

RECHTSGRUNDLAGE

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Kirchberg IV", Ortsteil Fronhofen der Gemeinde Fronreute

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.
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981, (BGBl. I S. 883).
4. Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770).

FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 - BBauG und BauNVO)

Für die Gebäude Nr. 1 bis 15 gelten die nachfolgenden Festsetzungen. Für die Gebäude Nr. 16, 17, 18, 19 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Kirchberg I, Fronhofen, in der jeweils gültigen Fassung.

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
§§ 16 - 21 Baunutzungsverordnung, entsprechend den Einschrieben im Plan.
- 1.3 **Bauweise**
§ 9 Abs. 1 BauGB, § 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 die Garagen entsprechend den Ausführungen unter 1.6.1 zweitletzter Satz möglich bzw. zulässig.
- 1.4 **Überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Es sind nur Einzelhäuser entsprechend der Planeintragungen zulässig.
- 1.5 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - 1.5.1 **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.
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 Städtebaus 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 Außenstrich ist nur mit Lasuren in Holztönen zugelassen.

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

Die als Anlage dem Bebauungsplan beiliegenden Geländeschnitte mit den Eintragungen der Gebäude einschl. Vorschlag zur jeweiligen EFH sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 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. Die Böschungskronen sind entsprechend auszurunden. Abtragungen sind nur mit Palisaden zulässig.
Im Bereich der jeweils oberen Häuserzeile, also die Häuser Nr. 1 und 5 bis 8 und 14 ist eine hangseitige Aufschüttung bis maximal zur EFH in Absprache mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde zulässig.
- 2.3 **Antennenanlage**
Pro Gebäude ist nur eine Radio- oder Fernsehantenne als Überdachantenne zulässig.
- 2.4 **Außere Gestaltung**
Die Fassaden der Gebäude müssen Holz, Putz, geschlammtes Mauerwerk, Sichtmauerwerk oder Kombinationen 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 Farbstrich ist nicht zulässig.
Schwarze Asbestzementverkleidung (z.B. Eternit), blankes Aluminium oder Blech sind weder zur Außenwandverkleidung noch zur Dacheindeckung zulässig.
Als Ausnahme ist im Einzelfall unter besonderer Abwägung städtebaulicher Belange zur Nutzung der Sonnenenergie eine Abweichung in der äußeren Gestaltung möglich (z.B. großflächige Verglasungen auch im Dachbereich).

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 vom vorhandenem Gelände beschränkt.

d) 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:
Kleinschwimmhallen, die die Größe von 12 m² oder eine Höhe von 3,20 m überschreiten; stationäre Antennenanlagen für Amateurfunken in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

1.5.2 Garagen und Stellplätze

Ausnahmsweise Zulassung von Garagen und Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit Belange des Verkehrs und des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

1.5.3 Energieversorgung

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

2.5 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig.
Die maximale Höhe einer Stützmauer darf 1,40 m nicht überschreiten.
Die Stützmauer muß direkt mit dem Baukörper baulich verbunden sein. Türartige Durchgänge bzw. Treppenanlagen bis max 1,40 m Breite gelten ebenfalls als bauliche Verbindung.

Als Material dürfen nur Naturstoffe (Holzpalisaden, Beton gestockt, geputztes Mauerwerk oder dergl.) verwendet werden.

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen (lebende und tote) der Grundstücke entlang der Straßen sind nicht zulässig.
Ausnahme: Pflanzungen (jedoch keine geschnittene Hecke) mit Spanndraht max. 0,50 m hoch.

2.7 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) wird eine standortgemäße Feldhecke durch die Gemeinde gepflanzt (Pflanzbreite 3,00 m). Die Pflanzung ist von den Privateigentümern zu dulden und zu unterhalten. Der bestehende Feldrain muß, wie in dem als Anlage beigefügten Geländeschnitt dargestellt, gestaltet werden. Bereits bestehende Sträucher und Bäume am Feldrain im Westen sind zu erhalten.

Die Gestaltung der Wohn- und Spielstraße und eines parallel zur ausgewiesenen Fahrfläche 3,0 m breiten Streifens innerhalb der Privatgrundstücke wird von der Gemeinde ausgeführt. Dies vor allen im Hinblick auf Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. Diese Flächen werden von der Gemeinde bepflanzt und sind nach der Pflanzung von den Privateigentümern zu dulden und zu erhalten.

Innerhalb dieses 3,0 m breiten Streifens werden einheimisch, hochstämmige Bäume, sowie einheimische Sträucher in Form einer aufgelockerten, standortgemäßen Begrünung als Pflanzgebot zwingend vorgeschrieben.

1.6 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 Teilbereichen ist in den im Plan dargestellten Ausnahmefällen eine Unterschreitung dieses 5,00 m Abstands, in dem im Plan festgesetzten geringen Umfang möglich.

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.


1.6.1 Für alle Gebäude 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. Für die Gebäude Nr. 8, 13, 14 und 15 sind Abweichungen in der Dachneigung ab Untergrenze 25° möglich. 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.

1.6.2 Für die Gebäude Nr. 13 + 14 gelten die Festsetzungen von 1.6.1, jedoch sind hierzu abweichend auch freistehende Garagen zulässig.

1.6.3 Für die Gebäude Nr. 5 und 6 gelten die Festsetzungen von 1.6.1, jedoch sind hier auch Flachdächer zulässig. Flachdächer sind mit mind. 25 cm Erdüberdeckung, zwingend begrünt, auszuführen. Befestigte Terrassenflächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes möglich.

1.6.4 Für die Gebäude Nr. 1, 6 + 7 gelten die Festsetzungen von 1.6.1, jedoch sind die Garagen mit einem Flachdach auszuführen. Erdüberdeckung mind. 25 cm, zwingend begrünt. Befestigte Terrassenflächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes möglich.

1.7 Wohnungen

Pro Einzelgebäude sind in dem mit  bezeichneten Teilbereich des Baugebietes max. 2 Wohnungen pro Grundstück zulässig.

1.8 Schutzflächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BBauG).

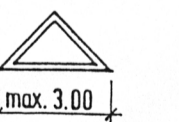
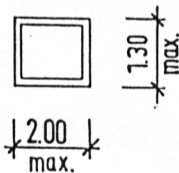
HINWEISE

zu 1.6 Flächen von Garagen

Garagen und Stellplätze

1. Je Einfamilienhaus sind mindestens 2 Garagen bzw. Stellplätze für PKW nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit ist zumindest ein weiterer Stellplatz bzw. Garage nachzuweisen.
2. Für die Gebäude Nr. 1 und 5, 6 und 7 ist der Einbau von Garagen im UG des Hauptgebäudes zulässig.

Zulässige Gaubenformen zu II-2.1 Abmessungen sind Außenmaße!



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. 2,00 m) zulässig (siehe Skizze). 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.

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 Außenkante der Dachfläche), bezogen auf die EFH, darf bei eingeschossiger Bauweise 3,70 m nicht überschreiten. Eine Erhöhung der Traufhöhe durch Rücksprünge fällt nicht unter diese Bestimmung. Bei den Häusern Nr. 2, 3, 4 und 10 bis 14 darf bei Ausführung von halbgeschossig versetzten Grundrissebenen die bergseitige Traufhöhe bezogen auf die EFH max. 3,70 m und die talseitige Traufhöhe bezogen auf die UFGH max. 6,30 m betragen.

Die Firsthöhe darf bezogen auf die festgelegte EFH maximal 8,50 m betragen.

Bei freistehenden Garagen und überdeckten Stellplätzen beträgt die max. Traufhöhe 2,50 m von der festgelegten Garagenfußbodenhöhe. Die Garagenfußbodenhöhe wird im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde festgelegt.

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