



# GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

## Bebauungsplan Reichenhofen - Süd

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



Bebauungsplan Reichenhofen - Süd

Festsetzungen in Textform

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 BBauG i.d.F. vom 18.08.1976  
und BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BBauG)
    - 1.1.1 WA - allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
    - 1.1.2 GE 1 - eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
Der Lärmpegel darf 60 dB (A) nicht überschreiten
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BBauG)  
Das Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse  
Grund- und Geschößflächenzahl - ist durch die Eintragung  
im Plan bestimmt.
    - 1.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt  
(§ 17, Abs. 4 BauNVO)
    - 1.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16, Abs. 3 BauNVO)
      - 1.2.2.1 Die Traufhöhe der Wohngebäude 10 - 15 wird mit 3,50 m,  
gemessen am Hausgrund von der Oberkante geplantes Gelände  
bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, fest-  
gelegt.
      - 1.2.2.2 Die Traufhöhe der Wohngebäude 1 - 9 sowie 16 - 36, wird mit  
4,00 m, gemessen am Hausgrund von der Oberkante geplantes  
Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,  
festgelegt. Ausnahmen können im Einzelfall nach Absprache  
mit der Genehmigungsbehörde im Bereich 23 - 29 sowie 32 - 34  
zugelassen werden.
      - 1.2.2.3 Die Traufhöhe der Gebäude im eingeschränkten Gewerbegebiet  
GE 1 wird mit 4,50 m, gemessen am Hausgrund von der Oberkante  
geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der  
Dachhaut festgelegt.
  - 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)
    - 1.3.1 Offene Bauweise lt. Planeinschrieb (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- 1.3.2 Abweichende Bauweise lt. Planeinschrieb (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
 "Die Hauptgebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen bei Festsetzung der Firstrichtung senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze im Gebiet
- $a_1$  - mit einer Firsthöhe von max. 6,00 m (max.DN 43°) -  
 rechnerisch 5,80 m -
- $a_2$  - mit einer Firsthöhe von max. 5,00 m (max.DN 32°) -  
 rechnerisch 4,90 m -
- und einer Traufhöhe von max. 3,00 m ab OK Fußboden Garage ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zulässig."
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)  
 Die im Plan eingetragene Stellung der Gebäude und Firstrichtung sind zwingend einzuhalten.
- 1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig. Sichtschutzblenden bis zu 2 m Höhe und Pergolen bis zu 2,40 m fertiger Höhe können als Ausnahme und dabei nur in Holz zugelassen werden.
- 1.6 Sichtfelder  
 Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Einfriedung freizuhalten. Eine Bepflanzung bis 0,70 m über Fahrbahnkante ist zulässig.
- 1.7 Garagen  
 Garagen dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Die eingezeichneten Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen gelten als Richtlinien. In den Gebieten mit "offener Bauweise" ist die Erstellung von Garagen ohne Einhaltung des Grenzabstandes nur im Rahmen der Bestimmungen der Landesbauordnung zulässig. In den Gebieten mit "abweichender Bauweise" ist die Erstellung von Garagen ohne Einhaltung des Grenzabstandes nur unter den in Ziffer 1.3.2 "abweichende Bauweise" genannten Festsetzungen zulässig.
- 1.8 Pflanzgebot (§ 39 b BBauG)  
 Die Eingrünung der Bebauung sowie die Gestaltung und Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf der Grundlage des Grünordnungsplanes vorzunehmen.
- 1.9 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)  
 Die im Bebauungsplan eingezeichneten Stellplätze sind als Privatparkplätze zum Grundstück Nr. 119 gehörend anzusehen.

- 1.10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)  
Entlang der B 465 wird ein Lärmschutzwall aufgeschüttet. Die Nutzung der Wallfläche bis zur Grundstücksgrenze ist mit Ausnahme des Pflanzgebotes (siehe Grünordnungsplan) nicht eingeschränkt.  
Zwischen dem WA und dem GE 1 wird ein Lärmschutzwall wie im Plan eingezeichnet aufgeschüttet. Die Flächen zwischen den Wallabschnitten sind zu bepflanzen (siehe Grünordnungsplan).
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 111 LBO i.d.F. vom 12.02.1980)
- 2.1 An- und Nebenbauten (Garagen) sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen (gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude). Dies gilt auch für aneinanderstoßende An- und Nebenbauten auf angrenzenden Grundstücken. Abweichungen davon können nur in Ausnahmefällen genehmigt werden.  
Die Fassaden von An- und Nebenbauten müssen in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben ausgeführt werden (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO).  
Dachaufbauten und Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.

- 2.3 Liegende Dachfenster sind beschränkt zulässig. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster darf ein Sechstel der Dachlänge - gemessen von Giebel zu Giebel - nicht überschreiten (§ 111, Art. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.4 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseitig gleicher Dachneigung zu versehen. Dachneigung siehe Einschrieb im Plan. Dies gilt auch, wenn bei einem bestehenden Gebäude die Dachkonstruktion verändert wird (§ 111, Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.5 Die Dächer sind in der Regel mit einem Dachüberstand von mind. 50 cm am Ortsgang sowie mind. 80 cm an der Traufe auszubilden (§ 111, Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.6 Dachdeckung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Die Dachdeckung der Gebäude hat mit naturroten Tondachziegeln oder roten Betondachsteinen zu erfolgen. Dies gilt auch bei Neueindeckung bestehender Gebäude. Für Solarkollektoren können Ausnahmen gestattet werden.
- 2.7 Außenwände (§ 111, Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Holzverschalte Flächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Die Giebel der Garagen sind mit Holz zu verschalen. Am Hauptgebäude sind mindestens 20% der Außenwandfläche mit einer Holzverschalung zu versehen. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.
- 2.8 ~~Neufassung siehe unten  
Antennen (§ 111, Abs. 1 Nr. 4 LBO)  
Einzelantennen über Dach sind nicht zulässig. Die Antennen sind innerhalb des Dachraumes anzubringen.~~
- 2.9 Freileitungen (§ 111, Abs. 1 Nr. 4 LBO)  
Sämtliche Freileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.
- 2.10 Einfriedungen  
Die Grundstückseinfriedungen sind in imprägnierten Holz mit senkrechten oder waagrechten Brettern bzw. Latten auszuführen. (Höhe max. 80 cm). Einfriedungen mit Hecken in gleicher Höhe und Buschgruppen sind zulässig. Gartenmauern sind grundsätzlich nur als Stützmauern zulässig. Unbehandelte Sichtbetonflächen sind hierbei nicht zulässig. Einfassungen gegen die Verkehrsflächen dürfen nur in Form von Granitpflastersteinen oder ähnl. hergestellt werden. Der Abstand von Hecken zur Verkehrsfläche muß betragen:
- a) Im Bereich der Gehwege von Vorderkante Pflasterbelag bis Vorderkante Hecke mind. 20 cm.
  - b) Im Bereich des Sicherheitsstreifens von Vorderkante Bordstein bis Vorderkante Hecke mind. 50 cm.

- 2.11 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder als befestigte Hoffläche dienen, gärtnerisch anzulegen.
- 2.12 Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf je Grundstück max. 5,00 m betragen. Die Zufahrtsfläche darf nicht schwarz geteert werden (§ 111, Abs. 1 Nr. 1 LBO). Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen. (§ 111, Abs. 1 Nr. 1 LBO)
3. Hinweise
- 3.1 Die Abstände der Garagentore von öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 5,00 m betragen.
- 3.2 Die im Plan eingetragenen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen sind Rohfußbodenhöhen und zwingend einzuhalten.
- 3.3 Die nach Osten zum Gewerbegebiet weisenden Aufenthaltsräume der Gebäude 32 - 36 und die zur B 465 weisenden Aufenthaltsräume der Gebäude 3 u. 4, 10 - 18 sowie Gebäude 36 sind zusätzlich mit Lärmschutzfenstern auszustatten.
- 3.4 Die Seitenverhältnisse des Hauptbaukörpers sollen annähernd 1:1,5 sein, wobei sich die Hauptfirstrichtung über die längere Seite erstrecken muß.
- 3.5 Der vom Büro Wolfgang Lauterbach, Weberstraße 52 in Memmingen gefertigte Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 3.6 Sämtliche planerischen und gestalterischen Maßnahmen sind grundsätzlich mit dem Stadtbauamt Leutkirch abzuklären.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft!!

Neufassung laut Gemeinderatsbeschluß vom 04.02.1985

- 2.8 Antennen (§ 111, Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- Auf Gebäuden ist mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne nicht zulässig.