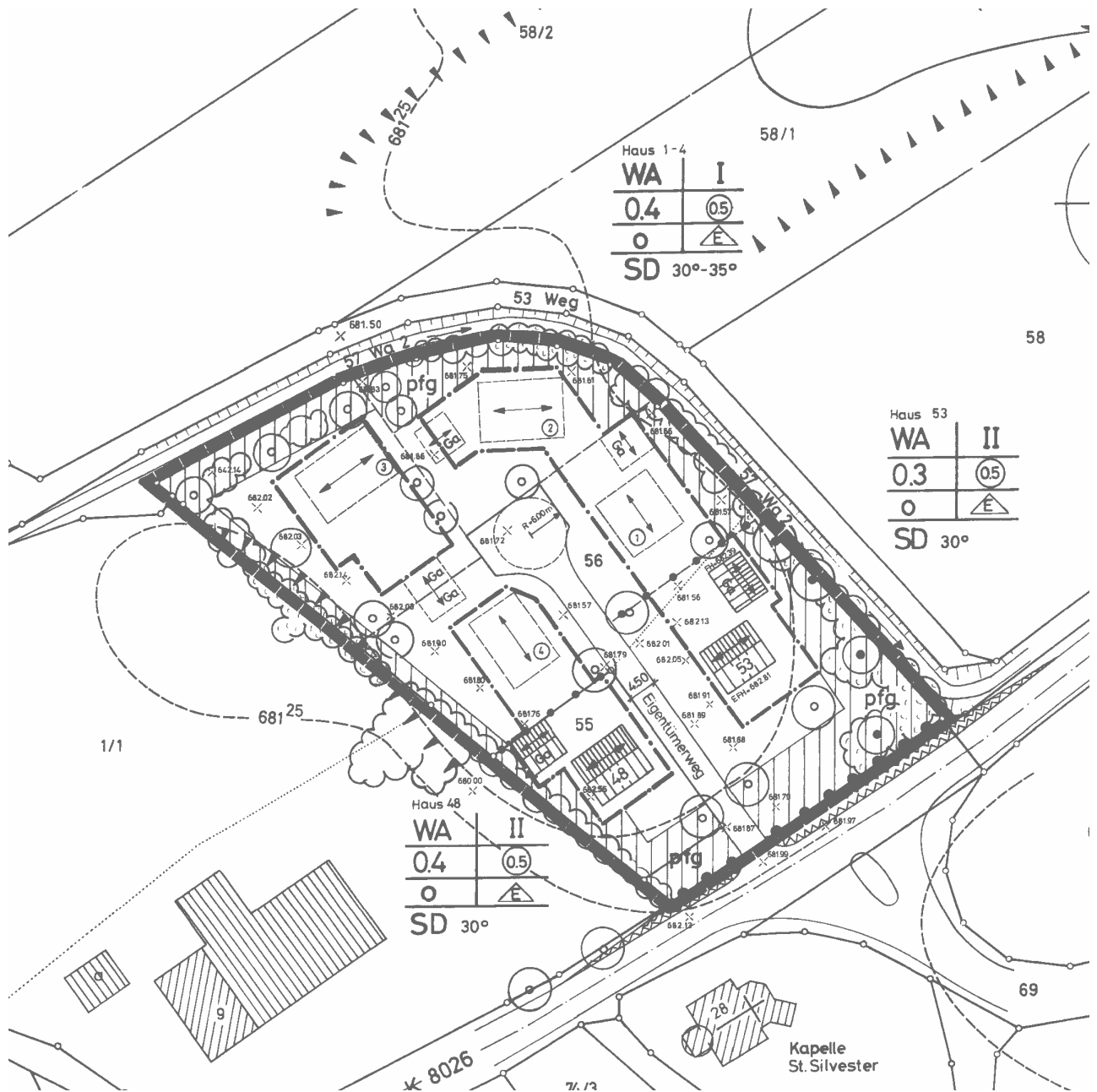




GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

Bebauungsplan Tautenhofen – Ost

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



Textteil zum Bebauungsplan "Tautenhofen-Ost"

Bestandteile 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)

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)

0.5

GFZ = Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

O

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

SD_{30°-35°}

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



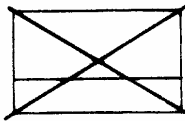
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend vorgeschrieben.

| | |
|-----------------|------------------------|
| Art der Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| GFZ | ⊙ |
| Bauweise | Bauweise |
| Dachform | Dachneigung |

Füllschema der Nutzungsschablone

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



Fahrbahn

Gehweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot sind als Schutzpflanzung und zur Begrünung des Baugebietes mit hochwachsenden einheimischen Laub-|Obstbäume und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.



Pflanzfestsetzungen für Einzelbäume|Baumgruppen

Auf den dargestellten Flächen bzw. Standorten besteht ein Pflanz- und Pflegegebot für hochwachsende einheimische und standortgemäße Baumarten (siehe Liste).
Pro 200 m² Baulandfläche ist je ein Baum zu pflanzen. Sie können als Einzelbäume oder in Gruppen gepflanzt werden.



Pflanzfestsetzung für Sträucher
(flächenhafte Anpflanzung)

Für die im Plan dargestellte flächenhafte Anpflanzung sind nur standortgerechte heimische Gehölze zulässig (siehe Liste).

Für die Anpflanzung dürfen nur folgende Bäume und Sträucher verwendet werden:

- a) Obstbäume:
- Hoch- und Halbstamm
 - Jacob Fischer
 - Winterrambour
 - Brettacher
 - Schöner aus Herrenhut
 - Gravensteiner
 - Birne neue Poiteau (Tafelbirne)
 - Oberösterr. Weinbirne

Schweizer Wasserbirne
Pastorenbirne
Wangenheims Frühzwetschge
Klohstock (Zwetschge)

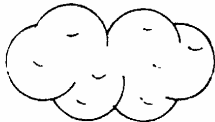
b) Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Eichen (*Quercus robur*)
Robinen (*Robinia pseudoacacia*)
Birken (*Betula verrucosa*)
Ebereschen (*Fraxinus excelsior*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Kätzchenweide (*Salix caprea*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

- c) Sträucher:
- Haselnuß (Corylus avellana)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Kornelkirsch (Cornus mas)
 - Hartriegel (Cornus alba sibirica)
 - hartriegel weiß (Cornus alba)
 - Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum)
 - Felsenbirne (Amelanchir canadensis)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
 - Schlehdorn (Prunus spinosa)
 - Schneebeere (Symphoricarpos chenaultii)
 - Wasserschneeball (Viburnum opulus)
 - Wollschneeball (Viburnum lantana)
 - Wilderose (Rosa rugosa)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

- 1.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



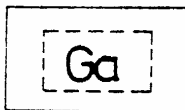
Erhaltung von Bäumen



Erhaltung von Sträuchern

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Bäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

- 1.7 Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen erstellt werden.

Die im Bebauungsplan gesondert ausgewiesenen Flächen für Garagen dürfen nur mit eingeschossigen Garagengebäuden überbaut werden.



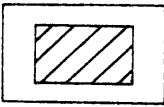
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Ortsdurchfahrtsgrenze



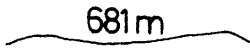
Form und Lage der Gebäude als Richtlinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO)

× 682.01

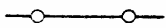
Bestehende Gelände und geplante Straßenhöhen



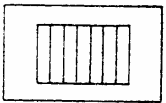
Höhelinien mit Höhe über NN



Vorschlag für neue Flurstücksgrenzen



Bestehende Flurstücksgrenzen



Bestehende Gebäude bzw. Garagen

1.8 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.

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 vom öffentlichen Raum optisch abgeschirmt sind.

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

1.9 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. Ausgenommen Putz auf Kunststoffbasis.

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

Verkleidungen aus Kupfer können an einzelnen Bauteilen ausnahmsweise zugelassen werden.

Erker sind nur an der Trauf- oder an der Giebelseite zugelassen und dürfen die Dachfläche nicht überragen. Die Gesamtbreite darf nicht mehr als 3,00 m und die Ausladung nicht mehr als 1,00 m betragen.

An- und Nebenbauten (Garagen) sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzugleichen.

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 naturrote Ziegel oder ziegelrote Betondachsteine zu verwenden. Andersfarbiges Deckungsmaterial sowie Asbestzementplatten sind nicht zulässig. Dies gilt auch bei Neueindeckung bestehender Gebäude.

Dachüberstände müssen an allen Seiten mindestens 0,50 m betragen.

Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.

Liegende Dachfenster sind nur als Ausnahme mit max. 0,50 m² Fläche zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseitig gleicher Dachneigung zu versehen. Dies gilt auch, wenn bei einem bestehenden Gebäude die Dachkonstruktion verändert wird.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie müssen sich in Farbe, Gestaltung und Struktur der Dachdeckung anpassen.

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

Vordächer und Balkone müssen sich so unauffällig wie möglich in die Fassade einfügen.

2.6 Wandöffnungen

Fenster und sonstige Glasflächen über 1,00 m² müssen gegliedert werden. Haustüren sind in Holz auszuführen. Als Ausnahme von Ziff. 2.1 sind Metall- und Kunststofftüren zulässig, wenn sie in Gestaltung Holztüren angeglichen und farblich behandelt werden.

2.7 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 2 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 sowie eingegrünte Drahtzäune in gleicher Höhe sind zulässig.

Der 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
- c) im Bereich der Fahrbahn der K 8026 ein Sicherheitsstreifen von 0,75 m

2.9 Antenne (§ 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. Standort und Farbgebung von Parabolantennen sind mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

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.

2.12 Schallschutzmaßnahmen gegen Lärmeinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 LBO)
Gegen die zu erwartenden Lärminmissionen der Bundesautobahn A 96 sind geeignete bauliche Lärmschutzmaßnahmen (passiver Lärmschutz) zu treffen.

3. Hinweise

3.1 Die Höhenlage der einzelnen baulichen Anlagen und Gebäude ist vor Einreichung des Baugesuchs mit der Baugenehmigungsbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt (bezüglich des Grundwasserstandes) abzustimmen (§ 11 Abs. 2 LBO).

3.2 Die Seitenverhältnisse des Hauptbaukörpers solle annähernd 1:1,5 sein, wobei sich die Hauptfirstrichtung über die längere Sicht erstrecken muß.

3.3 Die Abstände der Garagen zur Straßenbegrenzung sind so zu bemessen, daß ein außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgestelltes Kraftfahrzeug die Verkehrssicherheit nicht mehr als notwendig beeinträchtigt.

3.4 Gartenmauern und Stützmauern sind grundsätzlich mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

3.5 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder als befestigte Hofflächen dienen, gärtnerisch anzulegen.
Die Gesamtversiegelung des Grundstückes einschließlich Haupt- und Nebengebäude darf 40 % nicht überschreiten (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO).

3.6 Es wird empfohlen, sämtliche planerische und gestalterische Maßnahmen grundsätzlich mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

3.7 Es wird empfohlen, Anordnung und Gestaltung von Sonnenkollektoren mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

3.8 Für Werbeanlagen gelten die gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen.

3.9 Die Beachtung der richtungsweisenden Ausführungen und Hinweise zum ländlichen Bauen in der Dorffibel Wangen-Leutkirch-Isny wird dringend empfohlen.

3.10 Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Zone III B Die damit zusammenhängenden Schutzbestimmungen sind einzuhalten.

3.11 Ordnungswidrigkeiten (§ 74 Abs. 1 LBO)
Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 20.11.89... beschlossen
und am 23.05.90... öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 31.05.90...
und in der Zeit vom 5.06.90... bis 15.06.90... durch Offenlage.

~~...nicht erforderlich~~

Der Gemeinderat hat am 14.01.91... diesen Bebauungsplanentwurf
in der Fassung vom 01.12.90... gebilligt
und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 25.01.91... bekanntgemacht.
Der Bebauungsplanentwurf vom 01.12.90... hat mit der Begründung vom 01.12.90...
vom Montag, den 04.02.91... bis Montag, den 04.03.91... 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 26.10.92...
den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

...Leutkirch..., den 26.10.92...

gez. Baumann
.....
(Oberbürgermeister)

Das Genehmigungs-/Anzeigeverfahren wurde durch das Regierungspräsidium
mit Erlaß vom 4.2.93... Nr. 22-33/2511.2-1/1065/92 abgeschlossen.

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt
dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem
Satzungsbeschluß vom 26.10.92... überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß
durchgeführt.

...Leutkirch..., den 16.02.93...

gez. Baumann
.....
(Oberbürgermeister)

vom 17.02.93... wurde der Bebauungs-
plan rechtsverbindlich.

...Leutkirch..., den 18.02.93...

gez. Anders
.....
(Amtsleiter)

Planurkunde übereinstimmend mit der

..... den

.....
(Amtsleiter)