

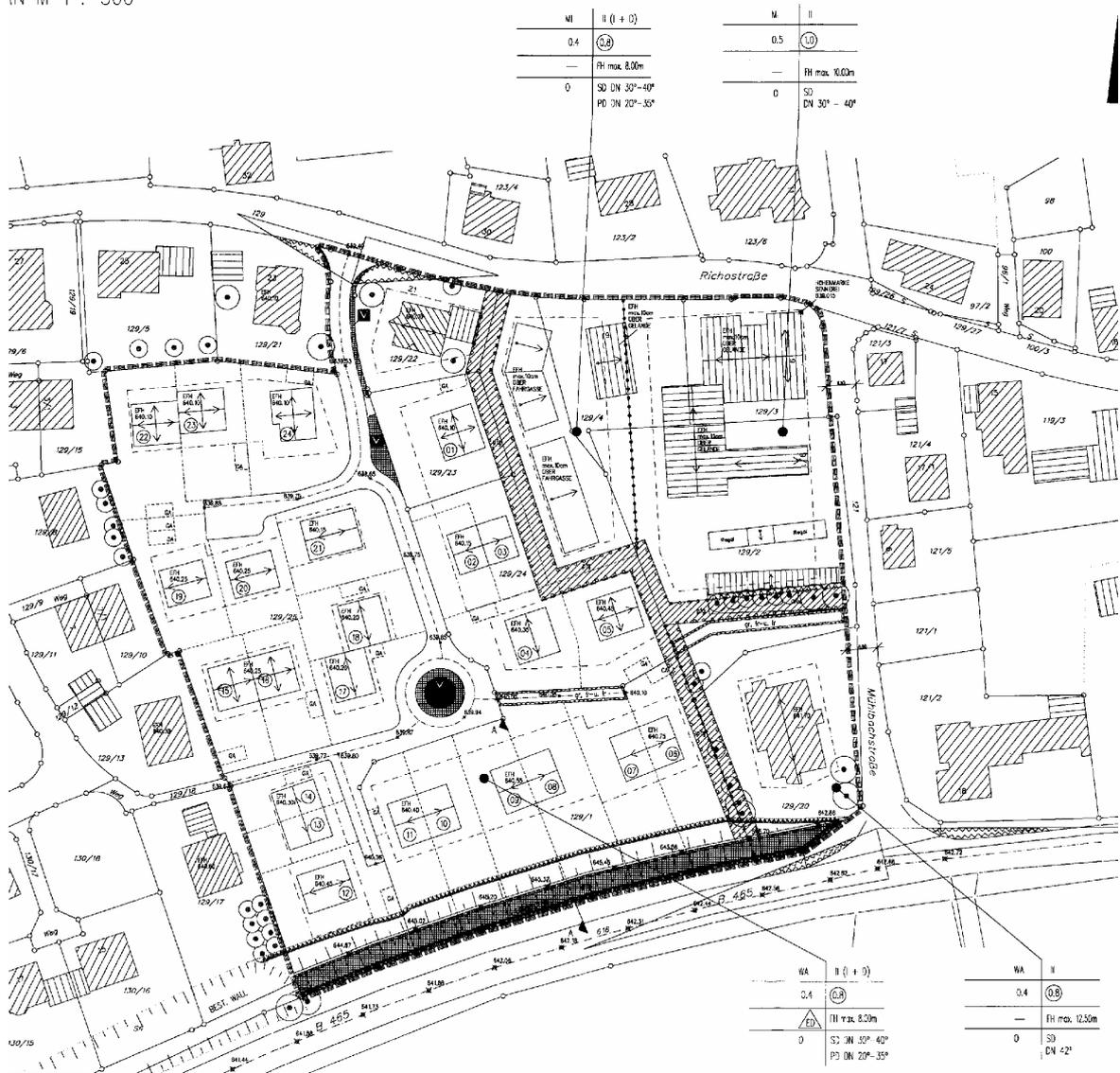


GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

Bebauungsplan Reichenhofen – Süd 2. Bauabschnitt

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

1:500



Große Kreisstadt Leutkirch i.A.
 Gemarkung Reichenhofen
 Landkreis Ravensburg
 Textteil zum Bebauungsplan " Reichenhofen – Süd II. Bauabschnitt "

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

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

Baugesetzbuch –BauGB– vom 27.08.1997 und Baunutzungsverordnung –BauNVO– vom 23.01.1990

1.1 Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1–11 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

WA

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

GEE

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

1.1.2 Untergeordnete Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überdachte Holzlagerplätze, Geräte – und Fahrradschuppen bis zu 20m³ umbauten Raumes zulässig. Diese Gebäude dürfen nicht unterkellert und keine Feuerstellen enthalten.

Weiter sind Gewächshäuser außer in Vorgärten mit einer max. Grundfläche von 12m², Sichtschutzblenden bis zu 2.00m Höhe, Pergolen bis zu 2.50m fertiger Höhe sowie Kleintierställe in Verbindung mit Gewächshäusern oder Nebenanlagen zulässig.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 0.4 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von max. 0,6 überschritten werden.
- 1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
-  0.8 Die Geschoßflächenzahl wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.
- 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- II 2 Vollgeschosse
- II (I + D) 1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- FH max. 8,00m Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen werden mit einer Gesamtfirsthöhe (siehe Planeinschrieb) festgesetzt, jeweils gemessen ab dem Erdgeschoß-Fußboden.
- 1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)
- 1.3.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- O Die Gebäude sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in offener Bauweise zu errichten.
-  ED Nur Einzel- und Doppeläuser zulässig.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

--- Baugrenze

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5m Breite um bis zu 1,5m überschritten werden. Die Entfernung zu Nachbargrenzen muß mindestens 2m betragen.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

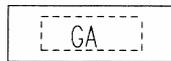
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

EFH 640.15

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude werden auf die im Plan eingetragenen Höhen festgesetzt.

1.5 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. Sie dürfen nur mit eingeschossigen Gebäuden überbaut werden.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

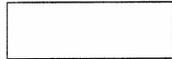
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis maximal 0,7m Höhe zulässig. Baumstämme, Lichtmasten und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche
Zweckbestimmung: Fahrbahn



Straßenverkehrsfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Die Einzeichnungen gelten nur als Richtlinie.

1.8 Öffentliche Grünflächen

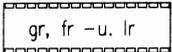
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Lärmschutzwall

1.9 Geh, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Geh, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.10.1 Sickerflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen dienen zur Einleitung und Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (u.a. Dachflächenwasser) muß auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Diese Maßnahme vermeidet die Vermischung von weitgehend unbelasteten Oberflächenwässern mit dem in den Haushalten anfallenden Schmutzwasser und dient somit der unmittelbaren Rückführung dieser Oberflächenwässer in den Wasserkreislauf.

Diese Oberflächenwässer dürfen zum Schutz des Grundwassers 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.

1.10.2 Pflanzgebotsfläche

(§ 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 Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

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



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

Die Bäume sind bis zum Bezug der Gebäude zu pflanzen.

1.11 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmschutzanlagen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Zum Schutz der Wohngebäude vor den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf der B 465 ist die im Plan eingezeichnete Lärmschutzanlage erforderlich, die Teil der öffentlichen Grünanlage und des allgemeinen Wohngebietes ist. Die Lärmschutzanlage wird als Erdaufschüttung ausgeführt.

1.12 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,30m und einer Tiefe von ca. 0.50m zu dulden.

1.13



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

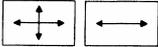
1.14

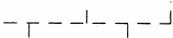


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

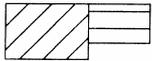
(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauGB)

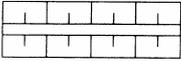
Baugebiete	Zahl der Vollgeschosse	
GRZ	GFZ	Füllschema der Nutzungsschablone
Bauweise	Max. Firsthöhe	
Bauweise	Dachform/ Dachneigung	

1.16  Gebäude- Hauptfirstrichtung

1.17  Vorschlag für neue Flurstücksgrenzen

1.18  Bestehende Flurstücksgrenzen

1.19  Bestehende Gebäude

1.20  Aufschüttung

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 74 Landesbauordnung i.d.F. vom 08.08.1995 und § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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 diese mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen sind, daß sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung beeinträchtigen.

GEBAUDEECKEN ohne klare Begrenzung und ohne Abstütungen sind unzulässig. Die Abstütungen sind senkrecht und ohne Rundbogen auszuführen. Betonte HOLZPROFILIERUNGEN sind unzulässig. 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.

ERKER sind nur an der Trauf- oder an der Giebelseite zugelassen und dürfen die Dachfläche nicht überragen. Die Gesamtbreite von Trapezerkern darf nicht mehr als 3,50m, die Ausladung nicht mehr als 1,50m betragen. AN- UND NEBENBAUTEN (z.B. Garagen) sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzugleichen. Ihre Dachneigung und Dacheindeckung sind wie beim Hauptgebäude, und bei GARAGEN auszuführen.

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

Für PUTZANSTRICHE sollen Kalk- oder Mineralfarben verwendet werden. Folgende FARBTOE dürfen bei Fassadenanstrichen nicht verwendet werden:

- reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100)
- reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0-15)

2.2 Dachform, Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

SD + PD	DACHFORM mit ANGABE der DACHNEIGUNG DN für SATTELDÄCHER: 30°-40° DN für PULTDÄCHER: 20°-35°
SD + FD	DACHFORM für GARAGEN DN für -Schlepp- und Satteldächer: 30°-40° DN für Flachdächer: 0°-10°

Freistehende GARAGEN sind als FLACHDACHGARAGEN auszuführen und EXTENSIV zu begrünen. Angebaute GARAGEN sind in das HAUPTDACH einzubinden und können mit einem SCHLEPPDACH versehen werden.

Die im Plan eingeschriebene DACHFORM und DACHNEIGUNG ist einzuhalten.

2.3 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind symmetrisch auszuführen.

Die DACHFLACHEN sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Metaldächer aus Kupfer, Zink, Blei usw. sind nicht zulässig. FLACHDACHER von Garagen sind extensiv zu begrünen. Nicht in das DACH integrierte SOLAR- und PHOTOVOLTAIKANLAGEN müssen einen Mindestabstand zum First und zur Traufe von 1,00m sowie zum Ortgang von 1,50m einhalten.

2.4 Dachgauben

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

DACHGAUBEN sind als Schleppl-, Dreiecks-, Kasten- oder Giebelgauben zulässig, ab einer DN von 35°.

Die Kombination verschiedener Dachaufbauten ist nicht zulässig.

Die Breite der Gauben 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. 1,30 m betragen.

Der seitliche Abstand der Dachgaube zum Ortgang muß min. 3,50 m betragen, zum First min. 1,50 m. Der Abstand zweier Gauben voneinander muß mind. 1,00 m betragen. DACHEINSCHNITTE (negative Gauben) sind unzulässig.

2.5 Wandöffnungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

FENSTER und SONSTIGE GLASFLACHEN müssen ab einer Fläche von 1,50 qm gegliedert werden. Die Sprossen müssen mindestens 25 mm stark sein.

Außen sichtbare ROLLADENKASTEN sind zulässig.

Grob strukturierte und farbige Ziergläser sind nicht zulässig.

2.6 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die max. Höhe von Einfriedungen darf 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Der Abstand von Unterkante Zaun zum Boden muss mindestens 0,10m betragen.

Sockelmauern sind unzulässig.

Der Abstand von Sträuchern zur Grenze der Sickermulden muß 0,50m betragen.

Einfriedungen zwischen den Gebäuden sind als Maschendrahtzaun mit Strauchbepflanzung zulässig. Die Grundstücksabgrenzung entlang der Sickermulden ist nur mit Sträuchern zulässig, einzelne Sträucher in Sickermulden sind zulässig. Entlang der Sickermulden sind Hecken unzulässig.

2.7 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Es ist nur eine AUSSENANTENNE pro Gebäude zulässig.
Wenn empfangstechnisch möglich, ist die Antenne innerhalb des Dachraumes unterzubringen.

2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 10 LBO)

Das natürliche Gelände darf durch AUFSCHÜTTUNGEN und ABGRABUNGEN nicht wesentlich verändert werden.

Angleichungen an die Verkehrsflächen sowie Nachbargrundstücke sind zulässig.
Bodenaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten.

2.9 Garagenzufahrten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die ZUFAHRTSBREITE von Garagen darf pro Grundstück einmal max. 3.50 m betragen.
Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von mind. 0.50 m zwischen den Einfahrten anzuordnen.
Die Zufahrten sind in Schotterrasen, Kies oder Pflaster möglichst mit Rasenfuge auszuführen.

2.10 Wintergärten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Wintergärten sind bei einer überwiegenden Verglasung in Holz oder Metall zu erstellen. Grelle Farbtöne sind unzulässig.
Für die Glaselemente sind stehende Formate zu verwenden.

2.11 Oberirdische Versorgungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Alle zur Versorgung dienenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu verkabeln. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücken in einem Geländestreifen von 0,50m Anlagen zur Stromversorgung (Kabelverteilerschränke) zu dulden.

2.12 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im ALLGEMEINEN WOHNGBIET (WA) sind WERBETAFELN und SCHRIFTZUGE nur in einer max. Größe von 0,70m auf 0,30m, an nur einer Hausseite im Bereich der Erdgeschoßfasade zulässig.
Im MISCHGEBIET (MI) gilt die 'Satzung über Werbeanlagen und Automaten' der Stadt Leutkirch vom 08.08.1988.

2.13 Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Automaten sind nur an Häuserwänden zulässig.

3.0 HINWEISE

- 3.1 Grundlage des Bebauungsplan ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom Sept. 1997.
Maßverzerrungen können durch Vervielfältigung entstehen.
- 3.2 Sollten im Zuge von Erdarbeiten ARCHAÖLOGISCHE FUNDSTELLEN (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
Auf § 20 DSchG wird verwiesen.
- 3.3 Bei der Bepflanzung der nicht überbauten oder versiegelten Flächen ist auf die FREIHALTUNG von KABELTRASSEN zu achten.
- 3.4 Auf 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 Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am ..09.03.1992., die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Beschluß wurde am ..11.09.1992... öffentlich bekanntgemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am ..03.12.1998... durchgeführt.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden am ..18.11.1998... zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgte im Gemeinderat am ..18.01.1999... gleichzeitig faßte der Gemeinderat den Auslegungsbeschluß.

Die öffentliche Auslegung wurde am ..01.02.1999... bekanntgemacht.
Der Entwurf vom ..11.09.1998/05.02.1999 hat mit der Begründung vom ..29.08.1998.., von ..Dienstag....., den ..09.02.1999.. bis ..Dienstag....., den ..09.03.1999.. öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat am ..19.04.1999... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.