



GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

Bebauungsplan Unterzeil Beim Feuerwehrhaus

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



Textteil zum Bebauungsplan Unterzeil "Beim Feuerwehrhaus"

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

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

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 - 5 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

I

Die Zahl der **Vollgeschosse** wird als Höchstgrenze festgesetzt (§ 16 Abs. 2 - 4 BauNVO)

04

GRZ= **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)

1.3 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)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

SD 35°-40°

Satteldach mit Angabe der Dachneigung
(§ 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
GRZ	—

Bauweise	Bauweise
Dachform	Dachneigung

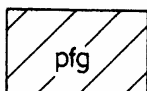
Füllschema der **Nutzungsschablonen**

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

◐ ◐ ◐ ◐ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro 150 m² Baulandfläche ist je ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Sie können als Einzelbäume oder in Gruppen gepflanzt werden. Bäume in den Pflanzgebotsflächen werden mit angerechnet. Nadelgehölze sind nach Möglichkeit zu vermeiden.



Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit **Pflanzgebot** (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB) sind als Schutzpflanzung und zur Begrünung des Baugebietes mit hochwachsenden einheimischen Laub-/Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.



Pflanzfestsetzungen für Einzelbäume/ Baumgruppen

Die **Baumstandorte** können von den zeichnerischen Festsetzungen abweichen (§ 31 Abs. 1 BauGB). Sie werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Für die Anpflanzung sollen folgende **Bäume und Sträucher** verwendet werden:

- a) Obstbäume: Hoch- und Halbstamm
Jacob Fischer
Winterrambour
Brettacher
Schöner aus Herrenhut
Gravensteiner
Birne neue Poiteau (Tafelbirne)
Oberösterr. Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Pastorenbirne
Wangenheims Frühzwetschge
Klohstock (Zwetschge)
- b) Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Birke (*Betula verrucosa*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Eiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Kätzchenweide (*Salix caprea*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
- c) Sträucher: Alpenjohann alpinum)
Faulbaum (R)
Felsenbirne valis)
Hartriegel ea)
Haselnuß (C)
Heckenkirsc losteum)
Heckenrose
Holunder (S
Kornelkirsc
Liguster (L e)
Pfaffenhütcr uropaea)
Sanddorn (f ides)
Schlehndorn)
Wasserschne i opulus)
Weißdorn (C na)
Wollschneet .antana)

1.6 Sonstige Planzeichen



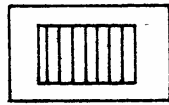
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Vorschlag für neue Flurstücksgrenzen



Bestehende Flurstücksgrenzen



Bestehende Gebäude in umliegenden Gebieten

61/7

Flurstücksnummer

1.7 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 m² und einer max. Höhe von 2,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Kleintierställe sind in Verbindung mit Gewächshäusern oder Nebengebäuden zulässig.

Sichtschutzblenden bis zu 2 m Höhe und Pergolen bis zu 2,50 m fertiger Höhe können als Ausnahme zugelassen werden.

1.8 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)

Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig. Die Abstützungen sind senkrecht und ohne Rundbogen auszuführen.

Als **Fassadenmaterialien** sind nur Putz und Holz zugelassen. Durch diese Materialien sind die Fassaden in angemessenem Verhältnis zu gliedern. Imitierende Materialien sind unzulässig.

Betonte Holzprofilierungen sind unzulässig.

Fassadenverkleidungen mit glänzender und dunkler Oberfläche sowie Beton oder Sichtbeton sind unzulässig.

Erker sind nur an der Trauf- oder an der 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. Ihre Nachneigung und Dachdeckung sind wie beim Hauptgebäude auch bei Grenzgaragen - abweichend vom § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO - auszuführen.

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

Für Außenwände sind **gescheibte Putze** vorzusehen. Stark wirksame Putze wie Bollenputze oder gemusterte Putze sind unzulässig. Die **Farbgebung** ist mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

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)

2.3 **Dachform, Dachneigung** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Plan

2.4 **Dachgestaltung** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die **Dächer** der Hauptgebäude sind symmetrisch auszuführen.

Die **Dachflächen** sind mit roten bis rot-braunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

Für die **Dachdeckung** sind naturrote Ziegel oder ziegelrote Betondachsteine zu verwenden. Andersfarbiges Deckungsmaterial sowie Asbest- oder Faserzementplatten sind nicht zulässig. Dies gilt auch bei Neueindeckung bestehender Gebäude und für Dachgaupen.

Dachüberstände müssen an allen Seiten mindestens 0,70 m betragen.

Liegende Dachfenster sind nur als Ausnahme mit maximal 1,00 m² Fläche zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie müssen sich in Farbe, Gestaltung und Struktur der Dachdeckung anpassen. Sie sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

2.5 Dachgauben (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachgauben sind zulässig entweder als Schlepp- oder Giebelgauben. Bei Schleppgauben darf die Höhe der Gaube, gemessen von OK Dachhaut bis OK Dachhaut Gaube nicht höher als 1,30 m sein. Die Breite einer Giebelgaube darf höchstens 2,50 m betragen. Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen.

Der seitliche Abstand der Dachgaube zum Ortgang muß mindestens 3,50 m betragen, zum First mindestens 1,50 m. Der Abstand zweier Gauben voneinander muß mindestens 1 m betragen.

Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.

2.6 Balkone (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Balkone sind nur an der Giebelseite unter Dach zulässig. Bei einer Ausladung von über 1,25 m ist eine Abstützung, die bis zum Boden geführt wird, vorgeschrieben.

2.7 Wandöffnungen

Fenster und sonstige Glasflächen müssen gegliedert werden. Die Sprossen müssen mindestens 25 mm stark sein.

Haustüren sind in Holz auszuführen.

Außen sichtbare **Rolladenkästen** sind nicht zulässig.

Glasbausteine, Butzenglasscheiben und farbige Verglasungen sind nicht zulässig.

2.8 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die **Traufhöhe** wird auf maximal 3,40 m festgelegt.

Die Traufhöhe wird gemessen von OKF EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (§ 2 Abs. 5 LBO)

2.9 Einfriedungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedungen sind nur in Holz mit waagrechten oder senkrechten Brettern bzw. Laten auszuführen (Höhe max. 1,00 m über Fahrbahn). **Sockelmauern** sind unzulässig.

Einfriedungen mit **Hecken und Buschgruppen** sowie eingegrünte Drahtzäune in gleicher Höhe sind zulässig. Geometrisch geschnittene Hecken und Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Der **Abstand** von Hecken bzw. Einfriedungen zur Grenze der Verkehrsflächen muß im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße und der gemeinschaftlichen Zufahrt ein Sicherheitsstreifen von mindestens 0,50 m betragen.

2.10 Schornsteine

Schornsteine sind möglichst im Firstbereich in Hausmitte anzuordnen.

Kunststoff- und Blechverkleidungen sowie profilierte **Kaminabdeckungen** (sog. "Napoleonhüte") sind unzulässig.

2.11 Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Standort und Farbgebung von **Satellitenempfangsanlagen** sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Unter Satellitenempfangsanlagen sind einzelne Reflektorschalen (Parabolantennen), Planarantennen und die zugehörigen Tragkonstruktionen zu verstehen.

2.12 Mülltonnenstandplätze (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Müllsammelbehälter müssen pro Gebäude zusammengefaßt und optisch abgeschlossen untergebracht werden.

2.13 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 11 Abs. 1 LBO)

Das natürliche Gelände darf durch **Aufschüttungen und Abgrabungen** nicht wesentlich verändert werden.

2.14 Garagenzufahrten

Die **Zufahrtsbreite** von Garagen darf pro Grundstück einmal maximal 5,00 m betragen.

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein **Pflanzstreifen** von mindestens 0,50 m zwischen den Einfahrten anzuordnen.

Die **Zufahrten** sind in Schotterrasen, Kies oder Pflaster, möglichst mit Rasenfuge auszuführen.

Der **Hofraum** ist zur gemeinschaftlichen Zufahrt hin offen zu gestalten.

2.15 Wintergärten

Die bauliche Ausführung ist bei einer Überwiegenden Verglasung sockellos in Holz oder Metall zu erstellen.

Grelle Farbtöne sind unzulässig. Für die Fensterelemente sind stehende Formate zu verwenden.

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** sollten annähernd 1:1,5 sein, wobei sich die Hauptfirstrichtung über die längere Sicht erstrecken muß.
- 3.3 Die **nicht überbauten Flächen** sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder als befestigte Hofflächen dienen, gärtnerisch anzulegen.
- 3.4 Es wird empfohlen, sämtliche planerische und gestalterische Maßnahmen grundsätzlich mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.
- 3.5 Für **Werbeanlagen** gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- 3.6 Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne des Landesvermessungsamtes im Maßstab 1:500 zugrunde. Maßverzerrungen können durch Vervielfältigungen entstehen.
- 3.7 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), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- 3.8 Auf die Merkblätter "Bodenschutz bei der Bebauungsplanung" und "Bodenschutz bei Bauarbeiten" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom April 1992 wird hingewiesen. Ihre Inhalte sind zu beachten.
- 3.9 **Ordnungswidrigkeiten (§ 74 Abs. 1 LBO)**
- Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 06.04.92. beschlossen
und am 13.03.93. öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 18.03.93.
und in der Zeit vom 22.03.93. bis 26.03.93. durch Offenlage.
war nicht erforderlich

Der Gemeinderat hat am 28.06.93 diesen Bebauungsplanentwurf
in der Fassung vom 08.12.92 gebilligt
und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 02.07.93 bekanntgemacht.
Der Bebauungsplanentwurf vom 08.12.92. hat mit der Begründung vom 11.03.93..
vom Mo., den 12.07.93. bis Do., den 12.08.93. 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 13.9.1993
den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Leutkirch, den 15.12.93.

gez. Baumann
(Oberbürgermeister)

Das Genehmigungs-/Anzeigeverfahren wurde durch das Regierungspräsidium
mit Erlaß vom 7.12.93 Nr. 22-31/2511.2-1:1067/93 abgeschlossen.

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt
dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem
Satzungsbeschluß vom 13.9.93. überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß
durchgeführt.

Leutkirch, den 15.12.93

gez. Baumann
(Oberbürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung
vom 15.12.93. wurde der Bebauungs-
plan rechtsverbindlich.

Leutkirch, den 15.12.93

gez. Anders
(Amtsleiter)

Diese Abschrift stimmt mit der
Planurkunde überein.

Leutkirch, den 15.12.93

(Amtsleiter)