

# Mehrfertigung

Gemeinde Fronreute

Kreis Ravensburg

## **SATZUNG**

### **über den Bebauungsplan**

### **"B 32 - Annenbergstrasse"**

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), hat der Gemeinderat der Gemeinde Fronreute in öffentlicher Sitzung am 18. Dezember 2000 den Bebauungsplan "B 32 - Annenbergstrasse" in Fronreute-Blitzenreute als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan ( § 2 ).

#### **§ 2**

##### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus einem Plan vom 24.08.1998, zuletzt geändert am 27.07.2000 und einem Textteil vom 24.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2000, gefertigt vom Kreisplanungsamt Ravensburg.

#### **§ 3**

##### **Begründung zum Bebauungsplan**

Die Begründung vom 27.07.2000 wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt.

## § 4

### **Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes**

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (beinhaltend die planerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan), textliche Festsetzungen (beinhaltend die textlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) und die Begründung werden auf Dauer bei der Gemeindeverwaltung in Fronreute-Blitzenreute zur kostenlosen Einsicht durch Jedermann während der Dienststunden niedergelegt.

Auf diese Ersatzbekanntmachung wird entsprechend der Bekanntmachungssatzung bei der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes hingewiesen werden.

## § 5

### **Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Gefertigt!

Fronreute, den 18. Dezember 2000

  
Burkle  
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN  
- TEXTTEIL -

GEMEINDE FRONREUTE  
"B-32 / ANNENBERGSTRASSE"

- A Planzeichnung, s. zeichn. Teil
- B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. (§ 9 (1) 1. BauGB i. V. § 1 (3), (5), (6) 1. BauNVO)
- 1.1. (§ 4 u. 6 BauNVO).
- NUTZUNGSART
- Wohngebiet -WA- (WA-1 und WA-2)
  - Mischgebiet -MI- (MI-1 und MI-2)
- s. zeichn. Teil.  
Die in § 4 (3) 4., 5. BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit auch als Ausnahme unzulässig.  
Die in § 6 (2) 8. u. (3) BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig.
- 1.2. (§ 14 (1) S.3. BauNVO).
- NEBENANLAGEN Als Nebenanlage ist pro Hauptgebäude max. 1 Nebengebäude i.S.v. § 2 (2) LBO bis max. 20m<sup>3</sup> umbauter Raum zugelassen.  
Im WA sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.
- 1.3. (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1., 2., 3. u. 4. BauNVO).
- NUTZUNGSMASS Wird wie folgt bestimmt:  
Durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl GFZ, durch die festgesetzte Höhenbegrenzung (Wandhöhe, Gebäudehöhe) s. zeichn. Teil.  
Überschreitungen der gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO maximal zulässigen Grundfläche bis 70% sind zulässig, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird.
- 1.3.1. (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 3. BauNVO).
- VOLLGESCHOSSE maximal zulässige Zahl von Vollgeschossen i.S. von § 2 (6) LBO, s. zeichnerischer Teil.
- 1.3.2. (§ 9 (1) 3. BauGB).
- GRUNDSTÜCKSGRÖSSE Im WA-2 dürfen bei Teilung die einzelnen Baugrundstücke eine Größe von 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- 1.3.3. (§ 9 (1) 6. BauGB).
- WOHNUNGSZAHL IM WA 1 und WA 2 sind je Gebäude max. 2 Wohnungen zugelassen. Als Ausnahme kann die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude erhöht werden, wenn je Wohnung ein Grund-

stücksflächenanteil, von mind. 250 m<sup>2</sup> vorliegt, der um nicht mehr als 10 % unterschritten werden darf, und auf Dauer gesichert ist.

- 1.4. HÖHENLAGE (§ 9 (1) 1. BauGB).  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der baulichen Anlagen darf höchstens 0,3 m über dem höchsten Punkt des bestehenden Geländes liegen.  
Zur Geländegestalt s. Text 2.3.
- (§ 9 (2) BauGB, § 16 (3) 2. BauNVO).  
Die Wandhöhen sind als max. zul. Wandhöhe festgesetzt, s. Eintrag im zeichn. Teil.  
Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut (-WH-), dies gilt auch bei Rücksprüngen. Abweichend hiervon kann:
- bei loggienartigen Rücksprüngen (nur an einer Seite offener Bauteil) die WH in der Flucht der traufnäheren Außenwand gemessen werden;
  - bei Ausführung eines Aufschieblings die Wandhöhe um max. 0,3 m zusätzlich erhöht werden.
- Die Gebäudehöhen sind als max. zulässige Höhe festgesetzt (s. zeichn. Teil).
- 1.5. BAUWEISE (§ 9 (1) 2. BauGB i.V. mit § 22 (1), (2) BauNVO).  
offene Bauweise -0- ,
- 1.6. ÜBERBAUBARK. BAUGRUNDST. (§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 (3) BauNVO), s. zeichn. Teil.  
Diese ist festgelegt durch Baugrenzen.
- 1.7. VERKEHRS-FLÄCHE (§ 9 (1) 11. BauGB).  
öffentlich - s. zeichn. Teil.  
Straße - Erschließungsweg.
- 1.8. GEH-, FAHR-LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) 21 BauGB)  
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 1 zugunsten der privaten Grundstückseigentümer, zur Erschließung der zurückliegenden Grundstücke.  
Leitungsrecht Nr. 2 zugunsten der Gemeinde zur Wasserableitung.  
Geh- und Fahrrecht Nr. 3 zugunsten der privaten Grundstückseigentümer zur Erschließung der zurückliegenden Grundstücke.

- 1.9. PFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25. BauGB), s. zeichn. Teil.  
Die Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern ist bindend. Die Bepflanzung hat mit heimischem Laubgehölz - Bäume mindestens 8 m hochwachsend - zu erfolgen (s. Pflanzliste). Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar.  
Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind Bäume gemäß Pflanzliste nachzupflanzen.
- 1.10. ALTLASTEN § 9 (5) BauGB s. zeichnerischer Teil  
Im Bereich des Altlastenstandorts auf Flurstück 431/5 dürfen Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen nur zugelassen werden, wenn eine ausreichende Altlastenerkundung hinsichtlich einer evtl. notwendigen Sanierung, Sicherung und Entsorgung vorliegt.
- 1.11. UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG (§ 9 (1)1. BauGB, § 16 (5), u. 4. BauNVO, ).  
Maß der baulichen Nutzung, Höhen; Dachneigung. (s. zeichn. Teil).
- 1.12. PLANBEREICH (§ 9 (7) BauGB).  
s. zeichn. Teil.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2. ALLG. GESTALTUNGSGRUNDSATZ (§ 74 (1) 1. LBO  
Glänzende, sowie stark reflektierende Materialien sowie grelle Farben an großflächigen Außenbauteilen sind unzulässig.  
Die Außenwände und großflächigen Außenbauteile sind hell zu tönen.
- 2.1. DÄCHER (§ 74 (1) LBO).
- 2.1.1. - FORM Satteldach,  
(s. zeichn. Teil).
- 2.1.2. - NEIGUNG s. zeichn. Teil  
Untergeordnete Gebäude und Bauteile können eine abweichende Dachneigung haben.
- 2.1.3. - AUFBAUTEN Je Traufseite ist nur eine Art der Gaupen zulässig.  
- EINSCHNITTE Auf einer Dachseite sind nur entweder Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.
- 2.1.4. - DECKUNGSMATERIAL Ziegel oder Betondachsteine, Farbton rot bis rotbraun.  
Aneinanderstoßende Dachflächen sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen.

2.2. (§ 74 (1) 4., 5. LBO).  
 ANTENNEN+NIE- Die Rundfunk- und Fernsehantennen sind, unter Berücksichtigung der Empfangstechnik, so anzuordnen und zu gestalten, dass sie optisch weitgehend nicht in Erscheinung treten (z.B. Anordnung im straßenabgewandten Grundstücksbereich, farbliche Angleichung der Satellitenschüssel an den Hintergrund vor dem die Schüssel montiert ist, Gemeinschaftsantenne im Gebäude für mehrere Empfänger).  
 FREILEITUNGEN Sofern der Empfang zusätzlicher Programme erforderlich ist, sind weitere Antennen im dafür notwendigen Umfang als Ausnahme zulässig.

2.3. (§ 74 (3) 1. LBO).  
 GELÄNDE Der bestehende Geländeverlauf ist grundsätzlich beizubehalten. Geländeänderungen sind nur zugelassen zur Anpassung des Geländes an die

- Geschosse
- Garagen (Erdüberdeckung),
- Straße und zur Herstellung der Zufahrts- / Zugangsflächen
- Flächen für Freisitzplätze.

2.4. (§ 74 (3) 2 LBO)  
 VERSICKERUNGSFLÄCHE Das auf den Baugrundstücken im WA 2 und MI 1 + 2 anfallende Oberflächenwasser (u.a. Dachflächenwasser usw., Wasser der befestigten Zugänge) muss auf dem eigenen Grundstück in einer Mulde versickert werden.  
 Im Regelfall sind 15% der versiegelten Flächen (Dächer, Vordächer, Balkon, Terrasse, Nebenanlagen, Wege usw.) als Versickerungsmulde herzustellen. Der Abstand zu den Grundstücksgrenzen muss mind. 2 m betragen. Bei gegenseitiger privatrechtlicher Vereinbarung können die Versickerungsflächen als gemeinsame Anlage auf der Grundstücksgrenze angebracht werden. Der Unterbau muss sickerfähig sein, die Mulde ist im obersten Bereich mit belebtem Oberboden von ca. 30 cm Mächtigkeit abzudecken. Dieser Oberboden sollte mit Gras oder einer Wiesenmischung angesät werden und auf diese Weise begrünt werden. Entsprechende Nachweise können im Baugenehmigungsverfahren eingefordert werden. Die Höhenlage ist so zu wählen, dass der Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation mit Gefälle möglich ist. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderweitiger Wasserhaltung ist die Versickerungsmulde herzustellen. Grundstücksdrainagen werden nicht zugelassen. Die Versickerungsflächen sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik herzustellen und zu unterhalten.  
 Die Oberflächenwasser in WA-1 werden dem herzustellenden Stauraumkanal im Rehmweg zugeleitet.

- 2.5. STELLPLÄTZE (§ 74 (2) LBO)  
Im MI-1 + 2 und WA-1 + 2 sind je Wohneinheit mind. 2,0 Stellplätze nachzuweisen.
- 2.6. BELAGSGESTALTUNG (§ 74 (1) 3 LBO)  
Flächenbefestigungen sollten auf das unabdingbar notwendige Minimum beschränkt werden. Unvermeidliche Befestigungen sollten mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge, Schotterrasen usw.) ausgeführt werden. Diese Flächen können alternativ auch wasserundurchlässig befestigt werden, wenn das Niederschlagswasser über entsprechende Gefällsausrichtung einer flächigen Versickerungsmöglichkeit (Sickermulde, humusiertes Bankett o.ä.) oder einer Retentionsanlage zugeleitet werden kann. Die Versickerung darf nur über eine mind. 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenschicht erfolgen.
- HINWEISE:
- STELLPLÄTZE / GARAGEN Nach § 37 LBO sind geeignete Stellplätze herzustellen. Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sie sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- GRUNDSTÜCKE Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente enthalten:  
▪ die Umrisse der vorgeschlagenen Gebäude,  
▪ die Grundstücksgrenzen.
- ARCHÄOLOGIE Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.
- VERSICKERUNGSANL. Im Genehmigungsverfahren zum Bauvorhaben sind Details der Versickerungsanlage nachzuweisen bzw. darzustellen. Arbeiten auf Flächen, die an die Versickerungsanlagen angeschlossen sind und zu einer Verschmutzung führen können (z.B. Autowaschen) sind verboten.
- GRUNDWASSER Grundwasserabsenkungen durch Hausdrainagen bzw. Entwässerungsleitungen parallel der Erschließungsleitungen sind nicht gestattet. Auf das Merkblatt "Grundwasserschutz" wird verwiesen.  
Es wird empfohlen, den Keller als sogen. "weiße Wanne" auszuführen.

- FREMDWASSER-ABLEITUNG** Die Ableitung von lediglich gering verunreinigten Grund-, Tag- oder Quellwasser in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig. (Ausgenommen Notüberlauf).
- BAUGRUBEN-AUSHUB** Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzuführen s. Text 2.2.
- SCHALTKÄSTEN** Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für Niederspannungs-Schaltkästen des Energieversorgungsunternehmens vorgesehen.
- NACHBARRECHT** Auf die Regelungen des Nachbarrechts für Baden-Württemberg, insbesondere die Abstandsvorschriften wird hingewiesen.



## D PFLANZLISTE

### Als Bäume:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Apfel / Hochstämme in Lokalsorten
- Zwetschgen / Hochstämme
- Kirschbaum / Hochstämme
- Walnuß / Hochstämme / Sämlinge

### Als Büsche/Sträucher:

- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)

### Als Kletterpflanzen:

- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus quin. engelm.)
- (Parthenocissus tric. Veitchii)

## E BEGRÜNDUNG

### Notwendigkeit der Aufstellung

Im Planungsgebiet besteht die Absicht zur baulichen Nutzung der bisherigen Freiflächen. Teilweise bestehen konkrete Planungen, in anderen Bereichen ist die Planung bislang noch nicht konkretisiert. Ohne Bebauungsplan wäre eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig, die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben wäre an der vorhandenen Bebauung zu orientieren. Die heutigen Nutzungen weichen jedoch grundlegend von der bisherigen Nutzung, insbesondere durch landwirtschaftlich Bauten geprägt, ab. Die künftige Baustruktur lässt sich daher kaum an der vorhandenen Bebauung weiterentwickeln. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan stimmt mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinden Fronreute und Wolpertswende vom 26.11.1999 in dem die Planfläche als Wohnbaugebiet ausgewiesen ist, größtenteils überein. Eine Abweichung in Form der Mischgebietsfläche entlang der Bundesstraße ist planerisch gerechtfertigt und lässt sich mit der Flächennutzungsplanung vereinbaren.

### Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich inmitten des zur Gemeinde Fronreute gehörenden Ortsteils Blitzenreute, unmittelbar im Anschluß an die B-32. Die Planfläche ist von allen Seiten von vorhandener 1 - 2 geschossiger Wohnbebauung - überwiegend Einfamilienhäusern - umgeben. Im Norden begrenzt die B-32, im Westen der Aspenweg und im Osten der Rehmweg das Baugebiet.

Das Gelände steigt vor der B-32 nach Süden um ca. 3 - 4 m an. Entlang der B-32 und zum Teil im rückwärtigen Teil ist das Gebiet mit Einzelgebäuden und Schuppen bebaut. Im unbebauten Teil überwiegen Hausgärten, Wiesen und Obstbäume.

### Planungsziele

Entsprechend der vorhandenen Nutzung entlang der B-32, wo bereits Wohnen und Gewerbe durchmischt ist, soll in einem Streifen von ca. 25 m Breite an der B-32 ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Für den rückwärtigen Teil bestehen am Rehmweg Planungen, die Einfamilienhäuser vorsehen. Eine derartige aufgelockerte Bebauung soll ebenso im verbleibenden Flächenteil im Anschluß an die vorhandenen Gebäude möglich sein, so dass diese Restfläche unter Abriß der Schuppen maßstabsgerecht bebaut wird.

Im MI-2 wird eine eingeschossige Bebauung festgelegt, weil das bestehende Gelände gegenüber der Bundesstraße sehr viel höher liegt. Eine zweigeschossige Bebauung würde das Gesamtbild der Bebauung wegen der Höhenentwicklung störend beeinflussen.

Die vorhandenen Bäume an der südlichen Grenze sollen erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden um eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen.

Die bestehenden Abwasserkanäle für die Ableitung des Abwassers sind nicht ausreichend dimensioniert. Für das Oberflächenwasser muß deshalb versickert bzw. gepuffert werden (private Sickermulde) oder wird einem herzustellenden Stauraumkanal zugeführt (WA-2).

### Erschließung

Durch die im Norden angrenzende B-32, die hier die Funktion einer innerörtlichen Hauptstraße übernimmt, ist ein guter Anschluß an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Vom Rehmweg soll die Ausfahrt zur B-32 wegen der beengten Verhältnisse nur für Versorgungsfahrzeuge möglich sein. Die rückwärtigen Gebäude sollen sonst entweder über den Aspenweg, den Rehmweg oder direkt von der B-32 aus über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte angeschlossen werden.

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der hohen Belastungen im Norden des Plangebietes durch die B-32, sowie wegen der dort bereits bestehenden Mischung von Wohn- und Gewerbe-  
nutzung wird hier ein Mischgebiet festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich ist entsprechend der vorhandenen Bebauung ein allgemeines Wohngebiet geplant.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe im WA, sowie Vergnügungsstätten im MI sind ausgeschlossen um Störungen auch für das angrenzende überwiegend dem Wohnen dienende Gebiet zu vermeiden.

Die Wohnungsanzahl wird auf 2 Wohnungen je Gebäude beschränkt. Diese Beschränkung ist vorgesehen, weil eine hohe Zahl von (kleineren) Wohnungen einen hohen Stellplatzbedarf zur Folge hätte. Die jetzige lockere, durchgrünte Bebauung würde mit der dann folgenden Flächenversiegelung durch Stellplätze und Garagen, nachhaltig verändert. Kleinere Wohnungen würde die Nutzerstruktur (Singlehaushalte) völlig verändern. Für große Baugrundstücke sollte dennoch die Möglichkeit bestehen, dass die Wohnungsanzahl überschritten werden kann, wenn ein ausreichender Flächenanteil je Wohnung gegeben ist.

Die Regelung des Bebauungsplanes sichert somit die aufgelockerte, dörfliche Bebauung mit großen Baukörpern und ermöglicht eine maßvolle Erweiterung.

Die großflächig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen zudem bei der Gebäudeplanung einen reichlichen Planungsspielraum.

Für eine positive Gestaltung des Ortsbildes werden in Angleichung an die umgebende Bebauung örtliche Bauvorschriften zu Fassaden, Dachaufbauten, Deckungsmaterial, Werbeanlagen usw. getroffen.

Der Gebäuderahmen wird durch maximale Wand- und Gebäudehöhen, sowie Dachform und Dachneigung bestimmt.

Zur inneren Durchgrünung und als Ausgleich für die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Natur durch die Bebauung werden Pflanzbindungen und Pflanzgebote festgesetzt.

Die vorhandenen und neu geplanten Erschließungsflächen sind zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs nicht geeignet. Auf der Bundesstraße ist das Parken ausgeschlossen, der Rehmweg ist - zumindest in Teilen - nicht breit genug, Annenbergstraße und Aspenweg sind durch die bestehende Bebauung mit ruhen-

dem Verkehr stark belastet. Die privaten, durch Geh- und Fahrrecht gesicherten Flächen werden auf das notwendige Maß reduziert.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass in privaten Haushalten oft mehr als ein PKW je Wohnung vorhanden ist. Dies ist begründet in der Lage der Gemeinde Fronreute zum Mittleren Schussental, die dadurch resultierenden starken Pendlerbewegungen und des teilweise ungenügend ausgebauten öffentlichen Nahverkehrs. Aus diesem Grunde werden je Wohneinheit 2,0 Stellplätze gefordert.

#### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird mit elektrischer Energie aus dem Netz der EnBW versorgt. Die Wasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Die Grundstücke werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Für die Zurückhaltung des Oberflächenwassers sind im MI-1 + 2, sowie WA-2 Sickermulden anzulegen, für das WA-1 ist ein Stauraumkanal herzustellen.

#### Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

#### Flächenbilanz

Mischgebiet	ca.	2.500 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	ca.	5.385 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca.	265 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca.	8.150 m <sup>2</sup>

#### Löschwasserversorgung

Mit den bestehenden Frischwasserleitungen ausreichender Dimension im Rehmweg ist die Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet gesichert.

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE ZUM § 1A BNatSchG

Die Bewertung des betroffenen Landschaftsteiles vor dem geplanten Eingriff erfolgt nachfolgend anhand der Umweltbereiche Boden, Wasser, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes.

- Boden  
Das Plangebiet liegt im Bereich der Würm-Grundmoräne, Bodenart ist sandiger bis kiesiger Lehm, als Bodentyp ist Parabraunerde anzunehmen. Das Plangebiet ist bereits etwa zur Hälfte bauliche genutzt (Kfz-Werkstatt, Wohnbebauung, ehemalige landwirtschaftliche Gebäude). Die restlichen Flächen werden als Grünland genutzt.
- Wasser  
Momentan ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse nicht anzunehmen. Eine Belastung des Oberflächenwassers ist ebenfalls nicht vorhanden.
- Flora, Fauna  
Das Plangebiet ist geprägt durch typisches Siedlungsgrün mit dörflichen Elementen wie Hausgärten, Resten von Streuobst sowie Grünland im östlichen Planbereich.  
Die vorhandenen Grünstrukturen bieten Lebensraum für Vögel und Kleinsänger.  
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nördlich die Hauptstraße (B-32), westlich eine Wohnbebauung sowie südlich und östlich ebenfalls Wohnbebauung mit gärtnerisch genutzten Freiflächen.
- Landschaftsbild  
Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage des Dorfes Blitzenreute unmittelbar an der B-32, umgrenzt im weiteren von Aspenweg, Annenbergstraße und Rehmweg. In der Fernwirkung ist das Gebiet nicht einsehbar.

EINGRIFFSBEWERTUNG

Gemäß § 1A BNatSchG wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "B-32 - Annenbergstraße" entsprechend der örtlichen Situation ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Bebauungsplan sieht vor, dass Umbauten sowie angemessene Erweiterungen bestehender Gebäude zulässig sind. Ebenso sind Ersatzbauten für bisher bestehende Gebäude sowie Neubauten zulässig.

Das vorgegebene Nutzungsmaß bewirkt, dass neue Bauflächen nur in begrenztem Maße in Anspruch genommen werden. Wesentliche Einwirkungen in die Bereiche Boden und Wasser sind nicht zu erwarten. Dasselbe gilt auch für die Bereiche Flora und Fauna. Vorhandene Streuobstbestände befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung von Gebäuden und werden durch Ausweisung von Pflanzbindungen gesichert. Zudem werden Pflanzgebote ausgewiesen.

Insgesamt ist die Durchführung der geplanten baulichen Maßnahmen sinnvoll. Neuausweisung von Bauland am Ortsrand wird vermieden, der Erschließungsaufwand ist minimal. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes bleibt erhalten.

## Mehrfertigung

**GEMEINDE FRONREUTE - BEBAUUNGSPLAN  
"B-32 / ANNENBERGSTRASSE"**

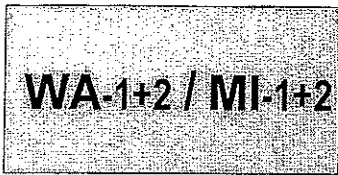
<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG, PARKSTRASSE 9, 88212 RAVENSBURG 20.03.2000 / 27.07.2000	LUTZ (DIPL.-ING.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE FRONREUTE 28. JUL 2000	BÜRKLE (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE FRONREUTE 18. DEZ 2000	BÜRKLE (BM)

**F VERFAHRENSVERMERKE**

AUFSTELLUNGSBESCHLUß GEFASST	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM 11. 11. 1996
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 15. 11. 1996
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM 11. 05. 2000
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM 25. 04. 2000
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 28. 07. 2000
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 04. 08. 2000
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM 21.08.2000 BIS 20.09.2000 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG FRONREUTE	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLUSS VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM 18. DEZ 2000
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 10 (3) BAUGB	AM 22.02.2001

**G ERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGSELEMENTE**

(§ 2 (4) PlanzV) aufgrund § 2 (8) BauGB i. V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12. 1990.



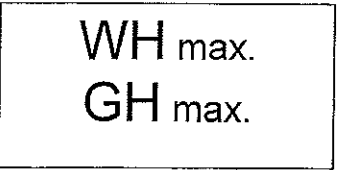
**NUTZUNGSART**  
Allgemeines Wohngebiet Bereiche 1+2  
/ Mischgebiet Bereiche 1+2

PlanzV 1.1.3., 1.2.  
s.Text 1.1.



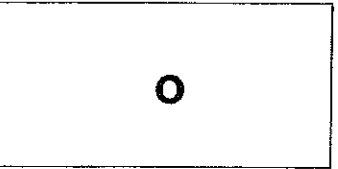
**NUTZUNGSMASS**  
Grundflächen- / Geschossflächen-  
zahl

PlanzV 2.5.  
s. Text 1.3.



**HÖHEN**  
maximal zulässige Wandhöhe  
maximal zulässige Gebäudehöhe

PlanzV 2.8  
s. Text 1.4.



**BAUWEISE**  
offen

PlanzV 3.1.  
s. Text 1.5.

<u>BEISPIEL</u>	
WA-2	I
GRZ 0,25	GFZ 0,25
o	-
WH max.	3,80 m
GH max.	8,50 m
SD, DN	35-40°

**NUTZUNGSSCHABLONE**

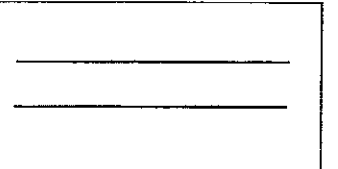
NUTZUNGSART	GESCHOSSZAHL
Allg. Wohngeb. Bereich 2	I
<u>GRUNDFLÄCHENZAHL</u>	<u>GESCHOSSFLÄCHENZAHL</u>
max. zulässig 0,25	max. zulässig 0,25
BAUWEISE	offen
<u>WANDHÖHE</u> max. zul. / Maßzahl 3,8 m	
<u>GEB.-HÖHE</u> max. zul. / Maßzahl 8,5 m	
DACHFORM / <u>DACHNEIGUNG</u>	
Satteldach	zul. 35-40°

PlanzV § 2 (2) S. 2



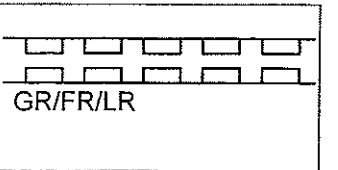
**BAUGRENZE**

PlanzV 3.5.  
s. Text 1.6.



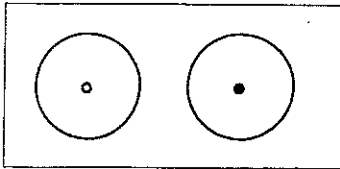
**VERKEHRSFLÄCHE - Straße**  
Erschließungsweg, öffentlich

PlanzV 6.1., 6.2.  
s. Text 1.7.



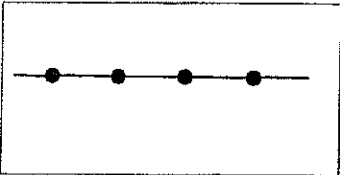
**GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT**

PlanzV 15.5  
s. Text 1.8



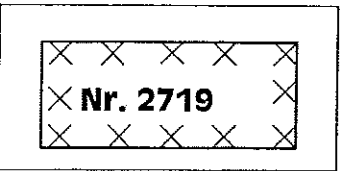
PFLANZGEBOT /  
PFLANZBINDUNG

PlanzV 13.2.  
s. Text 1.9.



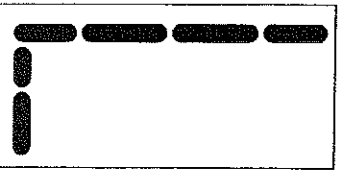
TRENNUNGSLINIE  
unterschiedliche Festsetzung

PlanzV 15.14.  
s. Text 1.11.



ALTLASTEN Objekt Nr. 2719  
Abgrenzung der Fläche

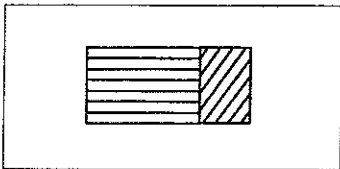
PlanzV 15.12  
s. Text 1.10



GELTUNGSBEREICH  
des Bebauungsplanes - Änderung

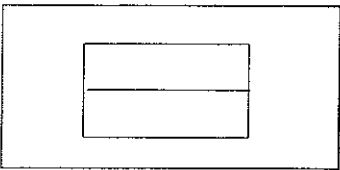
PlanzV 15.13.  
s. Text 1.12.

Sonstige Planzeichen:



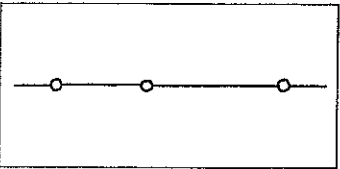
GEBÄUDE  
bestehend

DIN 18702  
7.13, 7.14



GEBÄUDE  
geplant (nicht verbindlich)

PlanzV § 2 (2) S. 2  
s. Text 2.1.1.



GRUNDSTÜCKSGRENZEN  
vorhanden

DIN 18702, 3.1.5.