

zum Bebauungsplan "Bauhof", Ortsteil Blitzenreute der Gemeinde Fronreute.

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I Seite 2256) -BBauG- zuletzt geändert am 06.07.1979.
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I Seite 1763) -BauNVO-
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes -PlanZV- vom 30.07.1981.
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.B1. S. 770).

Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 -BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 - 21 Baunutzungsverordnung, entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz, § 22 Baunutzungsverordnung "Offene und abweichende Bauweise" entsprechend den Einschrieben im Plan. Grundsätzlich sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 m zu errichten, jedoch sind Garagen entsprechend den Ausführungen unter 1.5 zweitletzter Satz möglich bzw. zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Es sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser entsprechend den Pläneintragungen zulässig. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig soweit Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

1. Holzschuppen

Die Erstellung von Holzschuppen kann unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden, sofern Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden: Die Grundfläche darf max. 12 m² und die gesamte Gebäudehöhe 3,20 m, gemessen vom vorhandenen Gelände nicht überschreiten. Der Einbau von Aufenthaltsräumen, Aborten und Feuerstätten ist nicht zugelassen. Das Gebäude ist in Holz zu erstellen. Der Außenanstrich ist nur mit Lasuren in Holzfarben zugelassen. Dachform : Satteldach 30° bis 45° Dachneigung Dacheindeckung: Holz- oder Ziegeleindeckung oder Eindeckung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan für das Hauptgebäude.

2. Gewächshäuser

Die Erstellung von Gewächshäusern kann unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden, sofern Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden. Die Grundfläche darf max. 10 m² und die gesamte Gebäudehöhe 2,50 m, gemessen vom vorhandenen Gelände, nicht überschreiten.

3. Überdachte Freiplätze

Überdachte Freiplätze sind mit max. 20 m² Grundfläche zulässig, wenn die überdachten Freiplätze in Verbindung mit dem Hauptbaukörper erstellt und 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 vom vorhandenen Gelände, beschränkt.

4. Pergolen

Die Erstellung von Pergolen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit max. 20 m² Grundstücksfläche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Pergolen in Verbindung mit dem Hauptbaukörper erstellt und in einer Holzkonstruktion ausgeführt sind und Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

Die Grundstücke dürfen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit den unter Ziff. 1 und 2 genannten Nebenanlagen mit max. 3 % der Grundstücksfläche bebaut werden (Überschreitung im Innenhofbereich ist möglich).

Die unter Ziff. 1 und 2 genannten Nebenanlagen sind jeweils nur einmal auf einem Wohngrundstück zulässig.

Pro Wohngrundstück sind max. 2 überdachte Nebenanlagen zulässig (gilt nicht für die beiden Mehrfamilienhäuser).

Nicht zugelassen sind folgende Nebenanlagen:

Kleinschwimmhallen, die die Größe von 12 m² oder eine Höhe von 3,20 m überschreiten; stationäre Antennenanlagen für Amateurfunfer.

Im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen sind Sichtschutzwände mit den unter 2.4 festgelegten Anforderungen, soweit Belange des Städtebaus sowie Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich des Innenhofes bei den Mehrfamilienhäusern gilt als Verbindung für die Pergolen und die überdachten Freiplätze mit den Hauptbaukörper auch die Vermittlung durch eine Sichtschutzwand. Die maximale Ausdehnung der Sichtschutzwand darf 7 m, gemessen von der Außenwand des Hauptbaukörpers, nicht überschreiten. Diese Einschränkung gilt nicht für den ausgewiesenen Innenhofbereich der beiden Mehrfamilienhäuser.

Ausnahmsweise Zulassung von Garagen und Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit Belange des Verkehrs und des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin sind die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilungskästen des Stromversorgungsunternehmens in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

1.5 Flächen für Garagen

Garagen sind am Haus im Bereich der dafür eingetragenen Stellen zu errichten. Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straße müssen von dieser einen Abstand von mindestens 5,00 m erhalten. In den Hofbereichen ist in den im Plan dargestellten Ausnahmefällen eine Unterschreitung dieses 5,00 m Abstands, in dem im Plan festgesetzten geringen Umfang, möglich. Von der Festsetzung 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. Garagen sind als Anbau an das Wohnhaus unter abgeschlepptem Dach oder mit Satteldach unter Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigungen zu erstellen. Begründete Ausnahmen sind möglich, falls nachbarliche und städtebauliche Interessen sowie straßenverkehrsrechtliche Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) nicht beeinträchtigt werden. Garagen mit Satteldach oder unter abgeschlepptem Dach sind aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zulässig. Andere Dachformen sind grundsätzlich nicht möglich.

1.6 Wohnungen

Pro Einzelgebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig auf den mit Einzelgebäuden Δ bezeichneten Grundstücken.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gebäudehöhe und Gebäudeform, Dachneigung und Dachform, Sockelhöhe

2.1.1 Es gelten die Einschriebe im Plan. Dachausbauten sind allgemein zulässig, jedoch ohne Dacheinschnitte. Dies gilt nicht für die beiden zweigeschossigen großen Mehrfamiliengebäude. Hier sind Dacheinschnitte mit einer maximalen Länge von 4 m und einer max. Breite von 6,00 m zulässig. Dachaufbauten in Form von kleinen Einzelgauben sind als Ausnahme bei den Einzelhäusern (Breite max. 1,50 m) und den Mehrfamilienhäusern (Breite max. 3,50 m) zulässig, ebenso Oberlichter, die durch pultdachartige Versetzung der Dachflächen innerhalb der zugelassenen Dachformen entstehen. Die Breite der Oberlichter darf jedoch max. 1/3 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten. Ebenso darf die Summe der Breitenmaße der Einzelgauben max. 1/3 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten. Die Dächer sind mit ziegelroten (Farbe naturrot) Materialien einheitlich einzudecken. Der Dachüberstand muß mindestens 0,30 m und maximal 1,20 m betragen. Dies gilt nicht für Gebäudevor- und rücksprünge. Bei den beiden zweigeschossigen großen Mehrfamiliengebäuden muß der Dachvorsprung mindestens 0,50 m und maximal 2,00 m betragen. Die Traufhöhe (gemessen am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, den Dachvorsprüngen und Garagenvorbauten, mit der Unterkante Dachsparren), bezogen auf die EFH, darf maximal bei eingeschossiger Bauweise 3,10 m und bei zweigeschossiger Bauweise 5,80 m nicht überschreiten. Eine Erhöhung der Traufhöhe durch Rücksprünge in der Fassade fällt nicht unter diese Bestimmung. Bei freistehenden Garagen und überdeckten Stellplätzen beträgt die max. Traufhöhe 2,50 m. Für die Dachform und Dachneigung sind die Einschriebe im Plan verbindlich. Bei den beiden Mehrfamilienhäusern im Innenhofbereich ist eine Verschwenkung der Firstrichtung bis max. 20° möglich. Die EFH wird im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde festgelegt.

Aufschüttungen und Abgrabungen, Leitungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem Gelände anzupassen. Im östlichen Randbereich des Bebauungsplanes entlang der ausgewiesenen Feldhecke ist auf allen angrenzenden Grundstücken im Bereich eines 5 m breiten Streifens (von der Grundstücksgrenze zum Haus hin gemessen) keine Aufschüttung zulässig. Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Auffüllungen an der Gebäudefassade dürfen max. 1,00 m betragen. Der Neigungswinkel der Böschung darf das Verhältnis 1 : 3 nicht überschreiten. Die Böschungskronen sind entsprechend auszurunden. Abtreppungen sind nur mit Palisaden zulässig.

2.3 Antennenanlagen

Pro Gebäude ist grundsätzlich eine Radio- oder Fernsehantenne als Oberdachantenne zulässig.

2.4 Äußere Gestaltung

Die Fassaden der Gebäude müssen Holz, Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien zeigen. Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen. Das Untergeschoß darf, wenn es die gleiche Außenhaut hat wie das Erdgeschoß, farblich nicht abgesetzt werden. Ein greller Farbanstrich ist nicht zulässig. Schwarze Asbestzementverkleidungen (z.B. Eternit), blankes Aluminium oder Blech sind weder zur Außenwandverkleidung noch zur Dacheindeckung zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig. Sichtschutzwände sind in der Mindesthöhe, die den Sichtschutz gewährleistet (max. 1,80 m), nur zugelassen, wenn sie direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden (türartige Durchgänge von max. 1,30 m Breite sind möglich) und aus denselben Materialien sind und somit als gestalterische Einheit wirken. Sichtschutzwänden sind bei nachträglicher Herstellung genehmigungspflichtig, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Sonstige Sichtschutzmaßnahmen sind nur in Form von Bepflanzungen zulässig. Als Material dürfen nur Naturstoffe (z.B. Beton gestockt und Mauerwerk verputzt) verwendet werden, Kunststoffe sind unzulässig. Als Ausnahme ist im Einzelfall unter besonderer Abwägung städtebaulicher Belange zur Nutzung der Sonnenenergie eine Abweichung in der äußeren Gestaltung möglich (z.B. großflächige Südverglasungen).

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke (weder tote noch lebende) sind prinzipiell nicht zulässig. Ausnahme: Pflanzungen (jedoch keine geschnittenen Hecken) mit Spanndraht max. 50 cm hoch.

2.6 Pflanzgebot und Pflanzbindung

Das gesamte Plangebiet muß entsprechend seiner landschaftlichen Lage mit Bäumen und Büschen bepflanzt werden. Auf jedem Grundstück ist zwingend mindestens ein größerer einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Im Übergang zwischen Baugebiet und Landschaft (im Plan besonders eingetragen) muß eine standortgemäße Feldhecke gepflanzt werden. Der bestehende Feldrain mit seiner Bepflanzung muß erhalten werden.

2.7 Außenanlagen/Wohnstraßengestaltung

Die Gestaltung der Wohn- und Spielstraße und eines parallel zur ausgewiesenen Fahrfläche 3 m breiten Streifens innerhalb der Privatgrundstücke wird von der Gemeinde gestaltet. Dies vor allem im Hinblick auf Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Geländeangleichungen. Diese Flächen werden von der Gemeinde bepflanzt und sind nach der Pflanzung von den Privateigentümern zu dulden und zu erhalten. Innerhalb dieses 3 m breiten Streifens werden einheimische hochstämmige Bäume sowie einheimische Sträucher in Form einer aufgelockerten, standortgemäßen Begrünung als Pflanzgebot zwingend vorgeschrieben. Die Oberflächenbefestigung der einzelnen Zufahrtsbereiche zwischen Straßenraum und Garageneinfahrt sowie zusammenliegenden Hausvorbereiche müssen innerhalb der im Plan dargestellten Bereiche einheitlich gestaltet (gleiche Materialien aller zusammengehörenden Hofbereiche) werden. Die Gemeinde legt für jeden Hof diese Materialien fest. Zulässig sind Betonverbundpflastersteine rechteckig oder quadratisch, Natursteinbeläge (Granit, Prophyr, Sandstein) sowie deren Kombination. Schwarzbeläge (Teerflächen) sind nur zulässig, wenn sie durch Natursteinpflasterbänder bzw. Flächen gegliedert werden (Anteil des Natursteinpflasters mind. 6 % der befestigten Fläche).

Hinweis 1: Es wird empfohlen, parallel zum Baugesuchsverfahren einen skizzenhaften Gestaltungsplan mit allen wesentlichen Gestaltungsmerkmalen und Materialien mit der Gemeinde abzustimmen und festzulegen.

Hinweis 2: Bei der Gestaltung der Wohnstraßen ist nach § 42 Abs. 4a StVO das Landratsamt -Untere Straßenverkehrsbehörde- und die Polizei -Polizeidirektion Ravensburg- zu beteiligen.

Aufgestellt vom Planfertiger Ravensburg, den 10.12.1984

Gebilligt vom Gemeinderat Fronreute, den

.....
Bürgermeister Wehr

Hinweise:

1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. 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. Für alle zweigeschossigen Gebäude gilt die Festlegung 1 Garage oder 1 Stellplatz pro Wohneinheit.

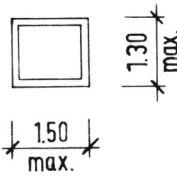
Genehmigt mit Erlaß 401-621.41 vom 13. November 1985

Landratsamt Ravensburg

gez. Schützbach-Fiesel



ZULÄSSIGE GAUBENFORMEN ZU 2.1.1



Die Richtigkeit vorstehender Abchnitt beglaubigt. Blitzenreute, den 19. Nov. 1985



EL (GA)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Bauhof" - 2. Änderung der Gemeinde Fronreute

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan wird wie nachfolgend aufgeführt geändert:

1. Auf Grund der bisher gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich der Holzschuppen bzw. baulichen Anlagen wird hier eine Vergrößerung der Grundfläche vorgenommen. Außerdem wird dadurch die Dachneigung entsprechend reduziert, da die gesamte Gebäudehöhe auf 3,20 m beschränkt ist.
2. Zugelassen werden sollen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche Glasvorbauten (sogenannte Wintergärten).

Es hat sich gezeigt, daß auf Grund der gewandelten Wohnbedürfnisse die Nachfrage nach Glasvorbauten vorhanden ist.

Damit wird dem einzelnen Grundstückseigentümer die Möglichkeit gegeben, diese in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zu erstellen, soweit Belange des Städtebaues nicht beeinträchtigt werden.

3. Zugelassen werden außerdem Einfriedungen bis 0,80 m Höhe, da es sich gezeigt hat, daß ohne Einfriedungen Probleme entstehen.

II. Kosten

Kosten entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde keine.

Aufgestellt:

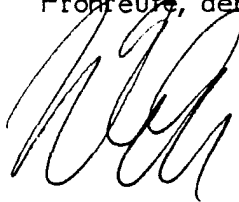
Fronreute, den 17. Juni 1991

Gemeindeverwaltung Fronreute


Ehmann
Gemeindeamtsrat


Gebilligt vom Gemeinderat:

Fronreute, den 17. Juni 1991


Wehr
Bürgermeister

Die Richtigkeit vorstehender
Fotokopie des Originals
beglaubigt.
Fronreute, den 13.05.1992




E h m a n n (GAR)

Bebauungsplan "Bauhof"

2. Änderung

Ziff. 1.4 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

1. Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen mit über 5 qm, jedoch maximal 18 qm, 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 mit mindestens 18° Dachneigung,
Dacheindeckung: Holz- oder Ziegeleindeckung oder Eindeckung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan für das Hauptgebäude.

Ziff. 1.4 wird wie folgt ergänzt:

6. Glasvorbauten

Glasvorbauten werden ausnahmsweise in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unter Abweichung der vorgeschriebenen Dachneigung zugelassen, sofern Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

Ziff. 2.5 wird wie folgt neu gefaßt:

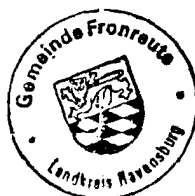
2.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit höchstens 0,80 m zulässig. Der Mindestabstand zu öffentlichen Flächen (Straßen, Wege etc.) ist mit 0,50 m einzuhalten.

Anerkannt!

Fronreute, den 17. Juni 1991

Wehr
Bürgermeister



Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
wurde mit Verfügung vom 12.03.92
Nr.: 4401-schü/ke/7 abgeschlossen.

Ravensburg, den 12.03.92



Schickbad Fiesel