

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan Kirchberg III, Ortsteil Fronhofen der Gemeinde Fronreute

RECHTSGRUNDLAGE

- 1. §§ 1 - 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. 1 Seite 2256) -BBaug- zuletzt geändert am 06.07.1979.
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. 1 Seite 1763) -BauNVO-
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes -PlanZV- vom 30.07.1981.
4. §§ 3, 6, 7, 9, 13 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770).

FESTSETZUNGEN

- I. 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.
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
1.5.1 Nebenanlagen
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig, soweit Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.
a) Holzschuppen
Die Erstellung von Holzschuppen kann unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden, sofern Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

- Der Einbau von Aufenthaltsräumen, Aborten und Feuerstätten ist nicht zugelassen.
b) Gewächshäuser
Die Erstellung von Gewächshäusern kann unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden.
c) Überdachte Freiplätze
Überdachte Freiplätze sind mit max. 20 m² Grundfläche zulässig.
d) Pergolen
Die Erstellung von Pergolen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit max. 20 m² Grundfläche kann im Einzelfall zugelassen werden.

- 1.5.2 Garagen und Stellplätze
Ausnahmsweise Zulassung von Garagen und Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
1.5.3 Energieversorgung
Die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilungskästen des Stromversorgungsunternehmens sind in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.
1.6 Flächen für Garagen
Garagen sind am Haus im Bereich der dafür eingetragenen Stellen zu errichten.
1.6.1 Für die Gebäude Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 14, 17, 18, 22, 23 sind die Garagen als Anbau an das Wohnhaus oder als abgelöster Baukörper unter abgeschlepptem Dach oder mit Satteldach unter Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigungen zu erstellen.
1.6.2 Für die Gebäude Nr. 11, 12, 13, 15, 16, 19, 20, 21 gelten die Festsetzungen von 1.6.1, jedoch sind hierzu abweichend auch freistehende Garagen zulässig.
1.6.3 Für das Gebäude Nr. 10 gelten die Festsetzungen von 1.6.1, jedoch ist hier auch ein Flachdach zulässig.
1.6.4 Für die Gebäude 7, 8, 24, 25, 26, 27 sind die Garagen mit einem Flachdach auszuführen.
1.6.5 Für das Gebäude Nr. 28 gelten die Festsetzungen von 1.6.1, jedoch ist hier kein Satteldach zulässig.

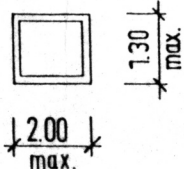
- 1.7 Wohnungen
Pro Einzelgebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig in dem dafür ausgewiesenen Teilbereich des Bebauungsplanes.
1.8 Schutzflächen
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

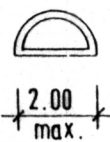
2. Gebäudeshöhe und Gebäudeform, Dachneigung und Dachform, Eingangsfußbodenhöhe

Es gelten die Einschriebe im Plan. Dachausbauten sind allgemein zulässig. Dacheinschnitte sind mit einer maximalen Länge von 1/3 der Dachfläche des Hauptbaukörpers, jedoch maximal 4 m zulässig.

Zulässige Gaubenformen zu II-2.1 Abmessungen sind Außenmaße!



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



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 wird im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde festgelegt.

Die Traufhöhe (gemessen am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen und Garagenvorbauten, mit der Unterkante Dachsparren), bezogen auf die EFH, darf bei eingeschossiger Bauweise 3,10 m nicht überschreiten.



Eine Erhöhung der Traufhöhe durch Rücksprünge in der Fassade fällt nicht unter diese Bestimmung.

Bei den im Plan besonders gekennzeichneten Häusern Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, darf bei Ausführung von halbgeschossig versetzten Grundrissebenen die bergseitige Traufhöhe bezogen auf die EFH max. 3,10 m und die talseitige Traufhöhe bezogen auf die UFGH max. 5,80 m betragen.

Bei freistehenden Garagen und überdeckten Stellplätzen beträgt die max. Traufhöhe 2,50 m vom vorhandenen Gelände.

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

Eine Verschwenkung der Firstrichtung ist bis zu einem Winkel von 4° möglich für die Häuser Nr. 1 und 4 - 24.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem Gelände anzupassen. Der Neigungswinkel der Böschung darf das Verhältnis 1:3 nicht überschreiten.

2.3 Antennenanlage

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

2.4 Äußere Gestaltung

Die Fassaden der Gebäude müssen Holz, Putz, geschlämmtes Mauerwerk, Sichtmauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien zeigen. Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen.

2.5 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig. Die maximale Höhe einer Stützmauer darf 1,40 m nicht überschreiten. Die Stützmauer muß direkt mit dem Hauptbaukörper baulich verbunden sein.

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke entlang der Stichstraße und innerhalb des "Pflanzstreifens" sind nicht zulässig. Ausnahme: Pflanzungen (jedoch keine geschnittene Hecke) mit Spanndraht max. 0,50 m hoch.

2.7 Pflanzgebot und Pflanzbindung

Das gesamte Pflanzgebiet muß entsprechend seiner landschaftlichen Lage mit Bäumen und Büschen bepflanzt werden. Auf jedem Grundstück ist zwingend mindestens ein größerer einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

2.8 Außenanlagen/Wohnstraßengestaltung

Die Gestaltung der Wohn- und Spielstraße und eines parallel zur ausgewiesenen Fahrfäche 3 m breiten Streifens innerhalb der Privatgrundstücke wird von der Gemeinde ausgeführt.

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 Zufahrtbereiche zwischen Straßenraum und Garagenzufahrt, sowie zusammenliegende Hausvorbereiche müssen innerhalb der im Plan dargestellten Bereiche einheitlich gestaltet (gleiche Materialien aller zusammengehörenden Hofbereiche) werden.

Hinweise

zu 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen

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

zu 1.6 Flächen von Garagen

Garagen und Stellplätze

- 1. Bei der oberen Häuserzeile (Häuser Nr. 11, 12 und 13) die direkt von der Kreisstraße erschlossen werden, ist die Hofeinfahrt als öffentliche Fläche ausgewiesen.
2. Je Einfamilienhaus sind mindestens 2 Garagen bzw. Stellplätze für PKW nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit ist zumindest ein weiterer Stellplatz bzw. Garage nachzuweisen.
3. Für die Gebäude Nr. 7, 8, 9, 10, 23, 24, 25, 26, 27, 28 ist der Einbau einer Garage im UG des Hauptgebäudes zulässig.

zu 2.8 Aussenanlagen/Wohnstraßengestaltung

- 1. Es wird empfohlen, parallel zum Baugesuchsverfahren einen skizzenhaften Gestaltungsplan mit allen wesentlichen Gestaltungsmerkmalen und Materialien mit der Gemeinde abzustimmen und festzulegen.
2. Bei der Gestaltung der Wohnstraße ist nach § 42 Abs. 4a StVO das Landratsamt -Untere Straßenverkehrsbehörde- und die Polizei -Polizeidirektion Ravensburg- zu beteiligen.

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan "Kirchberg III" - 1. 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.

II. Kosten

Kosten entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde keine.

Aufgestellt:

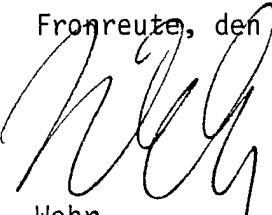
Fronreute, den **17. Juni 1991**

Gemeindeverwaltung Fronreute


Ehmann
Gemeindeamtsrat


Gebilligt vom Gemeinderat:

Fronreute, den **17. Juni 1991**


Wehr
Bürgermeister

Die Richtigkeit vorstehender
Fotokopie des Originals
bezeugt.

Fronreute, den 13.05.1992


E h m a n n (GAR)



Bebauungsplan "Kirchberg III"

1. Änderung

Ziff. 1.5.1 Buchstabe a) erhält folgende Fassung:

a) 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.

Anerkannt!

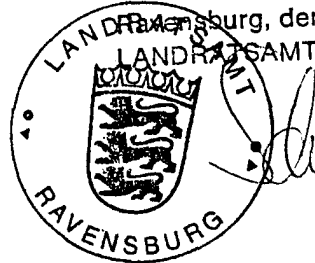
Fronreute, den 17. Juni 1991

Wehr
Bürgermeister



Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
wurde mit Verfügung vom 10.03.92
Nr.: 4.401-Schü/kel7 abgeschlossen.

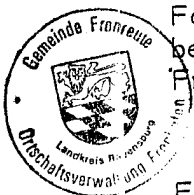
Ravensburg, den 12.03.92



Stinkbad-Fiedl

Die Richtigkeit vorstehender
Fotokopie des Originals
beglaubigt.

Fronreute, den 13.05.1992



E h m a n n (GAR)