

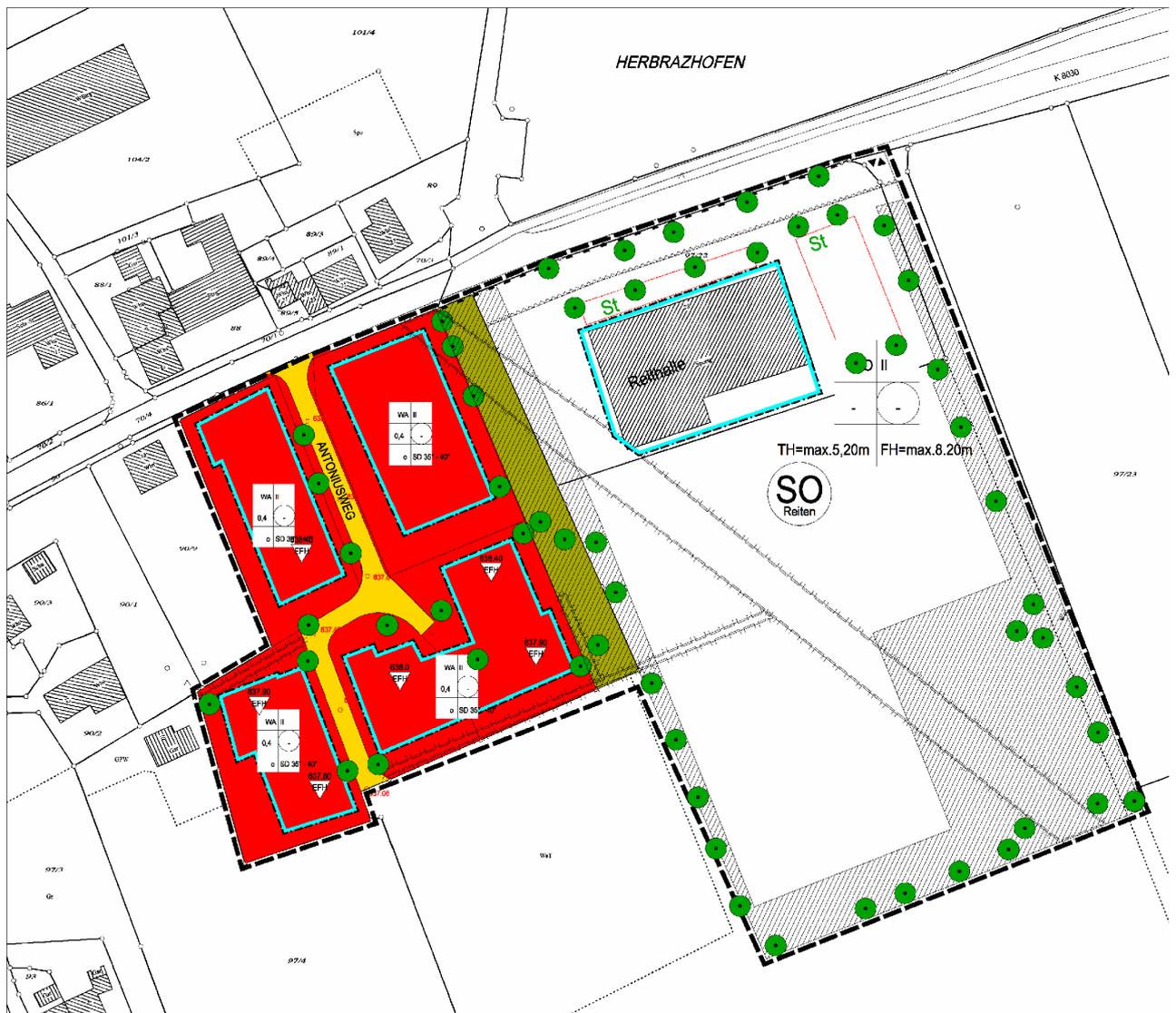


GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

Bebauungsplan Herbrazhofen - Süd

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

BEBAUUNGSPLAN M 1:500



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



SONDERGEBIET - REITEN

§ 11 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

o

OFFENE BAUWEISE

§ 22 Abs. 2 BauNVO

1.4. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB



PRIVATE GRÜNFLÄCHE

1.5. 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.

Pro 200 qm Baulandfläche ist je ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Sie können als Einzelbäume oder in Gruppen gepflanzt werden.

Nadelgehölze sind zu vermeiden. Für die Anpflanzung sollen die in der Begründung aufgelisteten Bäume und Sträucher verwendet werden.

1.6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE



EINFAHRTSBEREICH



BEREICH OHNE EIN_ UND AUSFAHRT

1.7. Sonstige Planzeichen

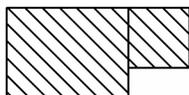


GELTUNGSBEREICH des Bebauungsplanes

FLÄCHE MIT LEITUNGSRECHTEN



BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN



BESTEHENDE GEBÄUDE

Art der baulichen Nutzung	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform und Dachneigung

NUTZUNGSSCHABLONE ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Art der baulichen Nutzung	Geschoßzahl
-	-
maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe

NUTZUNGSSCHABLONE SONDERGEBIET

1.9. Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach §23 Abs. 5 BauNVO ist pro Baugrundstück ein Nebengebäude bis zu einer Größe von 40 cbm umbauten Raumes zugelassen.

GEWÄCHSHÄUSER mit einer max. Grundfläche von 12 qm und einer maximalen Höhe von 2,50 m sind zugelassen.

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 und einer maximalen Länge von 4,0 m sind zugelassen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 74 Landesbauordnung i.d.F. vom 08.08.1995

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.

HOLZPROFILIERUNGEN an Stützen, Balkongeländern, Pfetten, Windbrettern u.ä. sind unzulässig.

FASSADENVERKLEIDUNGEN mit glänzender und dunkler Oberfläche und Keramikverblendungen sind unzulässig.

VERKLEIDUNGEN aus Kupfer, Zink oder Titanzink sind nur an einzelnen untergeordneten Bauteilen zulässig.

ECKERKER sind nicht zugelassen.

ERKER sind 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.

2.2. Außenwände, Putze und Farben

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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. Pulldach, Flachdach) können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.4. Dachgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Die DACHFLÄCHEN sind mit roten bis rot-braunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. FLACHDÄCHER sind zu begrünen.

Dies gilt auch bei Neueindeckung bestehender Gebäude und für Dachgauben.

LIEGENDE DACHFENSTER sind nur bis max. 1,0 qm Glasfläche zulässig.

Nicht in das Dach integrierte Solar- und Photovoltaikanlagen müssen ein Mindestabstand zum First und zur Traufe von 1,0 m sowie zum Ortgang von 1,50 m einhalten.

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. 1,10 m betragen.

Der seitliche Abstand der Dachgaube zum Ortgang muß mind. 2,50 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. 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.

2.7. Einfriedigungen

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen sind nur in Holz mit waagerechten oder senkrechten Brettern bzw.

Latten auszuführen. Betonierte oder gemauerte Sockel sind unzulässig.

Zwischen Boden und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mind. 0,15 m einzuhalten.

Einfriedigungen mit HECKEN und BUSCHGRUPPEN sowie EINGEGRÜNTE DRAHTZÄUNE sind zulässig.

Der Abstand von Hecken bzw. Einfriedigungen 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

2.8. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 10 LBO

Geländeänderungen sind nur zur Anpassung des Geländes an die festgelegte Erdgeschoßfußbodenhöhe, an die Straße und an das Gelände des anschließenden Grundstückes, sowie zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen und zur zweckentsprechenden Anlegung von Versickerungsmulden zulässig. Bodenaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten.

2.9. Gestaltung der privaten Verkehrsflächen

ZUFAHRTEN, WEGE, LAGER- UND STELLPLÄTZE sind in Schotterrasen, wassergebundener Decke, bekiest oder mit Klein-, Groß- und/oder Betonsteinpflaster jeweils mit Rasenfuge auszuführen.

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.

2.10. Oberirdische Versorgungsleitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

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

2.11. 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.

2.12. Automaten

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Automaten sind nur an Häuserwänden zulässig

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 (wie 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 Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 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 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.
- 3.7. Es wird darauf hingewiesen, daß für die Reitanlage ein gesondertes Baugesuch einzureichen ist.
- 3.8. Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- 4.1. Der Gemeinderat hat am 15.05.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- 4.2. Dieser Beschluß wurde am 17.10.97 und am 19.12.97 öffentlich bekanntgemacht.
- 4.3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 23.10.97 durchgeführt.
- 4.4. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden am 19.08.97 zur Stellungnahme aufgefordert.
- 4.5. Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgte im Gemeinderat am 24.11.97. Gleichzeitig faßte der Gemeinderat den Auslegungsbeschluß.
- 4.6. Die öffentliche Auslegung wurde am 19.12.97 bekanntgemacht.
Der Entwurf vom 11.08.97, mit Änderung vom 17.12.97 hat mit der Begründung, vom 11.08.97, mit Änderung vom 24.10.97 von Montag, den 05.01.98 bis Donnerstag, den 05.02.98 öffentlich ausgelegen.
- 4.7. Der Gemeinderat hat am 13.07.98 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- 4.8. Das Genehmigungsverfahren wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen mit Erlaß vom 14.10.1998 Nr. 21-31/2511.2-1-034/98 abgeschlossen.

Ausfertigung:

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

Leutkirch im Allgäu, den 02.11.1998

gez.
Otto Baumann, Oberbürgermeister

Das Genehmigungsverfahren wurde mit Verfügung vom 14.10.1998 Nr. 21-31/2511.2-1-034/98 abgeschlossen.

Tübingen, den 15.10.1998
Regierungspräsidium

(DS) gez. Brucklacher

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 11.11.1998 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Leutkirch im Allgäu, den 12.11.1998
gez.: Fahrner
Stadtbauamt Leutkirch im Allgäu