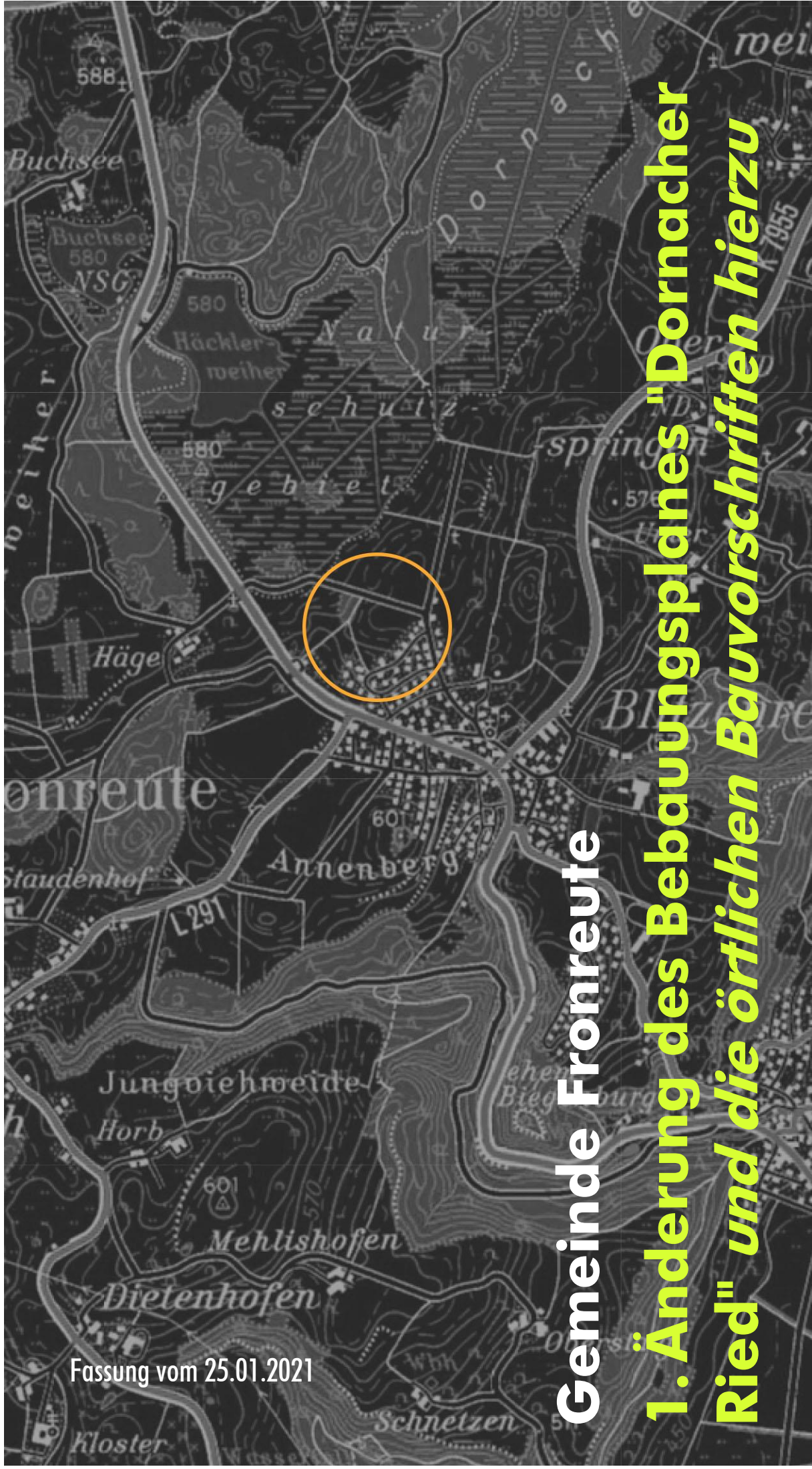


Fassung vom 25.01.2021

Gemeinde Fronreute

1. Änderung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	4
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende <i>Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Zeichenerklärung)</i>	5
3	<i>Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung</i>	18
4	<i>Hinweise und Zeichenerklärung</i>	21
5	Satzung	26
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	28
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	32
8	Begründung – Sonstiges	35
9	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	37
10	Begründung – Bilddokumentation	38
11	Verfahrensvermerke	40

Vorbemerkungen

Dieses Dokument stellt das Original des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" *und die örtlichen Bauvorschriften hierzu* in der Fassung der 1. Änderung dar. Es enthält nach dem Grundsatz der Planklarheit und der inhaltlichen Bestimmtheit alle weiterhin verbindlichen *Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Dornacher Ried" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu* sowie die *4. Änderung des Bebauungsplanes "Kalkofen - Erweiterung" in der Fassung vom 01.12.2017, rechtsverbindlich seit 12.01.2018 (kursiv)*. Diese werden nun redaktionell in dieses Plandokument aufgenommen. Hierdurch sind alle per Satzung formulierten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben in einem Gesamtdokument enthalten.

1 **Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte**

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2020 (GBl. S. 651)

2

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende *Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)* (mit Zeichenerklärung)

2.1

WA₁

Allgemeines Wohngebiet 1

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

WA₂

Allgemeines Wohngebiet 2

Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.4 GFZ

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.5 **Überschreitung der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und*
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen*

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.6 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.*

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nicht-überdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9 

Nur Einzelhäuser zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10 

Nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.11



Baugrenze; Überschreitungen durch Treppenanlagen und barrierefreie Zugänge sowie dazugehörige freitragende Eingangsüberdachungen, die dem direkten Zutritt zum Hauptgebäude dienen, sowie *unterirdische Überschreitungen bis max. 1,50 m, sofern diese zur Errichtung einer Tiefgarage dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden.*

Hinweis: *Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12



*Umgrenzung von Flächen für **Garagen und Carports**; Garagen und Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig. In einem Bereich von 2,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (befestigte, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmte Fahrbahn bzw. Fuß-Radweg) sind ausschließlich folgende oberirdische bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig:

- Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen, sofern sie weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen.
- Stützkonstruktionen und -mauern für notwendige Geländeänderungen bis zu einer Höhe von 0,60 m über der Höhe des Fahrbahnrandes (Für die Ermittlung des Bezugspunktes ist die Straßenhöhe (befestigter Fahrbahn- bzw. Fuß- und Radwegrand) in der kürzesten Entfernung (der Schnittpunkt durch eine lineare Verbindungslinie/Verlängerung zwischen Stützkonstruktion und befestigtem Fahrbahn- bzw. Fuß- und Radwegrand) maßgebend).

2.14 E.../D.../H... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
- H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenelement)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

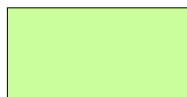
2.15



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.17



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

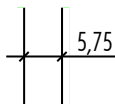
2.18



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20 *Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen*

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.21 *Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete*

Das innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über das öffentliche Regenwasserkanalsystem in das nördlich des Plangebietes befindliche öffentliche Retentionsbecken auf Fl.-Nr. 232 einzuleiten. Von diesem Retentionsbecken erfolgt der gedrosselte Abfluss des Niederschlagswassers über einen separaten Regenwasserkanal im Dornachweg in den verdolten Ortsbach.

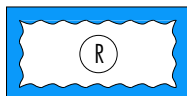
Das anfallende Niederschlagswasser muss über einen vorherigen Kontrollschacht auf dem eigenen Grundstück in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachinstallationen, wie Verwahungen aber auch Dachrinnen und Fallrohre) sollten Oberflächen aus Zink und Titan-Zink aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.22



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24



Öffentliche Grünfläche als Retentionsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbe-reich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.26 Bodenbeläge in den Baugebieten

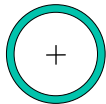
In den Baugebieten (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und*
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege*

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, wassergebundene Be-läge, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27



***Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche bzw. öffentlichen Grün-fläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Ge-hölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flä-chen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entspre-chende Neupflanzung zu ersetzen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Bereiche sind – mit Ausnahme des Retentionsbereichs und der Flächen zur Ableitung von Niederschlagswasser – als Extensivwiesen zu entwickeln. Abgehende Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzlisten:

Pflanzliste 1 (Straßenraum)

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Säulen-Eiche	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Gold-Erle	<i>Alnus incana</i> 'Aurea'
Baum-Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill'
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'
Gefülltblühende Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i> 'Plena'
Kleinkronige Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Pflanzliste 2 (Bereich der Retentionsmulde)

Bäume 1. Wuchsklasse

Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

<i>Grau-Erle</i>	<i>Alnus incana</i>
<i>Trauben-Kirsche</i>	<i>Prunus padus</i>
<i>Reif-Weide</i>	<i>Salix daphnoides</i>
<i>Bruch-Weide</i>	<i>Salix fragilis</i>

Sträucher

<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Evonymus europaeus</i>
<i>Echter Faulbaum</i>	<i>Rhamnus frangula</i>
<i>Ohr-Weide</i>	<i>Salix aurita</i>
<i>Grau-Weide</i>	<i>Salix cinerea</i>
<i>Lavendel-Weide</i>	<i>Salix eleagnos</i>
<i>Purpur-Weide</i>	<i>Salix purpurea</i>
<i>Mandel-Weide</i>	<i>Salix triandra</i>
<i>Purpur-Weide</i>	<i>Salix purpurea</i>
<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

<i>Spitz-Ahorn</i>	<i>Acer platanoides</i>
<i>Berg-Ahorn</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Sand-Birke</i>	<i>Betula pendula</i>
<i>Walnussbaum</i>	<i>Juglans regia</i>
<i>Trauben-Eiche</i>	<i>Quercus petraea</i>
<i>Stiel-Eiche</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Winter-Linde</i>	<i>Tilia cordata</i>
<i>Sommer-Linde</i>	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

<i>Obsthochstämme</i>	
<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Vogel-Kirsche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Sal-Weide</i>	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

<i>Berberitze</i>	<i>Berberis vulgaris</i>
<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Gewöhnlicher Hasel</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Euonymus europaeus</i>
<i>Gewöhnlicher Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Heckenkirsche</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Echter Kreuzdorn</i>	<i>Rhamnus cathartica</i>
<i>Wilde Stachelbeere</i>	<i>Ribes uva-crispa</i>
<i>Kriech-Rose</i>	<i>Rosa arvensis</i>
<i>Hunds-Rose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Purpur-Weide</i>	<i>Salix purpurea</i>
<i>Roter Holunder</i>	<i>Sambucus racemosa</i>
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Wolliger Schneeball</i>	<i>Viburnum lantana</i>
<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

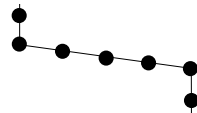
Zur Entwicklung eines naturnahen Gehölzsaums sind im östlichen Anschluss an das kleine Wäldchen (siehe Planzeichnung) gruppen- bzw. abschnittsweise standortgerechte Sträucher aus der unten folgenden Pflanzliste zu pflanzen. In den nicht bepflanzten Einbuchtungen sowie im östlichen Anschluss an die Pflanzungen ist durch ein- oder zweimalige jährliche Herbstmahd ein naturnaher Krautsaum zu entwickeln.

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.31



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

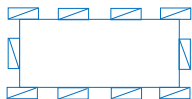
2.32



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" und die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Kalkofen – Erweiterung" der Gemeinde Fronreute

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" (Fassung vom 01.12.2017, rechtsverbindlich seit 12.01.2018) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" textlich ergänzt. Nunmehr anderslautende textliche Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Änderungen an der Planzeichnung erfolgen nicht.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Dornacher Ried" sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Kalkofen - Erweiterung" der Gemeinde Fronreute. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen unverändert fort. Im Zuge der 1. Änderung erfolgen ausschließlich textliche Änderungen und Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen. Für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3

SD/PD/WD/FD

Dachform alternativ Satteldach, Pultdach, Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig), oder Flachdach

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoss als Terrassengeschoss zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoss sind solche, bei denen die Geschossfläche des obersten Geschosses um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschosse ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschosses bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschosse gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

3.4 DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Terrassengeschoße und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.

Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:

- Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

3.5 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.

Die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 0,50 m (Aufständigung). Als Dachhaut ist bei Flachdächern der oberste Punkt der Attika zu verstehen.
- und der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika) muss mindestens 1,00 m betragen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Materialien

Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 7-17° sind vollständig zu begrünen. Pultdächer mit einer Dachneigung von 18-32° sowie Satteldächer und Walmdächer sind entweder zu begrünen

oder mit Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) einzudecken.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

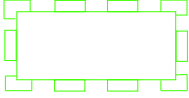
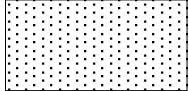
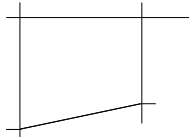
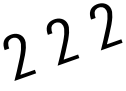

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt:

<i>Wohnungsgröße (WoFIV)</i>	<i>Stellplätze hierfür</i>
<i>kleiner 40 m²</i>	<i>1,0</i>
<i>40 m² bis (kleiner) 60 m²</i>	<i>1,5 (bei 0,5 ist aufzurunden)</i>
<i>ab 60 m²</i>	<i>2,0</i>

- 4.1  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kalkofen - Erweiterung" der Gemeinde Fronreute (siehe Planzeichnung)
- 4.2  Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4 Nr.;m² Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.5  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

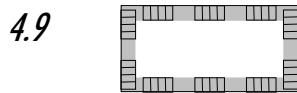
Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen (mit Ausnahme des Retentionsbereichs) durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Die Retentionsmulde sollte nur randlich bepflanzt werden, damit sich neben den Einzelgehölzen eine Vegetation aus Hochstauden, Binsen, Seggen und lückigen Kleinröhrichten entwickeln kann.

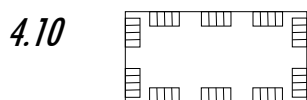
4.8 Begrünung privater Grundstücke

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BaWü sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt).

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sollten daher gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen (z.B. Wildblumenbeet, Sträucher/Hecken) angelegt werden.



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier FFH-Gebiet im Sinne der FFH-Richtlinie (vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung));



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Vogelschutzgebiet im Sinne der Vogelschutz-Richtlinie (vom 09. November 2009, 2009/147/EG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung));



Versorgungsleitung unterirdisch, hier Wasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Schussen-Rotachtal (siehe Planzeichnung)



Versorgungsleitung unterirdisch, hier Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom (siehe Planzeichnung)

4.13 Grundwasserdichte Untergeschoße

Auf Grund der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

4.14 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

4.15



Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (siehe Planzeichnung), hier:

herzustellende Schutzeinrichtung gegen Starkniederschlagszuflüsse.

4.16 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

4.17 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit. Die Feuerwehr Fronreute verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Weingarten kann - aufgrund einer Fahrzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8m bis 12m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.18 Denkmalschutz

Gemäß §20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

4.19 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen

werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Fronreute behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

4.20 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze). Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Fronreute den 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" *und die örtlichen Bauvorschriften hierzu* in öffentlicher Sitzung am 08.03.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" *und den örtlichen Bauvorschriften hierzu* ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 25.01.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" *und die örtlichen Bauvorschriften hierzu* bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.01.2021.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Kalkofen - Erweiterung" (Fassung vom 01.12.2017, rechtsverbindlich seit 12.01.2018) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" *und die örtlichen Bauvorschriften hierzu* textlich ergänzt. Nunmehr anderslautende textliche Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Änderungen an der Planzeichnung erfolgen nicht.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes *und den örtlichen Bauvorschriften hierzu* wird die jeweilige Begründung vom 25.01.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu den Dachformen*
- zur Dachneigung*
- zu den Materialien*
- zu den Farben*
- zu der Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten*

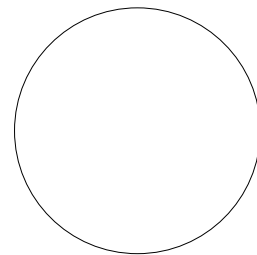
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" der Gemeinde Fronreute *und die örtlichen Bauvorschriften hierzu* treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Fronreute, den

.....
(Oliver Spieß, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteiles "Blitzenreute" der Gemeinde Fronreute.
- 6.1.1.2 Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu.
- 6.1.1.3 Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben haben sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu teilweise als hinderlich erwiesen. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zur "Baugrenze" und zu "Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen". Um das Ziel des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" (bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, insbesondere junger Familien zu schaffen) zu erreichen, ist nun die 1. Änderung erforderlich.
- 6.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im vereinfachten Verfahren erfolgt (gem. § 13 Abs. 3 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden des Ortsteiles "Blitzenreute". Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an einen Wirtschaftsweg sowie an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Siedlungskörper nördlich der Straße "Im Kalkofen" an. Im südlichen Bereich befindet sich eine Ortsrandeingrünung. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dornacher Ried".
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich dieser Planung schließt ohne Lücke und ohne Überlagerung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kalkofen".
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 222, 222/12, 227 (Teilfläche) und 232/1 (Teilfläche), 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1891/1 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900 und 1901 (Gemarkung Blitzenreute).

6.1.3 Erfordernis der Planung

- 6.1.3.1 Am 18.12.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Fronreute den Bebauungsplan "Dornacher Ried" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu als Satzung beschlossen. Einzelne Festsetzungen des Planes haben sich jedoch als nicht umsetzbar erwiesen.
- 6.1.3.2 Dies betrifft einerseits die Festsetzung zur "Baugrenze", die mit den bisherigen Vorgaben nur unterirdisch für die Errichtung von Tiefgaragen in einem geregelten Maß überschritten werden darf.
- 6.1.3.3 Des Weiteren werden oberirdische Nebenanlagen in einem Bereich zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeschlossen.
- 6.1.3.4 Das führte dazu, dass in bestimmten Bereichen des Baugebietes Eingangstreppen und barrierefreie Zugänge zu den Hauptgebäuden sowie zugehörige Eingangsüberdachungen (die das Maß der zulässigen Überschreitung gemäß § 23 BauNVO Abs. 3 Satz 2 überschreiten) nicht umgesetzt werden können.
- 6.1.3.5 Des Weiteren sind aufgrund der Topographie Anpassungen des Geländes besonders gegenüber den benachbarten Grundstücken, teilweise auch gegenüber der Verkehrsfläche und innerhalb des Grundstücks (z.B. Garagenzufahrt niedriger als EFH Hauptgebäude), notwendig, um eine sinnvolle Ausnutzbarkeit des Grundstücks für die Bauherrenschaft zu ermöglichen. Durch die Festsetzung zu Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen sind aber oberirdische Stützkonstruktionen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche ausgeschlossen. Es bestehen zudem Unklarheiten zur Definition der Verkehrsfläche.
- 6.1.3.6 Um Schwierigkeiten bei der weiteren Umsetzung zu vermeiden erwächst der Gemeinde daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.1.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

- 6.1.4.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (1996).
- 6.1.4.2 Die Gemeinde Fronreute verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W) in Planung dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 6.1.4.3 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.

6.1.4.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

6.1.4.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.1.5 Systematik der Planung

6.1.5.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" erfolgt im sogenannten vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind erfüllt:

- Die Grundzüge des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt.
- Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Solche Gebiete sind hier nicht vorhanden.
- Es gibt keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind. Für die umgebende Bebauung sind mit der Änderung keine Nachteile oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.1.5.2 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.1.5.3 Die Änderung basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend. Der Textteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" in der Fassung vom 05.10.2020 ist für den gesamten Geltungsbereich anwendbar.

6.2 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung (Planungsrechtliche Festsetzungen)

6.2.1 Stand vor der Änderung

- 6.2.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan schreibt die Festsetzung zur "Baugrenze" vor, dass diese ausnahmsweise durch unterirdisch Errichtungen von Tiefgaragen bis max. 1,50 m überschritten werden darf. In dem Bereich zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sind oberirdische bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

6.2.2 Inhalt der Änderung (Planungsrechtliche Festsetzungen)

- 6.2.2.1 Um den Anforderungen der Bauwerber gerecht zu werden, eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen und aufgrund der Topografie notwendige Geländeänderungen mit Stützmauern zuzulassen, werden die Festsetzungen zur "Baugrenze" und zu "Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen" angepasst.
- 6.2.2.2 Mit der Modifizierung der Festsetzung zur Baugrenze sind auch Überschreitungen durch oberirdische bauliche Anlagen möglich, die dem Zugang zum Hauptgebäude (Treppenanlagen und barrierefreie Zugänge) dienen. Um die Sicherheit bei der Nutzung derselben zu gewährleisten sind zudem zugehörige Überdachungen zulässig. Hierbei erfolgt eine Einschränkung auf freitragenden Bauweise, um Sichtbeeinträchtigungen und damit eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Verkehrs auszuschließen.
- 6.2.2.3 Der Bereich zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche wird neu definiert. Es handelt sich dabei um einen Streifen mit 2,50 m Breite entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Maßgebend ist dabei der befestigte, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmte Fahrbahn bzw. im nördlichen Bereich des Plangebietes der befestigte Rand des Fuß- und Radweges. Der Abstand zu Straßenbegleitgrün bleibt demnach unberücksichtigt.
- In diesem Bereich sind zukünftig auch oberirdische, bauliche Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO zulässig, die als Zufahrtsrampen für Tiefgaragen dienen oder als Stützkonstruktionen und -mauern notwendig sind, um Geländeänderungen zu ermöglichen, die zur sinnvollen Ausnutzung des Grundstücks beitragen. Die Höhe wird hierbei auf max. 0,60 m beschränkt. Maßgebend ist dabei die Höhe des nächstgelegenen, befestigten Fahrbahn-bzw. Fuß- und Radwegrandes.
- Stellplätze gemäß §12 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen sind weiterhin entsprechend der Festsetzungen zulässig.
- 6.2.2.4 Die örtlichen Bauvorschriften bleiben von der Änderung unberührt.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei vereinfachtem Verfahren gem. § 13 BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt (gem. § 13 Abs. 3 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" (Fassung vom 01.12.2017) erfolgte im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7.1.2.2 Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" sollen die Festsetzungen zur Baugrenze und oberirdischen Nebenanlagen so geändert werden, dass die Baugrundstücke für die Bauherren besser nutzbar werden. Konkret betrifft dies die Ermöglichung von Eingangstrepfen und barrierefreien Zugängen zu den Hauptgebäuden sowie oberirdische Stützkonstruktionen. Es werden keine Neuversiegelungen oder andere zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter für Natur und Landschaft ermöglicht. Da die Grundstücke in Zukunft besser nutzbar werden sollen, ist z.T. sogar davon auszugehen, dass ein größerer Flächenanteil der Privatgrundstücke als Grünflächen genutzt werden. Da kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird, entsteht im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" kein Ausgleichsbedarf.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Blitzenreute, einem Ortsteil der Gemeinde Fronreute. Im südlichen und östlichen Bereich grenzt die Bestandsbebauung an. Nördlich und westlich des Gebietes werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Ein Feldgehölz befindet sich nordwestlich angrenzend zum Geltungsbereich. Die Flächen des Plangebietes sind bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und befinden sich derzeit in der Erschließung. Die Fläche weist ein geringes Relief auf.

7.2.1.2 Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Dornacher Ried" (rechtsverbindliche Fassung vom 01.12.2017). Die Grundstücke im Geltungsbereich werden derzeit (Stand Oktober 2020) bebaut und nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die Straßen durch das zukünftige Wohngebiet wurden bereits gebaut. Die westlich und nördlich an den Geltungsbereich anschließenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten schließt die Bestandsbebauung des Ortsteiles Blitzenreute an.

Etwa 70 m bzw. 100 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341) sowie des Vogelschutzgebietes "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshausener Weiher" (Nr. 8123-441). Innerhalb dieses Natura 2000-Gebietes liegen u.a. das Naturschutzgebiet "Dornacher Ried mit Häckler Ried, Häckler Weiher und Buchsee" (Nr. 4.001), das Waldschutzgebiet "Schönenberg" (Nr. 200405) sowie mehrere Waldbiotope. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" wurde zur Untersuchung möglicher Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt (Büro Sieber, 15.09.2017). Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind. Da in der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" keine Anpassungen der Festsetzungen vorgenommen werden, welche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet oder das Vogelschutzgebiet haben könnten, kann davon ausgegangen werden, dass es auch weiterhin zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind mehrere der Gemeinde Fronreute vorliegende Bauanfragen, die z.B. Eingangstreppen und barrierefreie Zugänge zu den Hauptgebäuden vorsahen, die jedoch aufgrund der Festsetzungen zur Baugrenze und Nebenanlagen derzeit nicht umgesetzt werden können. Deshalb sollen die Festsetzungen zu "Baugrenze" und "Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen" so angepasst werden, dass im Bereich zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche (außerhalb der Baugrenze) auch Zugänge zum Hauptgebäude sowie Stützkonstruktionen und –mauern möglich werden. Damit können die angefragten Vorhaben umgesetzt und die Baugrundstücke besser genutzt werden. Durch die Planung wird keine Fläche zusätzlich versiegelbar, da die GRZ nicht verändert wird. Das Konzept zur Grünordnung (u.a. insektenfreundliche Nachtbeleuchtung, öffentliche Grünflächen zur Eingrünung des Ortsrandes bzw. als Retentionsbereich, Pflanzungen in den öffentlichen Flächen und auf den privaten Grundstücken, Pflanzung zur Entwicklung eines naturnahen Gehölzsaumes) bleibt von den vorliegenden Änderungen gänzlich unberührt.

7.2.3 Fazit

Durch die geplante Änderung sind bezogen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

8.1 Umsetzung der Planung**8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

8.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

8.2 Erschließungsrelevante Daten**8.2.1 Kennwerte**

8.2.1.1 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: 3,61 ha

8.2.2 Erschließung

8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Sammelkläranlage

8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an Versorgungsnetz der Technischen Werke Schussental, Ravensburg

8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der NetzeBW GmbH

8.2.2.5 Müllentsorgung durch Landkreis Ravensburg

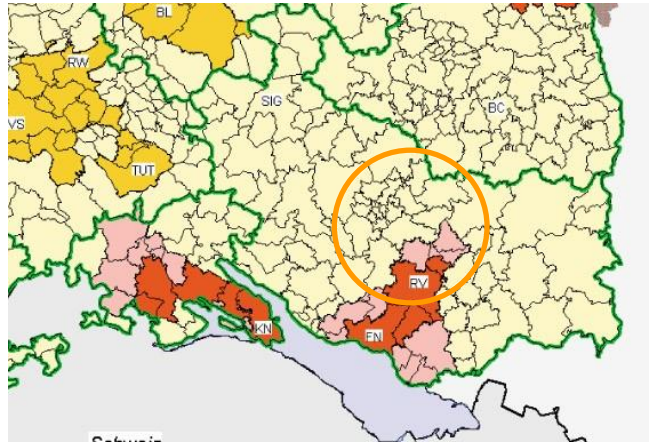
8.3 Zusätzliche Informationen**8.3.1 Planänderungen**

8.3.1.1 Bei der Planänderung vom 25.01.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.03.2021 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 25.01.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet.

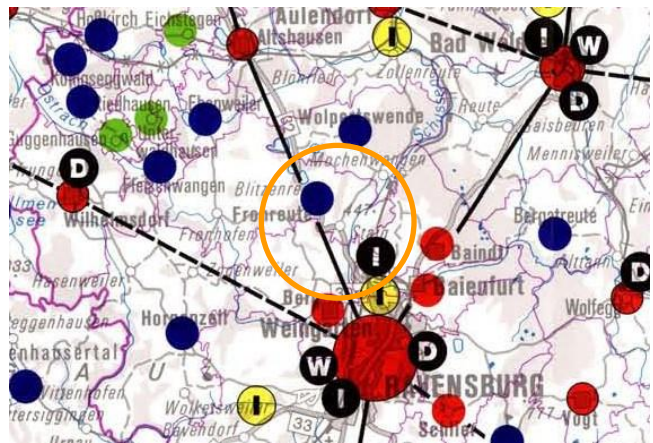
Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.03.2021 enthalten):

- Anpassungen des Planzeichens für die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kalkofen-Erweiterung" gemäß Textteil
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Entfernen des Hinweises Ziffer 4.11 ("Flächen des Biotopverbundes")
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

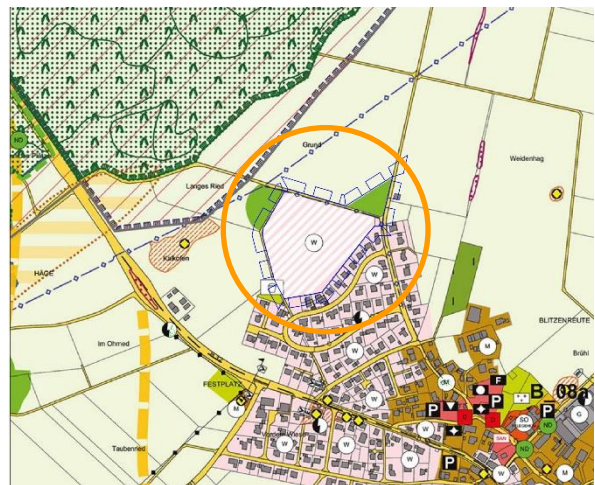
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus Regional-plan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung"; Ausweisung der Stadt als Siedlungsbereich; Festlegung als "Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Wohnbauflächen (W) in Planung



Blick von Nordosten in Erschließungsstraße mit Steigung und dadurch bedingte Höhenversätze zwischen den privaten Grundstücken



Beispiel für problematischen Zugangssituation aufgrund der Topographie des Geländes



Beispiel für notwendige Überschreitung der Baugrenze für notwendigen Zugang zum Hauptgebäude



Beispiel für notwendige Überschreitung der Baugrenze für notwendigen Zugang zum Hauptgebäude



Erschließungsstraße mit Steigung und dadurch bedingte Höhenversätze zwischen den privaten Grundstücken; zur effektiver Ausnutzung der Flächen sind Geländemodellierungen bis zur Verkehrsfläche notwendig



Beispiel für schwierige Geländesituation auf privaten Baugrundstücken aufgrund angrenzender Verkehrsfläche (Straßenbegleitgrün)



11.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.10.2020. Der Beschluss wurde am 30.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Fronreute, den

.....
(Oliver Spieß, Bürgermeister)

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.11.2020 bis 15.01.2021 (Billigungsbeschluss vom 16.11.2020; Entwurfsfassung vom 05.10.2020; Bekanntmachung am 20.11.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Fronreute, den

.....
(Oliver Spieß, Bürgermeister)

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 23.11.2020 (Entwurfsfassung vom 05.10.2020; Billigungsbeschluss vom 16.11.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Fronreute, den

.....
(Oliver Spieß, Bürgermeister)

11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.03.2021 über die Entwurfsfassung vom 25.01.2021.

Fronreute, den
(Oliver Spieß, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" *und die örtlichen Bauvorschriften hierzu* in der Fassung vom 25.01.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.03.2021 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Fronreute, den
(Oliver Spieß, Bürgermeister)

11.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dornacher Ried" *und die örtlichen Bauvorschriften hierzu* sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fronreute, den
(Oliver Spieß, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 05.10.2020

Plan geändert am: 25.01.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination

Dipl.-Ing. A. Brockof

Stadtplanung und Projektleitung

Dipl.-Ing. (FH) J. Lagoda

Landschaftsplanung

B.Sc. D. Clausen

Immissionsschutz

M.Sc. M. Wachten

Artenschutz

Dipl.-Biologe S. Böhm

Verfasser:

.....

Stadtplanung, Sieber Consult GmbH,
Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Dipl.-Ing. (FH) J. Lagoda)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift sowie die Bezeichnung auf dem Deckblatt: "Sieber Consult GmbH Originalfassung".