 bis 07.05.92 durch Offenlage.
~~war nicht erforderlich~~

Der Gemeinderat hat am 17.06.92 diesen Bebauungsplanentwurf
in der Fassung vom 30.03.92 gebilligt
und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 25.06.92 bekanntgemacht.
Der Bebauungsplanentwurf vom 30.03.92 hat mit der Begründung vom 02.04.92
vom Fr., den 03.07.92 bis Fr., den 17.07.92 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat am nach Abwägung der
eingegangenen Bedenken und Anregungen die Änderung des
Planentwurfs und seine erneute öffentliche Auslegung
beschlossen.

Die zweite öffentliche Auslegung wurde am bekanntgemacht.
Das am geänderte Planexemplar hat
mit der am ergänzten Begründung
vom, den bis, den ausgelegt.

Der Gemeinderat hat am 10.08.92
den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Leutkirch, den 10.08.92 gez. Baumann
..... (Oberbürgermeister)

Das ~~Genehmigungs~~-/Anzeigeverfahren wurde durch das Regierungspräsidium
mit Erlaß vom 23.09.1992 Nr. 22-31/25112-1-1054/92 abgeschlossen.

Ausfertigung:
Der textliche und zeichnerische Inhalt
dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem
Satzungsbeschluß vom 10.08.92 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß
durchgeführt.

Leutkirch, den 29.09.92 gez. Baumann
..... (Oberbürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung
vom 11.09.92 wurde der Bebauungs-
plan rechtsverbindlich.

Leutkirch, den 11.09.92
gez. Anders
..... (Amtsleiter)

Diese Abschrift stimmt mit der
Planurkunde überein.

Leutkirch, den 11.09.92
..... (Amtsleiter)