

# BEBAUUNGSPLAN 'KIRCHBERG III - ERWEITERUNG'

Gemeinde Fronreute, Ortsteil Fronhofen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

### A) RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.11.1996 (BGBl. I S. 1626)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1997 (GBl. 1997 S. 101).

### B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN BBauG und BauNVO

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 Bauweise" entsprechend den Einschrieben im Plan.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) BauGB und § 23 BauNVO

Stellung der baulichen Anlagen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Einzelhäuser entsprechend den Eintragungen zeichnerischer Teil.

5.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO §§ 12+14 BauNVO § 31 BauGB

5.1 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

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 wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

5.2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

a) Bauliche Anlagen mit über 5 m<sup>2</sup> jedoch maximal 18 m<sup>2</sup> Grundfläche wie Gerätehütten, Geschirrhütten und Gebäuden zur Lagerung von Holz und Kohle oder sonstigen Zwecken.

b) Gewächshäuser

c) Überdachte Freiplätze und Pergolen

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 m<sup>2</sup> oder eine Höhe von 3,20 m überschreiten; stationäre Antennenanlagen für Amateurfunken 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.

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 mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straße müssen von dieser einen Abstand von mindestens 5,00 m erhalten.

7.2 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 Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. (§ 9, (1) 21 BauGB)  
Die Grundstücke - mit Nr. 1 und 2 bezeichnet - sind jeweils gegenseitig begünstigt.

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 Entlang der Gemeindeverbindungsstraße GV 1397 sind hochstämmige Obstbäume laut Planeintrag zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

10.0 Wohnungen

Pro Einzelgebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

### C) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 56 LBO

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

1.1 Es gelten die Einschriebe im Plan. 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 talseitig 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. Die verbindliche EFH ist im Planteil eingetragen.

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.

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.

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.

Die Garagen sind mit begrüntem Flachdach auszuführen oder im Hauptbaukörper im Hanggeschoß unterzubringen

### 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.

### 1.4 Antennenanlage

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

### 1.5. Nebenanlagen Gestaltung/Materialien

a) Bauliche Anlagen nach B 5.2a sind in Holzkonstruktion 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 Holzönen zugelassen.

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

c) Überdachte Freiplätze und Pergolen  
Überdachte Freiplätze sind zulässig, wenn sie in Verbindung mit dem Hauptbaukörper erstellt und in einer Holzkonstruktion ausgeführt werden. Die Höhe der Freiplätze ist auf 2,50 m, gemessen von vorhandenem Gelände beschränkt.

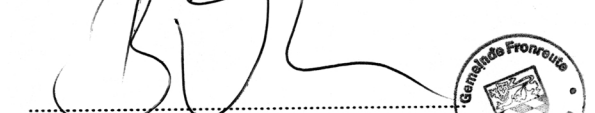
### D) Hinweise:

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. Leitungsrechte: Sämtliche Rechte sind durch Grunddienstbarkeiten und Baulasten zu sichern.

Fronreute, den 05. November 1997

  
Bürgermeister 