



# GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

## Bebauungsplan Urlau Hinterm Kegelstüble

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



## TEXTTEIL MIT ZEICHENERKLÄRUNG

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, neben der Planzeichnung, der folgende Textteil mit Zeichenerklärung:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. vom 27.08.1997 und Baunutzungsverordnung  
-BauNVO- i.d.F. vom 27.01.1990

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



MISCHGEBIET  
§ 6 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

z.B. (0,8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS

#### 1.3 BAUWEISE

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



BAUGRENZE  
§ 23 Abs. 1 BauNVO

Untergeordnete Bau- und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis max. 150 m (senkrecht zur Baugrenze) überschreiten. Diese Vorsprünge dürfen 1/3 der, an der Baugrenze gelegenen Gebäudeseite nicht überschreiten.  
§ 23 Abs. 3 BauNVO



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN  
§ 23 Abs. 5 BauNVO

Nur auf diesen Flächen ist die Anordnung von Garagen außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.



MIT GEH-, FAHRT- UND LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO

SD 30°-40° SATTELDACH MIT ANGABE DER DACHNEIGUNG



HAUPTFIRSTRICHTUNG

Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist einzuhalten. Quergiebel und Winkelbauten sind zulässig, wenn mit dem Hauptbaukörper die geplante Gebäudestellung eingehalten wird.

z.B. EFH=686,70 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE § 9 Abs. 2 BauGB

Die im Plan festgelegten EFH (Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß) gilt als Höchstgrenze.

## 1.7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB



### ANPFLANZEN VON BÄUMEN

pro 200 m<sup>2</sup> Baulandfläche ist je ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Sie können als Einzelbäume oder in Gruppen gepflanzt werden. Die Lage der Bäume auf dem Grundstück ist freigestellt. Für die Anpflanzungen sollen die im Beiblatt aufgelisteten Bäume und Sträucher verwendet werden.



### ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN

An der Ostgrenze des Baugebiet sollen Sträucher heckenartig als Schutzpflanzung angepflanzt werden, wobei den Flächen für Garagen nach 1.3 Vorrang eingeräumt wird. Für die Anpflanzungen sollen die im Beiblatt aufgelisteten Bäume und Sträucher verwendet werden.

## 1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN

■ ■ ■ GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

MI	II	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
0.4	0.8	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
○	SD 30°-40°	BAUWEISE	DACHFORM MIT ANGABE DER DACHNEIGUNG



PRIVATE PARKPLÄTZE

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 74 Landesbauordnung i.d.F. vom 08.08.95

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 wirkt und sie sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zubringen 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

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.

Für die Außenwände sind nur geschleibte Putze vorzusehen. Stark wirksame Putze, wie Bollenputze oder gemusterte Putze sind unzulässig.

Für Putzanstriche sollen helle, gedeckte Farbtöne verwendet werden.

### 2.2 DACHFORM, DACHNEIGUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die im Plan eingeschriebene Dachform und Dachneigung sind einzuhalten. Andere Dachformen (z.B. Pultdach, Flachdach) können an untergeordneten Bauteilen ausnahmsweise zugelassen werden.

### 2.3 DACHGESTALTUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind symmetrisch auszuführen.

Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

Flachdächer sollen begrünt werden.

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

### 2.4 DACHGAUBEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachgauben sind nur als Schlepp-, Dreiecks-, Kasten- oder Giebelgauben zulässig.

Die Kombination verschiedener Dachaufbauten auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Dacheinschnitte (negative Gauben) sind nicht zulässig.

### 2.5 GEBÄUDEHÖHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Als maximale Firsthöhe der Gebäude wird festgelegt: 8,00m

Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis OK First.

### 2.6 EINFRIEDUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind nur in Holz, als eingegrünte Drahtzäune oder mit Hecken und Buschgruppen zulässig. Die max. Höhe der Einfriedungen beträgt auf der Fahrbahnseite 1,00 m über der Fahrbahn.

Der Abstand von Hecken bzw. Einfriedungen zur Grenze der Verkehrsfläche muß 0,50m betragen.

## 2.7 ANTENNEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Antennenanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

## 2.8 GARAGENZUFAHRTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB

Die Zufahrtsbreite an der Grundstücksgrenze darf pro Grundstück max. 5,00 m betragen.  
Treffen Einfahrten benachbarter Grundstücke an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von 50 cm zwischen den Einfahrten anzuordnen.  
Die Zufahrten sind versickerungsfähig auszuführen.

## 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 (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 Auf die Merkblätter Bodenschutz bei der Bauleitplanung und Bodenschutz bei Bauarbeiten des Landratsamtes Ravensburg wird hingewiesen. Ihre Inhalte sind zu beachten.
- 3.5 Anfallender Erdaushub ist nach Möglichkeit einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.6 Es wird darauf hingewiesen, daß das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (u.a. Dachflächenwasser, Wasser von den befestigten Zugängen) entsprechend der Planung der Abwasserbeseitigung des Ingenieurbüros Fassnacht zu beseitigen ist.
- 3.7 Sonstige Planzeichen:

 BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

 BESTEHENDE GEBÄUDE

## 4. VERFAHRENSVERMERKE

- 4.1 Der Gemeinderat hat am 06.07.94 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
 4.2 Dieser Beschluß wurde am 21.10.97 öffentlich bekannt gemacht.  
 4.3 Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 28.10.97 durchgeführt.  
 4.4 Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden am 25.09.97 zur Stellungnahme aufgefordert.  
 4.5 Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgte im Gemeinderat am 20.04./11.05.98  
 Gleichzeitig faßte der Gemeinderat den Auslegungsbeschluß.  
 4.6 Die öffentlich Auslegung wurde am 29.05.98 bekanntgemacht.  
 Der Entwurf vom 11.03.98 hat mit der Begründung vom 11.03.98 von Montag, den 08.06.98 bis Mittwoch,  
 den 08.07.98 öffentlich aufgelegt.  
 4.7 Der Gemeinderat hat am 21.09.98 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Leutkirch im Allgäu, den 06.10.98

(gez.) Baumann  
 Oberbürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ~~16.10.~~<sup>1998</sup> wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Leutkirch im Allgäu, den ~~16.~~<sup>2.</sup> Nov. 98

**Stadtbauamt Leutkirch im Allgäu**  
 .....SG.Bauordnung und  
 Bauverwaltung  
 88202 Leutkirch im Allgäu  
 (gez.) Fahrner