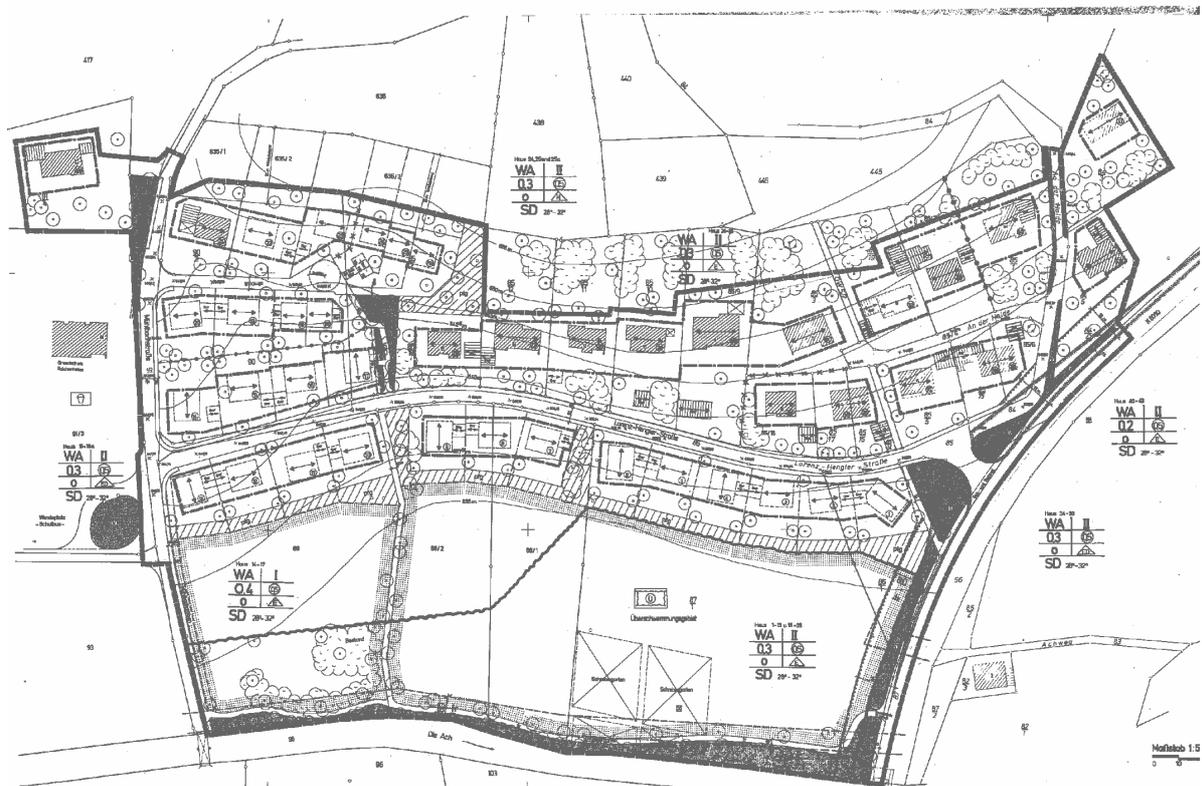




# GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

## Bebauungsplan Reichenhofen - Halde

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



Anteil zum Bebauungsplan "Reichenhofen Halde"

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

Bestandteile des Bebauungsplanes ist neben der Planzeichnung der folgende Textteil mit Zeichenerklärung:

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 und BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990)

Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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)

**0.3**

GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**0.5**

GFZ = Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



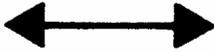
Nur Hausgruppe zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

----- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

**SD** 28°-32° Satteldach mit Angabe der Dachneigung  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**FD**

Dach ohne Neigung, notwendiges Entwässerungs-  
gefälle zulässig (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

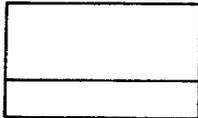


Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1  
Nr. 2 BauGB)  
Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen  
sind zwingend vorgeschrieben.

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GFZ	⊙ GFZ
Bauweise	Bauweise
Dachform/Dachneigung	

Füllschema der Nutzungsschablone

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



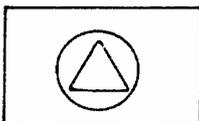
Fahrbahn

Gehweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

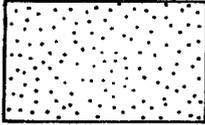
#### 1.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



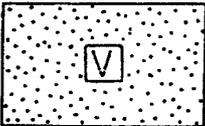
Umspannstationen

Umspannstationen sind in Gebäude zu integrieren oder bei freistehenden Stationen mit einem Satteldach zu versehen. Schalt- und Verteilerschränke sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde herzustellen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

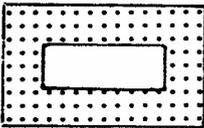


Öffentliche Grünfläche



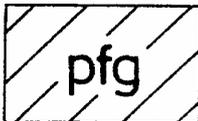
Verkehrsgrünfläche  
(Grünfläche als Bestandteil von Verkehrs-  
anlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

1.7 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

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



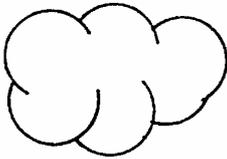
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot sind als Schutzpflanzung und zur Durchgrünung des Baugebietes mit hochwachsenden einheimischen Laub-/Obstbäume und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.



### 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 m<sup>2</sup> 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  
 Gravensteier  
 Birne neue Poiteau (Tafelbirne)  
 Oberösterr. Weinbirne  
 Schweizer Wasserbirne  
 Pastorenbirne  
 Wangenheims Frühzwetschge  
 Klonstock (Zwetschge)
- b) Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
 Eichen (*Quercus robur*)  
 Robinen (*Robinia pseudoacacia*)  
 Birken (*Betula verrucosa*)  
 Ebereschen (*Fraxinus excelsior*)  
 Feldahorn (*Acer campestre*)  
 Kätzchenweide (*Salix caprea*)  
 Traubenkirche (*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*)  
 Schelhdorn (*Prunus spinosa*)  
 Schneebeere (*Symphoricarpos chenaultii*)  
 Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)  
 Wollschneeball (*Viburnum lantana*)  
 Wildrose (*Rosa rugosa*)  
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

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



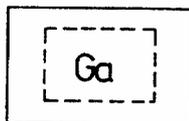
Erhaltung von Bäumen



Erhaltung von Sträuchern

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

1.10 Sonstige Planzeichen



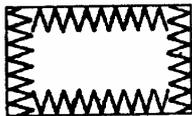
Umgrenzung von Flächen für Garagen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
 Garagen dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen erstellt werden.

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)

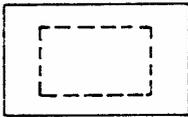
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung  
freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



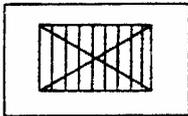
Die Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von  
jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung  
freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine  
Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.



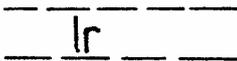
Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind auch  
Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO,  
soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen.  
(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)



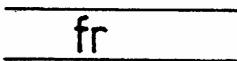
Form und Lage der Gebäude als Richtlinie  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



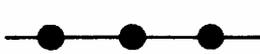
Abzubrechendes Gebäude (Geräteschuppen)  
und Schrebergarten



Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leutkirch  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Fahrrecht zugunsten der angrenzenden  
Flurstücke



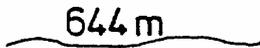
Abgrenzung für Bereiche unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

× 64358

Geplante Straßenhöhen



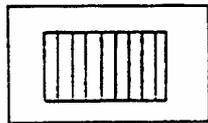
Höhenlinien mit Höhe über NN



Vorschlag für neue Flurstücksgrenzen

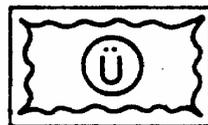


Bestehende Flurstücksgrenzen



Bestehende Gebäude bzw. Garagen

### 1.11 Wasserflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Überschwemmungsgebiet

### 1.12 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 m<sup>2</sup> 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.



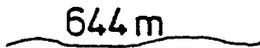
Abgrenzung für Bereiche unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

× 64358

Geplante Straßenhöhen



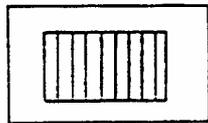
Höhenlinien mit Höhe über NN



Vorschlag für neue Flurstücksgrenzen

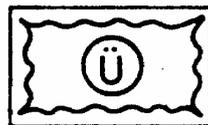


Bestehende Flurstücksgrenzen



Bestehende Gebäude bzw. Garagen

### 1.11 Wasserflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Überschwemmungsgebiet

### 1.12 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 m<sup>2</sup> 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.

1.13 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 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 (gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude).

2.2 Außenwände, Putze und Farben (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Außenwände sind gescheibte 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.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.

Liegende Dachfenster sind nur als Ausnahme mit max. 0,50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> müssen gegliedert werden. Haustüren sind in Holz auszuführen. Ausnahmsweise 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 Traufhöhe der Wohngebäude 1 - 3 und 18 - 43 (ohne Garagen) wird bergseitig mit max. 3,50 m und talseitig mit max. 5,70 m, gemessen am Hausgrund von der Oberkante geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.

Bei den übrigen Gebäuden wird eine Traufhöhe von max. 3,50 m, gemessen am Hausgrund von der Oberkante geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.

Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

## 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 K 8030 ein Sicherheitsstreifen von 1,25 m

## 2.9 Antennen (§ 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.

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.

3. Hinweise

- 3.1 Die Höhenlage der einzelnen baulichen Anlagen und Gebäude ist vor Einreichung des Baugesuchs mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen (§ 11 Abs. 2 LBO).
- 3.2 Die Seitenverhältnisse des Hauptbaukörpers sollen 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 (§ 10 Abs. 1 LBO).
- 3.6 Sämtliche planerischen und gestalterischen Maßnahmen sind grundsätzlich mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.
- 3.7 Solarkollektoren sind nur mit Absprache der Baugenehmigungsbehörde zulässig.
- 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 Ordnungswidrigkeiten (§ 74 Abs. 1 LBO)  
Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.
- 3.11 Es wird empfohlen, die Keller als dichte Wannens auszubilden, deren Bordwandhöhe eine Sicherheit von 50 cm haben sollte.

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 18.09.89 beschlossen  
und am 10.01.90 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 16.01.90  
und in der Zeit vom 17.01.90 bis 31.01.90 durch Offenlage.  
~~war nicht erforderlich~~

Der Gemeinderat hat am 19.02.90 diesen Bebauungsplanentwurf  
in der Fassung vom 27.10.89 / 19.02.90 gebilligt  
und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 07.03.90 bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplanentwurf vom 27.10.89/19.02.90 hat mit der Begründung vom 27.10.89/19.02.90  
vom Do., den 15.03.90 bis Di., den 17.04.90 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 25.06.90  
den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
Leutkirch ..... den 25.06.90  
gez. Baumann  
(Oberbürgermeister)

Das Genehmigungs-/Anzeigeverfahren wurde durch das Regierungspräsidium  
mit Erlaß vom 10.12.90 Nr. 22-31/2511.2-1-1060/90 abgeschlossen.

Ausfertigung:  
Der textliche und zeichnerische Inhalt  
dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem  
Satzungsbeschluß vom 25.6.90 überein.  
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß  
durchgeführt.  
Leutkirch ..... den 21.01.91  
gez. Baumann  
(Oberbürgermeister)

<p>Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 06.02.91 wurde der Bebauungs- plan rechtsverbindlich. Leutkirch ..... den 12.02.91 gez. Erhardt (Amtsleiter)</p>	<p>Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein. Leutkirch ..... den 11.02.91 ..... (Amtsleiter)</p>
---	--