

BEBAUUNGSPLAN 'ANNENBERG - SÜD'

1. ABSCHNITT

Gemeinde Fronreute, Ortsteil Blitzenreute

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

A) RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES:

- 1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) in Kraft getreten am 01.07.1987, zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990.**
- 2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993.**
- 3. Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990. (BGBl. I S. 58)**
- 4. Die Landesbauordnung (LBO) für Baden Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (BGBL. S. 770), geändert durch Gesetze vom 1.4.1985, vom 22.2.1988 und vom 17.12.1990.**
- 5. Ergänzende Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.**

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO

2.1. Entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone im Plan.

GFZ: § 20 (3) BauNVO. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der GFZ ganz mitzurechnen. Garagenflächen werden nicht angerechnet.

3.0 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 Entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone im Plan

O* = "Offene und abweichende Bauweise" entsprechend den Einschrieben im Plan. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 Metern zu errichten, jedoch sind Garagen mit nachfolgend definierten Einschränkungen möglich bzw. zulässig.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen 9 (1) BauGB und § 23 BauNVO
Stellung der baulichen Anlagen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser entsprechend den Eintragungen zeichnerischer Teil.

5.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen 3 BauNVO § 14 BauNVO5.1 Garagen und Stellplätze

Ausnahmsweise Zulassung von Garagen und Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit Belange des Verkehrs und des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden. Die Oberfläche ist mit einem wasser durchlässigen Belag auszubilden.

5.2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Folgende Nebenanlagen sind mit den nachfolgenden Einschränkungen ausnahmsweise zulässig, soweit Belange des Städtebaues nicht beeinträchtigt werden:

- a) Bauliche Anlagen mit über 5 m² jedoch maximal 18 m² Grundfläche wie Gerätehütten, Geschirrhütten und Gebäuden zur Lagerung von Holz und Kohle oder sonstigen Zwecken, sind in Holz zu erstellen.

Die gesamte Gebäudehöhe darf 3,20 m, gemessen vom bestehenden Gelände, nicht überschreiten.

Der Einbau von Aufenthaltsräumen, Aborten und Feuerstätten, ist nicht zugelassen.

Der Außenanstrich ist nur mit Lasuren in Holztönen zugelassen.

Dachform: Satteldach mindestens 18° Dachneigung,
Dacheindeckung: Holz- oder Ziegeleindeckung oder Eindeckung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan für das Hauptgebäude.

b) Gewächshäuser

Die Erstellung von Gewächshäusern kann unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden, sofern Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden:

Die gesamte Gebäudehöhe darf 2,50 m, gemessen vom vorhandenen Gelände, nicht überschreiten.

c) Überdachte Freiplätze

Überdachte Freiplätze sind zulässig, wenn sie in Verbindung mit dem Hauptbaukörper erstellt, in einer Holzkonstruktion ausgeführt sind und Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

Die Eindeckung der Freiplätze muß zwischen den Sparren aus transparentem, lichtbeständigem Material erfolgen. Die Höhe der Freiplätze ist auf 2,50 m, gemessen von vorhandenem Gelände beschränkt.

d) Pergolen

Die Erstellung von Pergolen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Pergolen in Verbindung mit dem Hauptbaukörper erstellt, in einer Holzkonstruktion ausgeführt sind und Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

Die Grundstücke dürfen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit den unter Ziff. a) und b) genannten Nebenanlagen mit max 3 % der Grundstücksfläche bebaut werden.

Die unter Ziff. a) und b) genannten Nebenanlagen sind jeweils nur einmal auf einem Wohngrundstück zulässig.

Pro Wohngrundstück sind max. 2 überdachte Nebenanlagen zulässig.

Nicht zugelassen sind folgende Nebenanlagen:

Kleinschwimmbädern, die Größe von 12 m² oder eine Höhe von 3,20 m überschreiten;
stationäre Antennenanlagen für Amateurfunker in der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

5.3 Versorgungsflächen

§ 9 (1) 12 BauGB

5.3.1. Die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilungskästen des Stromversorgungsunternehmens sind in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

5.3.2 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Standorte für Straßenbeleuchtung zu dulden.

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

§ 9 (1) 20 BauGB

- 6.1 Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Bodenversiegelnde Decken wie Asphaltbelag und in Beton verlegtes Pflaster sind zu vermeiden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 6.2 Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen. (z.B. Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Rasenfugen).
- 6.3 Das Aushubmaterial der Baugrube ist soweit als möglich als Auffüllung auf dem eigenen Grundstück wiederzuverwenden.

7.0 Flächen für Garagen

- 7.1. Garagen sind im Bereich der dafür eingetragenen Stelle zu errichten . Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straße müssen von dieser einen Abstand von mindestens 5,00 m erhalten.
- 7.2 Für die Gebäude Nr. 1 - 4, 7 - 9, 12 - 35 sind die Garagen als Anbau an das Wohnhaus oder als abgelöster Baukörper unter abgeschlepptem Dach oder mit Satteldach unter Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung zu erstellen. Garagen mit Satteldach oder unter abgeschlepptem Dach sind aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zulässig.
- 7.3 Für die Gebäude Nr. 5, 6, 10 + 11 sind die Garagen als begrüntes Flachdach auszuführen oder im Hauptbaukörper im Hanggeschoß unterzubringen
- 7.4 Von den Festsetzungen der Stellung der Garagen können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden, falls nachbarliche und städtebauliche Interessen sowie straßenverkehrsrechtliche Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) nicht beeinträchtigt werden.

8.0 Schutzflächen

- 8.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.(§ 9, (1) 21 BauGB
- 8.2 Sämtliche Rechte sind durch Grunddienstbarkeiten und Baulasten zu sichern.

9.0 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- 9.1 Auf den mit Pflanzgebot dargestellten Standorten sind hohe, großkronige und heimische Laubbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.2 Auf den mit Pflanzbindung dargestellten Standorten sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Pflanzerhalt)
- 9.3 Auf jedem Grundstück ist zwingend mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Im Übergang zwischen Baugebiet und Landschaft (im Plan besonders eingetragen) muß eine standortgemäße Feldhecke gepflanzt und geduldet werden. (Pflanzbreite mindestens 5,00 m).

- 9.4 Der vorhandene Feldrain einschließlich Hecke an der oberen Hangkante im Westen des Baugebietes ist zu erhalten. Die Laubsträucher können auf Stock gesetzt werden, sofern sie die Höhe von 4 Meter überschreiten. Dieser Rückschnitt darf jedoch nur in den Monaten vom 1. Oktober bis 1. März durchgeführt werden. Gleichzeitig darf maximal ein Drittel des jeweiligen Heckenstreifens, bezogen auf das einzelne Baugrundstück, in einem Jahr zurückgesetzt werden. Dies gilt nicht für die mit Pflanzershalt gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen.

10.0 Wohnungen

Pro Einzelgebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig in dem dafür ausgewiesenen Teilbereich des Bebauungsplanes. Es sind dies im Einzelnen die Gebäude Nr. 3 bis 17 und 28 bis 30

C) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Gebäudehöhen und Gebäudeform, Dachneigung und Dachform, Eingangsfuß - bodenhöhe (EFH)

1.1 Es gelten die Einschriebe im Plan .

Dachausbauten sind allgemein zulässig.

Dacheinschnitte sind mit einer maximalen Länge von 1/3 der Dachfläche des Hauptbaukörpers, jedoch max. bis 4 m zulässig.

Dachaufbauten in Form von kleinen Einzelgauben sind als Ausnahme, Breite max. 2,50 m als Außenmaß zulässig.

Die Summe der Breitenmaße der Einzelgauben darf max. 1/3 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten.

Auf einer Dachseite sind nur entweder Dachgauben oder Dacheinschnitte möglich, Kombinationen sind nicht erlaubt.

Wiederkehr / Zwerchgiebel ist für die mit Nummer 4 bis 6 und 10 bis 13 bezeichneten Grundstücke nicht zulässig.

Die Dächer sind mit ziegelroten (Farbe naturrot) oder rot engobierten Materialien einheitlich einzudecken.

Der Dachüberstand muß mindestens 0,25 m und darf maximal 1,80 m betragen. Dies gilt nicht für Gebäudevor- und -rücksprünge.

Die EFH ist festgelegt als Oberkante Rohfußboden.

Als Festlegung gelten die Geländeschnitte.

Die sieben Geländeschnitte mit den Eintragungen der Gebäude einschließlich der festgelegten EFH sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Traufhöhe (gemessen am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen mit der Außenkante der Dachfläche), bezogen auf die EFH, darf die im Planteil dargestellten Festlegungen nicht überschreiten:

Eine Erhöhung der Traufhöhe durch Rücksprünge im Baukörper fällt nicht unter diese Bestimmung.

Bei freistehenden Garagen und überdeckten Stellplätzen (Carport) beträgt die maximale Traufhöhe 2,70 m von der festgelegten Garagenfußbodenhöhe. Die Garagenfußbodenhöhe wird im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde festgelegt.

Die Firsthöhe des Hauptgebäudes darf, bezogen auf die festgelegte EFH, die im Planteil dargestellten Höhenmaße nicht überschreiten.

Für die Dachform und Dachneigung sind die Einschriebe im Plan verbindlich.

Eine Verschwenkung der Firstrichtung ist für alle Gebäude bis zu einem Winkel von $\pm 4^\circ$ möglich.

Bei den Garagen beträgt die Minstdachneigung bei Satteldächern 25° .

Die als Anlage dem Bebauungsplan beiliegenden Geländeschnitte mit den Eintragungen der Gebäude einschließlich der festgelegten EFH sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Äußere Gestaltung

Die Fassaden der Gebäude müssen Holz, Putz, geschlämmtes Mauerwerk, Sichtmauerwerk oder Kombination dieser Materialien zeigen. Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen. Das Untergeschoß darf, wenn es die gleiche Außenhaut hat wie das Erdgeschoß, nicht farblich abgesetzt werden. Ein greller Farbanstrich ist nicht zulässig.

Schwarze Asbestzementverkleidung z.B. Eternit), blankes Aluminium oder Blech sind weder zur Außenwandverkleidung noch zur Dacheindeckung zulässig.

1.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem ursprünglichen Gelände anzupassen.

Der Neigungswinkel der Böschung darf das Verhältnis 1 : 3 nicht überschreiten. Die Böschungskronen sind entsprechend auszurunden.

Abtreppungen sind nur mit Palisaden zulässig.

Für die Häuser Nr. 3 bis 17 und 26 bis 29 muß die Geländeaufschüttung lt. dem als Anlage beigefügten Geländeschnitt in Absprache mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde erfolgen.

Im Bereich der Häuser Nr. 3 bis 17 ist eine hangseitige Aufschüttung bis max. zur EFH in Absprache mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde zulässig.

Für die Festlegung und Beurteilung der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sind mindestens 2 Geländeschnitte in Ergänzung des amtlichen Lageplanes durch den Geometer dem Baugesuch beizulegen. (In diesen Geländeschnitten muß die geplante Veränderung des ursprünglichen Geländes an den jeweiligen Grundstücksgrenzen mit dargestellt werden).

1.4 Antennenanlage

Pro Gebäude ist nur eine Radio- oder Fernsehantenne als Überdachantenne zulässig.

D) Hinweise:

1. Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt:

Sollten bisher nicht bekannte Fundstellen entdeckt werden, muß das Landesdenkmalamt sofort benachrichtigt werden (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

2. Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen.

Auf das Merkblatt "Bodenschutz bei Bauarbeiten" vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz in Ravensburg vom April 1992 wird hingewiesen.

3. Garagen und Stellplätze

Je Einfamilienhaus sind mindestens 2 Garagen bzw. Stellplätze für PKW nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit ist zumindest ein weiterer Stellplatz bzw. Garage nachzuweisen.

4. Lärmschutzmaßnahmen

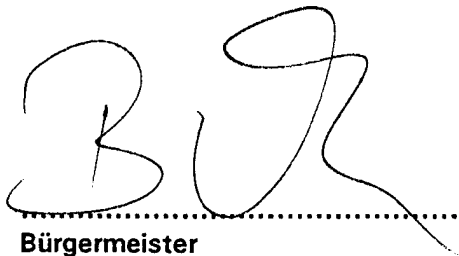
Die Berechnungen zur Lärmbelastung des Baugebietes sowie den daraus abgeleiteten Planungsempfehlungen laut Gutachten des Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH 71334 Waiblingen-Hegnach vom 8.4 / 16.6 1994 sind zu beachten.

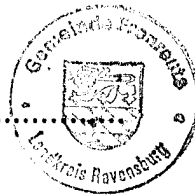
Die in diesem Gutachten dargestellten notwendigen aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) werden von der Gemeinde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen hergestellt. Der Lärmschutzwall wird als Erdwall mit einer Höhe von 3,00 Meter über dem vorhandenen Gelände ausgeführt.

Die in diesem Gutachten dargestellten notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen, dies gilt insbesondere für die Gebäude Nr. 20 - 24 und 30 - 35, sind für das jeweilige Grundstück auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers auszuführen und bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Zusätzlich wird empfohlen, die Schlafräume auf den von der B 32 abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen. Ist dies nicht möglich, sollten Fenster von Schlafräumen zur B 32 zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erhalten, die die Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

Fronreute, den 5.10.1994 / 31.3.1995


Bürgermeister



**Genehmigt
mit Erlaß Nr. 401-621.41**

**vom 07. April 1995
Landratsamt Ravensburg
gez. Hirlinger**

**Die Übereinstimmung der
Mehrfertigung mit dem Original
wird beglaubigt.**

Fronreute, den 21. April 1995


Ehmann
Gemeindefratsrat

