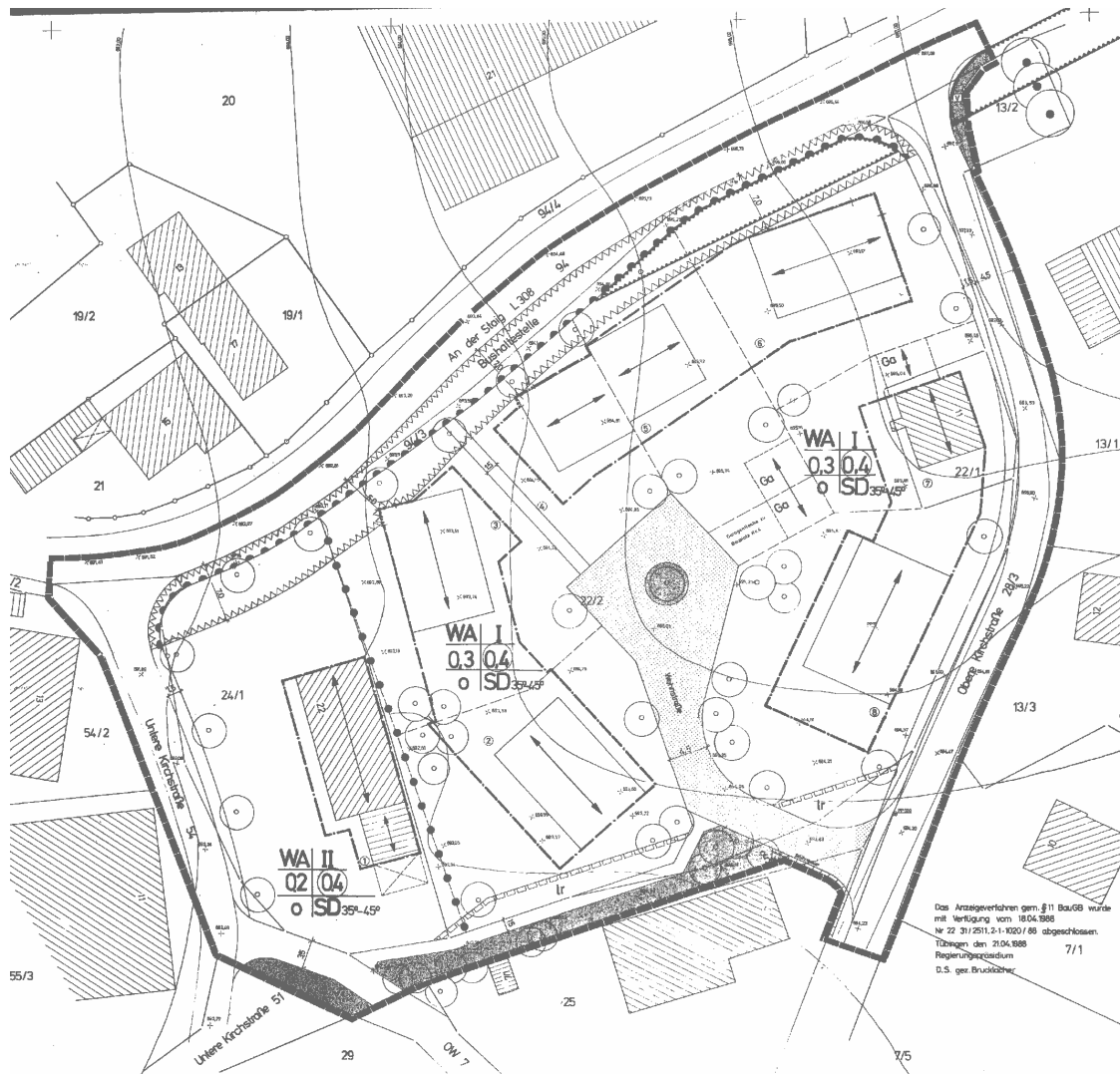




# GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

## Bebauungsplan Wuchzenhofen - Nord

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



Das Anmeldeverfahren gem. § 11 BauGB wurde  
mit Verfügung vom 18.04.2008  
Nr. 22 31/2511.2-1-1020/08 abgeschlossen.  
Tübingen den 21.04.2008  
Regierungspräsidium  
D.S. gee. Brückhäuser 7/1

### Textliche Festsetzungen und Zeichenerklärung

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

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 und BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

**WA**

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO)

**II**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt (§ 17 Abs. 4 BauNVO)

**0,3**

GRZ = Grundflächenzahl

**0,4**

GFZ = Geschoßflächenzahl

##### 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

**O**

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— · — · — · —

Baulinie (§ 23 BauNVO)

— · — · — · —

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

**SD<sub>35°-45°</sub>**

Satteldach mit Angabe der Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

←————→

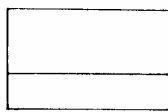
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend vorgeschrieben.

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
G R Z	G F Z
Bauweise	Dachform Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

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

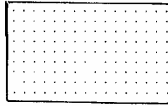


Fahrbahn

Gehweg

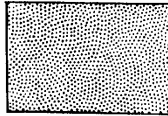


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

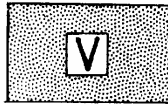


Wohnstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### 1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

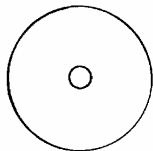


Öffentliche Grünfläche



Verkehrsgrünfläche

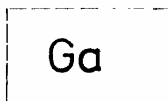
#### 1.6 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den dargestellten Flächen bzw. Standorten besteht ein Pflanz- und Pflegegebot für einheimische und standortgemäße Baumarten verschiedener Höhe und unterschiedlicher Wuchsform.

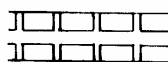
#### 1.7 Sonstige Planzeichen



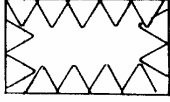
Umgrenzung von Flächen für Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



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



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



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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).



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.



Vorschlag für neue Flurstücksgrenzen



Abgrenzung für Bereiche unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4; § 10 Abs. 5 BauNVO)

#### 1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

#### 1.9 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)

Um eine gute Einbindung in die örtlich charakteristische Bauweise zu gewährleisten, sind natürliche Materialien, z. B. Ziegel, Holz, Putz zu verwenden. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist in bezug auf Maßstäblichkeit, Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Plattenverkleidungen aus Metall oder Kunststoff sind nicht zulässig. Verkleidungen aus Kupfer können an einzelnen Bauteilen ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei den Bauplätzen 2, 3, 6 und 8 sind die Garagen jeweils im Gebäude unterzubringen. An- und Nebenbauten (Garagen) sind bei den Bauplätzen 1, 4, 5 und 7 gestalterisch dem Hauptgebäude anzugleichen (gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude).

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

Für Außenwände sind geschleibte 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)

Holzflächen dürfen nicht dunkel gestrichen werden.

## 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.

Dachüberstände müssen an allen Seiten mindestens 0,50 m betragen. Dach-einschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise in begründeten Einzelfällen als Zwerchhäuser oder stehende Gaupen zulässig. Liegende Dachfenster sind nur als Ausnahme mit max. 0,50 m<sup>2</sup> Fläche zulässig.

## 2.5 Vordächer, Balkone

Vordächer und Balkone müssen in ihrer architektonischen Gestaltung auf die Umgebung abgestimmt werden (vgl. 2.1).

## 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. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die Traufhöhen werden wie folgt festgelegt:

- I Vollgeschoß zwischen 3,50 m und 4,00 m
- II Vollgeschosse max. 6,00 m

Für ein Vollgeschoß ist die Höhe von 2,75 m angenommen.

Die Traufhöhe wird gemessen von OKF EG bis zum Beginn des Dachraumes.

Der Beginn des Dachraumes ist der Schnitt zwischen Außenwand und Dachhaut (§ 2 Abs. 5 LBO).

#### 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 in gleicher Höhe und Buschgruppen 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

#### 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 daran anzuschließen.

#### 2.10 Mülltonnenstandplätze (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Müllsammelbehälter müssen pro Gebäude zusammengefaßt und optisch abgeschlossen untergebracht werden.

#### 2.11 Ordnungswidrigkeiten (§ 74 Abs. 1 LBO)

Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

### 3. Hinweise

- 3.1 Die Höhenlage der einzelnen baulichen Anlagen und Gebäude ist vor Einreichung des Baugesuches mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen. (§ 11 Abs. 2 LBO)
- 3.2 Auf die Allgäuer Dorffibel Wangen-Leutkirch-Isny wird hingewiesen.
- 3.3 Plangrundlage im Maßstab 1:200 wurde durch das Stadtbauamt Leutkirch, Abt. Planung, gefertigt.
- 3.4 Umspannstationen sind in Gebäude zu integrieren oder bei freistehenden Stationen mit einem Satteldach zu versehen. Schalt- und Verteilerschränke sind im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt herzustellen. (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.5 Gartenmauern und Stützmauern sind grundsätzlich mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.
- 3.6 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder als befestigte Hofflächen dienen, gärtnerisch anzulegen. (§ 10 Abs. 1 LBO)
- 3.7 Solarkollektoren sind nur mit Absprache der Baugenehmigungsbehörde zulässig.

Beschlossen vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.03.88  
und vom Regierungspräsidium Tübingen am 18.04.88 bestätigt.

Leutkirch, den 26.04.88

gez. Baumann

Oberbürgermeister

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

#### Ausfertigung

Der zeichnerische Inhalt dieser  
Bebauungsplanänderung stimmt mit  
dem Satzungsbeschluß vom  
27.08.1990 überein.

Das Verfahren wurde ordnungs-  
gemäß durchgeführt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung  
vom 15.09.1990 wurde die Bebauungs-  
planänderung rechtsverbindlich.

Leutkirch den 18.9.90

gez. Baumann

Oberbürgermeister

Der Gemeinderat hat am 27.08.90 die  
Bebauungsplanänderung als Satzung  
beschlossen.

Leutkirch, den 27.8.90

gez. Baumann

Oberbürgermeister