

Mehrfertigung

Satzung

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Leimäcker“ - 1. Änderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Fronreute hat in öffentlicher Sitzung am 24. September 2007 den Bebauungsplan „Leimäcker“ - 1. Änderung und die örtlichen Bauvorschriften „Leimäcker“ - 1. Änderung auf Grund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316),
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (Gbl. S. 895),
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO), in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 469), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (Gbl. S. 20),
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 18.06.2007.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 18.06.2007
 - textlichen Teil vom 18.06.2007jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 18.06.2007
 - textlichen Teil vom 18.06.2007

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Fronreute, 24.09.2007

Spieß
Bürgermeister

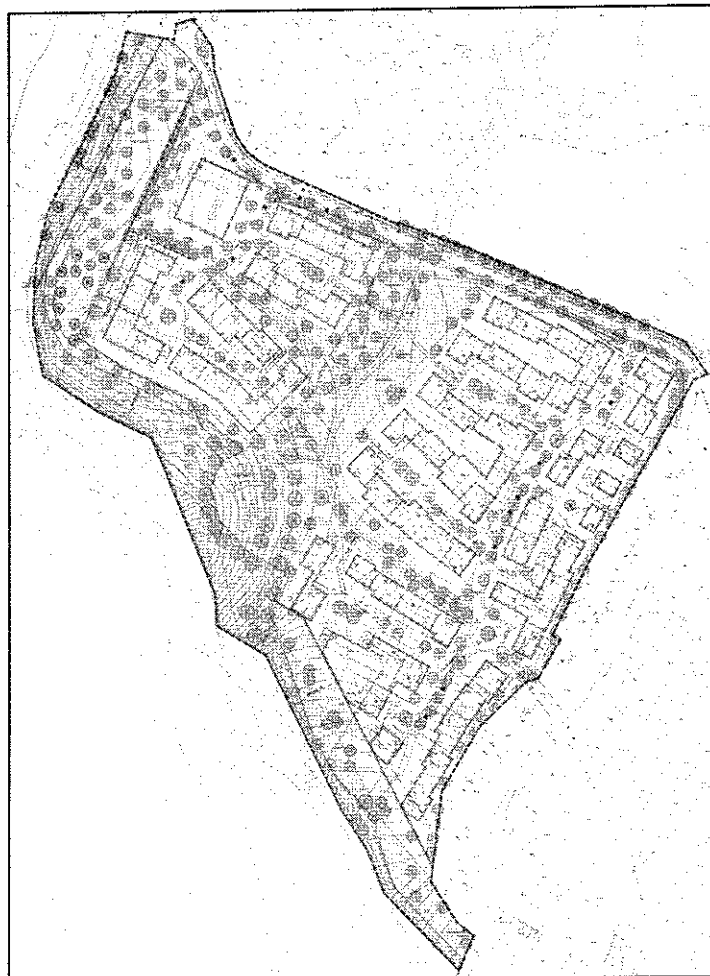


BEBAUUNGSPLAN "LEIMÄCKER" - 1. ÄNDERUNG

**BLITZENREUTE / GEMEINDE FRONREUTE
KREIS RAVENSBURG**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
HINWEISE, ANLAGEN
BEGRÜNDUNG

18.06.2007



BEBAUUNGSPLAN „LEIMÄCKER“ - 1. ÄNDERUNG

BLITZENREUTE / GEMEINDE FRONREUTE KREIS RAVENSBURG

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Lageplan Nr. 4.3
- Planungsrechtliche Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen

Zusammen mit dem Bebauungsplan ‚Leimäcker‘ erlässt die Gemeinde Fronreute für das gleiche Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO. Der Lageplan enthält planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und als solche gekennzeichnete örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO.

INHALT

I. BEBAUUNGSPLAN "LEIMÄCKER" - 1. Änderung

A.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
C.	HINWEISE	6
D.	ANLAGEN.....	10

II. BEGRÜNDUNG

1.	PLANGEBIET	1
2.	ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG	1
3.	EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	2
4.	ZIELE DER PLANUNG	2
5.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS UND BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	2
6.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
7.	PLANUNGSSTATISTIK.....	5
8.	UMWELTBERICHT.....	6

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	1
	BEGRÜNDUNG	3

I. BEBAUUNGSPLAN „LEIMÄCKER“ - 1. ÄNDE- RUNG ‘

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 27. 08. 1997
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 m.W.v. 01.01.2007
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23. 01. 1990
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. 12. 1990
4. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** i.d.F.v. 24.07.2000
zul. geänd. 14.02.2006

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 1.1.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- 2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) gem. Eintragungen im Lageplan.
- 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen;**
Diese wird definiert durch die Festsetzung der max. zulässigen Außenwandhöhe (WH) und der max. zulässigen Firsthöhe (FH) im Lageplan.
Die Außenwandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der EFH und der Oberkante First. Bei Pultdächern wird die zulässige Wandhöhe an der Pultdachoberseite wie folgt ermittelt: $WH_{\text{Pult oben}} = (WH_{\text{max. zulässig}} + FH_{\text{max. zul.}}) / 2$
- 2.3 Bei **Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen** darf die max. Außenwandhöhe (WH) 3,0 m nicht überschreiten.

3. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN § 9 (1) 1 BauGB

- 3.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. Eintragung im Lageplan.

4. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22(2) BauNVO

- 4.1 Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 4.2 Die zulässige Bauweise ist im Lageplan (Nutzungsschablone) eingetragen. Im WA1 sowie WA2 sind **Einzelhäuser und Doppelhäuser** zulässig.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO

- 5.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die zeichnerisch festgesetzten **Baugrenzen**.
- 5.2 Die **Stellung der baulichen Anlagen** ergibt sich durch parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu den Baugrenzen. Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind Abweichungen zulässig. Eine Drehung um bis zu 4° ist zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 und 13 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

- 6.1 Bauliche **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten privaten Grünflächen. Pro Wohngrundstück sind max. 2 überdachte Nebenanlagen zulässig mit einem Volumen von insgesamt 40 cbm. Bei den Gebäuden Nr. 7 und 8 sind im dargestellten Rahmen Überschreitungen des Volumens zulässig. Bauliche Nebenanlagen sind nicht zulässig zw. Hauptgebäude und öffentlichen Verkehrsflächen.
- 6.2 **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen etc) sind gem. § 14 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 13 BauGB auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (s. Hinweise Ziff. 12)
- 6.3 **Garagen und überdachte Stellplätze** (Carports)
Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei seitlicher Anordnung an die öffentliche Verkehrsfläche ist zwischen dieser und der Garage ein Mindestabstand von 2,5 m zu wahren. Carports müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.
- 6.4 Im Plangebiet sind **Abstellplätze** für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 (1) 6 BauGB

- 7.1 Die Zahl der Wohneinheiten ist begrenzt auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.

8. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 10 BauGB

- 8.1 Die im Lageplan dargestellten **Sichtfelder** (Si) und die Sichtfelder im Bereich der Grundstückszufahrten sind ständig von allen Sichthindernissen im Bereich von 0,70 m - 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten. Das Pflanzen von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig.
- 8.2 Entlang der Bundesstraße 32 ist in einem 20 m tiefen **Schutzstreifen** (s. Lageplan) jegliche bauliche Nutzung unzulässig, auch die Herstellung und das Anbringen von Anlagen der Außenwerbung und Hinweisschildern. Ausgenommen hiervon sind Verkehrs- und Ortsschilder im Rahmen der öffentlichen Kennzeichnung durch die Straßenbaubehörde.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 8.3 Entlang des Waldrandes ist in einem 30 m breiten **Schutzstreifen** (s. Lageplan) die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen unzulässig.

9. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 und 26 BauGB

- 9.1 Die **Flächen für den öffentlichen Verkehr** sind im Lageplan dargestellt. Die Flächenaufteilung für den öffentlichen Verkehr in Geh-, und Fahrflächen sowie Parkplätze und Verkehrsgrün ist unverbindlich dargestellt; sie kann in der Ausführungsplanung noch geringfügige Veränderungen erfahren.
- 9.2 Die **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** sind im Lageplan dargestellt. Sie sind als Mischfläche (verkehrsberuhigt) vorgesehen. Die Standorte der öffentlichen Stellplätze und der Straßenbäume ist im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unverbindlich dargestellt.

10. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB sowie FLÄCHEN FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG § 9 (1) 14 BauGB

- 10.1 **Öffentliche Grünflächen** s. zeichnerische Festsetzungen im Lageplan. Die öffentlichen Grünflächen sind als Extensivwiesen und unter Verwendung von Gehölzen der Artenliste 1-5 naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Wege ist unverbindlich. Die vorhandene Gemeinschaftsantenne ist am gekennzeichneten Standort zulässig.
- 10.2 **Private Grünflächen** s. zeichnerische Festsetzungen im Lageplan. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit Gehölzen der Artenliste 1-5 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 10.3 Die Flächen für die schadlose Beseitigung des **Oberflächenwassers** sind im Lageplan dargestellt. Von der Lage und Größe kann abgewichen werden, sofern die Retention auf andere Weise nachgewiesen werden kann.

11. LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB

- 11.1 Die mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zu belastenden Flächen sind im Lageplan dargestellt. Hinweis: Sie sind durch entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde bzw. zugunsten der Anlieger zu sichern (LR 1 Regenwasserableitung / LR 2 Regenwasserableitung und Wasserversorgung).

12. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14 und 15 BauGB

- 12.1 **Erhalt von Bäumen**
Als zu erhalten gekennzeichnete Bäume sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen.
- 12.2 **Pflanzgebote für Bäume und Sträucher.** Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenlisten 1-3 zu pflanzen, davon mind. einer im Eingangsbereich.

12.3 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

An den zeichnerisch festgesetzten Orten sind standortgerechte Bäume bzw. Sträucher der Artenlisten 1 bis 5 (s. Anlage) zu pflanzen. Ihr Bestand durch entsprechende Pflege dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen. Vom gekennzeichneten Standort kann in Ausnahmefällen um bis zu 5 m abgewichen werden. Die Standorte der Straßenbäume ist im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unverbindlich dargestellt.

12.4 Die mit **M1** bezeichneten **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** sind unter Verwendung von Sträuchern der Artenliste 4 ergänzt durch Bäume der Artenlisten 1 und 2 als flächenhafte Gehölzpflanzung zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Entwicklungsziel der Fläche M1 ist ein naturnaher gestufter Waldsaum. Die Strauchpflanzung wird ergänzend durch gruppenweise Pflanzung von Bäumen der Artenliste 1 und 2 im Abstand von ca. 10 m vor der Waldkante und in einem Abstand der Gruppen untereinander von ca. 30 m. Der Abstand der Sträucher untereinander sollte ca. 1,5 m betragen. Sollte die Pflanzqualität gemäß der Pflanzliste überschritten werden, kann der Pflanzabstand entsprechend vergrößert werden. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen.

12.5 Die mit **M2** bezeichneten **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** sind entspr. den zeichnerischen Festsetzungen als Obstwiese (s. Anlage Artenliste 3) zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Entwicklungsziel der Fläche M2 ist eine Wiese mit Obsthochstämmen lokaler Sorten.

12.6 **schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern, Zufahrten und Nebenanlagen ist im Rahmen des modifizierte Trennsystems entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in Retentionsanlagen einzuleiten, mit Notüberlauf in den Regenwasserkanal.

Hinweis: Entwicklungsziel der öffentlichen **Retentionsmulde** (RM) und die regenwasserführenden offenen Rinnen sind naturnahe, flache Bodenmulden (Böschungsnegungen bis max. 1:4) und eine extensive Bewirtschaftung d.h. 1-2-Schnitte Ende Juni und Anfang September, Abfuhr des Mähgutes; keine Düngung, kein Biozideinsatz. Einsaat mit einer Wiesen-Kräuter-Mischung für wechselfeuchte bis feuchte Standorte Strauchpflanzung und ergänzende Strauchpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 4 und Stauden.

12.7 **Stellplätze, Zufahrten, Terrassen und Wege** sind gem. § 74 (2) 3 i.V. mit § 74 (3) 2 LBO in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Pflasterungen mit offenen Fugen, Kiesbeläge, Tennendecke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Holzdecks etc.). Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

13. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ODER VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) 24 BauGB

13.1 Aktiver Schallschutz (s. auch Verkehrslärmuntersuchung Dr. Schäcke + Bayer GmbH)

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen ist entlang der Bundesstraße ein Lärmschutzwall (Höhe und Bauabschnitte gem. Eintrag im Lageplan) anzulegen.

Im Bereich der Gebäude mit den Ordnungszahlen Nr. 7 und 8 sind zum Lärmschutz der Erdgeschoßzone und der zugeordneten Freiräume die dargestellten Nebengebäude mit der eingetragenen Länge und einer Firsthöhe von mind. 4,5 m zu errichten. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden bei weniger störanfälligen Nutzungen oder wenn andere Maßnahmen mit nachweislich gleicher Wirkung getroffen werden (z.B. Realisierung des Lärmschutzwalls einschließlich der nördlichen Erweiterung).

13.2 Passiver Schallschutz

Gem. Eintragungen im Lageplan ist den Gebäuden im WA1, WA2 und WA4 im Erdgeschoß bzw. Obergeschoß der Lärmpegelbereich II zugeordnet. Bei diesen Gebäuden sind Aufenthaltsräume, die der B 32 zugewandt sind, durch baulichen Schallschutz (siehe auch DIN 4109) zu schützen. Es sind nur solche Bauteile zugelassen, die ein resultierendes Schalldämmmaß (R'_{w,res}) von 30 dB erreichen. (s. auch Verkehrslärmuntersuchung Dr. Schäcke + Bayer)
Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden bei weniger störanfälligen Nutzungen oder wenn andere Maßnahmen mit nachweislich gleicher Wirkung getroffen werden.

14. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- 14.1 Die **Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe** (EFH) der baulichen Anlagen darf maximal 30 cm über der höchsten Stelle einer angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße liegen, soweit nicht im Lageplan gesondert festgesetzt.

C. HINWEISE

1. GRÜNORDNUNGSPLAN / AUSGLEICHSMASSNAHMEN NACH § 1a BauGB

Dem Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan des Büros Fakler-Binder zugrunde, dessen wesentliche Aussagen und Inhalte in diesen Bebauungsplan übernommen worden sind. Die festgesetzten Flächen, Maßnahmen und Nutzungsregelungen dienen der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des § 1a BauGB. Der Grünordnungsplan liegt der Gemeinde vor. Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich i.S. des § 1a BauGB sind vom jeweiligen Vorhabenträger durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Pflanzung der Straßenbäume und Ortsrandeingrünung ist zeitnah mit dem Eingriff bzw. entsprechend der Größe des Bauabschnittes umzusetzen.

2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND -PFLEGE

Nach der Realisierung sind die Vegetationsflächen regelmäßig zu pflegen und ihr Bestand zu sichern. Abgängige Pflanzen sind entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen.

Die neu angelegten Obstbaumpflanzungen erhalten in den Anfangsjahren einem regelmäßigen Kronenschnitt, Startdüngung in der Pflanzgrube, evtl. Pflanzenschutzmaßnahmen (nur bei Auftreten von Befallssymptomen).

Der Abstand zwischen Baumpflanzungen und Ver- und Entsorgungsleitungen soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Für eine extensive Bewirtschaftung von Obstwiesen und Extensivwiesen gelten folgende Pflege-Mindestanforderungen: 2-malige Mahd / Jahr; erste Mahd nicht vor Mitte Juni, Abfuhr des Mähgutes; keine Düngung, kein Biozideinsatz. Versickerungsmulden sollen mit einer artenreichen Feuchtwiesenmischung mit hohem Kräuteranteil eingesät werden und sind dauerhaft zu erhalten. Eine Randbepflanzung mit Gehölzen der Artenliste 5 ist empfehlenswert. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind entsprechend dem ökologischen Leitbild einer strukturreichen Fläche zu entwickeln und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten.

Eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Insekten wird durch die Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (Natriumdampflampen, nach unten strahlende Leuchten) vermieden.

3. BELANGE DES BODENSCHUTZES

- Altablagerungen

Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte für gefahrverdächtige Altablagerungen im Plangebiet vor. Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasser-/Bodenschutzbehörde zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen.

- Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 (2) BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz herausgegebenen Merkblätter sind zu beachten und den Bauherren mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten.

4. WIEDERVERWERTUNG DES BODENS / BELANGE DES ABFALLRECHTS

Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen anfallender Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, auf dem Baugrundstück selbst wiederzuverwerten. Eine Wiederverwendung nicht verunreinigten Aushubs im Bereich der vorgesehenen Lärmschutzwälle ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Baustellenabfälle sind in verwertbare bzw. nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und entsprechend einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

5. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Ein Lärmgutachten des Ingenieurbüros Dr. Schäcke + Bayer liegt der Gemeinde vor und ist dort einsehbar. Der dargestellte Lärmschutzwall wird als aktive Lärmschutzmaßnahme gegen den Verkehrslärm der B 32 von der Gemeinde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen als Erdwall mit einer Höhe von 3,5 m über dem vorhandenen Gelände hergestellt. Darüber hinaus notwendige passive Lärmschutzmaßnahmen (die betreffenden Wohngebäude sind im Lageplan gekennzeichnet) werden auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers ausgeführt und sind bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Zusätzlich wird empfohlen, die Schlafräume auf den der B 32 abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen. Da Lärmschutzfenster nur in geschlossenem Zustand wirksam sind, ist bei schalldämmenden Fenstern in Schlafräumen und Kinderzimmern zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen, deren Schalldämmmaß die Anforderungen der DIN 4109 gewährleistet. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohngebäuden muß das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ gem. DIN 4109 (Nov. 1989) der Außenbauteile mindestens 30 dB (Lärmpegelbereich II) betragen. Für Räume mit einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 % und einer Schalldämmung der Außenwand von $R'_{w, Wand} = 50$ dB kann die erforderliche Luftschalldämmung im Lärmpegelbereich II bereits mit einem Fenster der Schallschutzklasse I erreicht werden.

6. DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Es wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen:

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

7. ANLAGEN FÜR DIE ÖFFENTLICHE VERSORGUNG

Das Anbringen von Anlagen für die Straßenbeleuchtung ist gem § 126 BauGB vom Eigentümer zu dulden. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen Niederspannungsanlagen für die Stromversorgung sowie Fernmeldeeinrichtungen (Strom- und Schaltkästen etc.) in einem Geländestreifen von 0,5 m zulässig.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist in einem Geländestreifen von 0,3 m entlang der öffentlichen Straße Betonrückenstützen, soweit sie für die Straßenrandeinfassung notwendig sind, zulässig.

8. HÖHENAUFNAHMEN

Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien und Einzelhöhen sowie die beigefügten Regelschnitte können nur Richtlinien für die tatsächlichen Geländeverhältnisse sein. Diese sind vor Beginn der Objektplanung zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen.

9. BAUGRUND

Eine partielle Baugrundvorerkundung kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Für jedes Bauvorhaben wird zur Erfassung der besonderen Gründungserfordernisse eine gesonderte Einzelbewertung empfohlen.

10. BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluß nach § 37 Abs. 4 WG für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauerhafter Ableitung / Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig.

Die Verlegung von Drainagen (Ringdrainagen, Flächendrainagen) mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation ist nicht erlaubt. Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

11. BELANGE DER WASSERVERSORGUNG / WASSERWIRTSCHAFT

Die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserbereitstellung für den Planbereich wird über das gemeindliche Versorgungsnetz im Rahmen der Erschließung gesichert. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Privatgrundstücken über Zisternen dezentral gespeichert und entsprechend zur Freiflächenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf der Zisterne ist an die Retentionsanlagen anzuschließen.

12. BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG / REGENWASSERBESEITIGUNG

Im Plangebiet wird ein modifiziertes Trennsystem realisiert.

Als Rückstauenebene ist die Straßenhöhe anzunehmen. Die Ausführung des Kellers wird generell als ‚wasserdichte Wanne‘ empfohlen. Die Verlegung von Drainageleitungen mit Anschluß an den Regen- oder Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasserbeseitigung über die Retentionsanlagen abgeleitet wird, sind Tätigkeiten, bei denen Abwässer, im Sinne von verunreinigten Wässern, anfallen (z.B. Autowäsche) untersagt.

13. PLANFERTIGUNG

Für Bebauungsplan

Dipl.-Ing.(TU) Fakler - Binder
Freie Architekten und Stadtplaner SRL
88079 Kressbronn am Bodensee
Bodanstraße 14 Tel. 07543 - 96070

Für den Grundlagenplan :

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Hertkorn + Klein
88250 Weingarten
Hähnlehofstr. 33 Tel. 0751 – 569 66-0

Für die Erschließungsplanung :

Ingenieurbüro Wagner
Herr Dipl.-Ing. Adolf Wagner
88 214 Ravensburg
Seestraße 42 Tel. 0751 – 35941-0

Für das Lärmgutachten:

Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH
71 334 Waiblingen – Hegnach
Hartweg 21 Tel. 07151—956 43-0

D. ANLAGEN

Artenlisten

Die Artenlisten enthalten heimische, standortgerechte Gehölze, die an den im Lageplan eingetragenen Orten zu pflanzen sind. Die genauen Standortverhältnisse sind an Ort und Stelle zu erkunden und die Pflanzen danach auszuwählen.

Artenliste 1 großkronige Bäume

Straßenbäume, als Solitäre in Freiflächen, in gestuften Feldgehölzen oder als Hausbaum
Mindestpflanzgrößen STU 18-20 cm / im Straßenraum mindestens 20-25 cm

Winter-Linde	Tilia cordata	nicht am Straßenrand:	
Spitzahorn	Acer platanoides	Schwarz-Pappel	Populus nigra
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Rotbuche	Fagus silvatica
Esche	Fraxinus excelsior	Stiel-Eiche	Quercus robur
oder ähnliche		Berg-Ulme	Ulmus glabra
		Winterlinde	Tilia cordata

Artenliste 2 kleinkronige Bäume

als Solitäre in Freiflächen, in gestuften Feldgehölzen oder als Hausbaum
Mindestqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt aus extra weitem Stand STU 10-12 cm
In flächenhaften Gehölzpflanzungen Heister 2 x v. 100-150

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus communis
Walnuß	Juglans regia
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
oder ähnliche	

Obsthochstämme siehe Artenliste 3

Artenliste 3 Obsthochstämme

Der Pflanzabstand sollte 10-15 m betragen. Es sind Obsthochstämme, Stammumfang 8-10 cm, Höhe 180-200 cm bevorzugt der folgenden landschaftsprägenden und standörtlich geeigneten Sorten zu wählen:

Äpfel

Bohnapfel
Bittenfelder
Gewürzluiken
Glockenapfel
Rosenapfel
Salemer Klosterapfel
Schwäbischer Maunzenapfel

Birnen

Bayrische Weinbirne
Luxemburger Mostbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne
Grüne Jagdbirne

Walnuß - Juglans regia

Zwetschgen Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen

ANLAGEN

Artenliste 4 Sträucher

in öffentlichen und privaten Grünflächen, freiwachsende Hecken

in flächenhaften Gehölzpflanzungen 3 Stck./ 100 qm angereichert mit Artenliste 1 und 2

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Mispel	Mespilus germanica
Holunder	Sambucus nigra, S. racemosa
Sal-Weide	Salix caprea
Asch-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	S. viminalis
Schneeball	Viburnum opulus
Wildrosen oder ähnliche	Rosa canina / R. rubiginosa

Artenliste 5 Gehölze im Randbereich der Retentionsmulde

Sträucher in Gruppen von 3-5 je Art, Bäume als Heister 175-200 cm

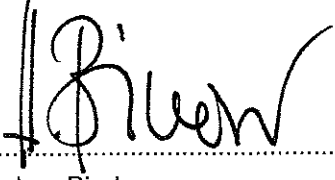
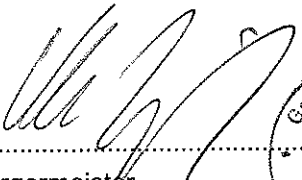
Bäume


Winter-Linde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwarz-Erle oder ähnliche	Alnus glutinosa

Sträucher

Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Holunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix caprea
Asch-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	S. purpurea
Korb-Weide	S. viminalis
Schneeball oder ähnliche	Viburnum opulus

**Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Lageplan Nr. 4.3
sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen.**

Aufgestellt vom Planfertiger:	Gebilligt vom Gemeinderat:
Kressbronn, den 18.06.2007	Fronreute, den 18.06.2007
	
..... Dipl.-Ing. Binder Freie Architekten Fakler-Binder Bürgermeister Gemeinde Fronreute



II. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "LEIMÄCKER" - 1.ÄNDERUNG" BLITZENREUTE / GEMEINDE FRONREUTE KREIS RAVENSBURG

1. PLANGEBIET

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 355, 357, 358 und 1617 sowie das Teilflurstück 359 (Bauhofstraße) der Gemarkung Blitzenreute. Es umfaßt eine Größe von ca. 9,4 ha

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südöstlich von Blitzenreute und schließt die Lücke zwischen der Ortslage und dem Baugebiet Biegenburg. Die Höhenlage des Plangebietes beträgt in seinem mittleren Bereich zwischen 565 und 567 m ü.NN Meereshöhe. Im Südwesten fällt eine trichterförmige Senke (Tiefpunkt ca. 557 m ü.NN) zum Staiger Tobel hin ab. Im Südosten steigt das Gelände bis auf ca. 579 m ü.NN an. Die Fläche ist bis auf die kleine öffentliche Grünfläche an der Südspitze (Wiese mit Erlengebüsch) landwirtschaftlich genutzt.

Auf der westlich gelegenen Wiese befindet sich ein lückiger Streuobstbestand und entlang der B 32 sowie der Bauhofstraße ein erhaltenswerter Baumbestand. Nördlich des Plangebietes schließt die ein- bis zweigeschossige Bebauung der Ortslage Blitzenreute und ein Maisacker an, östlich das Wohngebiet Biegenburg. Es besteht aus zumeist eingeschossigen Einzelhäusern mit Satteldächern mittlerer Neigung. Weiter östlich befindet sich eine Schule mit Schulsportanlagen. Südlich und südwestlich grenzen die Waldflächen des Staiger Tobels an das Plangebiet an.

Verkehrsanbindung

Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt im Norden über die Bauhofstraße, die wiederum westlich innerhalb der Ortslage an die Blitzenreuter Steige (B 32) an das überörtliche Netz angeschlossen ist. Ein Wegeanschluß an das östlich angrenzende Baugebiet Biegenburg ist über das Flurstück 1623 vorhanden. Das Plangebiet grenzt im Südosten an den Engelburgweg.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Baulandausweisung ist erforderlich, um die mittelfristige örtliche Bauplatznachfrage zu decken. Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist notwendig, um im Gebiet entsprechend den Zielen der Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung einschließlich der inneren Erschließung und der Kompensation des Eingriffs gem. § 1a BauGB planungsrechtlich abzusichern. Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde.

Im Rahmen der Realisierung des 1. Bauabschnittes und der damit verbundenen Grundstücksvermarktung hat es sich gezeigt, daß die Gemeinde mit diversen Bauherrenwünschen konfrontiert wurde, die sich im Rahmen des Bebauungsplanes nicht oder nur mit Befreiungen realisieren lassen. Um den Wünschen nach einer größeren Flexibilität und erweiterten Nutzungs- und Gestaltungsfreiheiten, soweit städtebaulich vertretbar, entgegenzukommen, zeigt sich eine partielle Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ‚Leimäcker‘ erforderlich.

3. EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fronreute vom 16.9.1999 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bauflächen werden im FNP durch einen ca. 45-60 m breiten Grünzug gegliedert. Die Planung entspricht damit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung. Gemäß den Darstellungen des Regionalplanes tangiert das Plangebiet keine regionalen Freihalteflächen (Grünzüge) oder schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- und Wasserwirtschaft.

4. ZIELE DER PLANUNG

Die Planung baut auf den Ergebnissen eines Gutachterwettbewerbs auf und verfolgt das Ziel, die neue Siedlungsfläche harmonisch in den vorhandenen Siedlungskörper und das landschaftliche Umfeld einzufügen. Der im FNP dargestellte Grünzug, der den östlichen Ortsrand von Blitzenreute mit dem Staiger Tobel verbindet, soll Bestandteil des Konzeptes werden. Für eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauland sollen kleine Gruppen von jeweils ca. 5-10 Hauseinheiten abschnittsweise gebildet werden können. Jeder Abschnitt soll unterschiedliche Grundstücksgrößen aufweisen und sowohl Einzel- als auch einige Doppelhäuser ermöglichen.

Die Lärmbelastung der Bewohner durch die B 32 soll minimiert werden. Die westlich entlang der B 32 gelegene Fläche steht für aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Verfügung. Der Bereich wird im Hinblick auf einen möglichen zusätzlichen Flächenbedarf im Rahmen der Umgestaltung der Ortsdurchfahrt (südl. Ortsumgehung bzw. In-Sich-Ausbau) von einer Bebauung freigehalten. Das nordwestliche Grundstück steht im städtebaulichen Zusammenhang mit der benachbarten 2-3-geschossigen Bebauung. Die nördlich der Bauhofstraße gelegene Ackerfläche kann als Siedlungserweiterungsoption angesehen werden und steht für die Regenwasserentsorgung zur Verfügung.

Die wesentlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes sollen im Zuge der 1.Änderung beibehalten werden. Die Realisierungsmöglichkeiten für mögliche Doppelhäuser sollen allerdings erweitert werden, ebenso die Flexibilität innerhalb der überbaubaren Flächen. Der südliche Bereich soll von der Bebauung und Erschließung her optimiert werden.

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS UND BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem absehbaren Baulandbedarf, der städtebaulichen Bestandssituation und der Flächenverfügbarkeit. Das Plangebiet bezieht sich auf die vorhandenen äußere Erschließung und schließt im Osten und Nordwesten an den bestehenden Siedlungskörper an und schließt im Süden an den Tobelwald an.

Siedlungskonzept und Bebauung

Durch die zentrale Grünfläche entstehen zwei Bauflächen, die jeweils die angrenzende Bebauung von Blitzenreute und das Wohngebiet Biegenburg arrondieren und das Zusammenwachsen der vorhandenen Siedlungsflächen verhindert.

Die Bebauung ist im Bereich der Quartiersplätze hofgruppenbildend. Entlang der Sammelstraße ist ebenfalls eine bewusste Raumbildung angestrebt. Durch die wechselnde Gebäudeausrichtung und die dichte Eingrünung soll eine gute Einbindung in die Landschaft erreicht werden. Die Grundstücksgrößen liegen bei durchschnittlich 600 qm und orientieren sich an den Anforderungen von Familien sowie den Erwerbsmöglichkeiten der eigenen Bevölkerung. Größere Grundstücke befinden sich in den Randbereichen zur zentralen Grünfläche bzw. sichern den notwendigen Schutzabstand zum Wald.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wurde auf die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen und die bisher partiell ausgewiesenen Baulinien verzichtet. Ebenso wurden Garagen und überdachte Stellplätze

BEGRÜNDUNG

auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf die Ausweisung gesonderter Garagenbauflächen wurde verzichtet.

Art und Maß der Nutzung

Das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet entspricht der prägenden umgebenden Nutzung sowie dem Bedarf. Die Wohnbebauung ist in Fortsetzung der bestehenden Bebauung eingeschossig mit Kniestock und ausbaubaren Dächern vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und der max. Außenwand- und Firsthöhen definiert. Damit wird ein ausreichender Rahmen für die Gebäudekubatur gesetzt und eine Einbindung der Baukörper in das bestehende Ortsbild gesichert. Die Zahl der Wohneinheiten wurde begrenzt im Hinblick auf die Einfügung in die nachbarliche Nutzungsstruktur sowie den ausgewiesenen Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr. Die Festsetzung entspricht der Nachfrage und dem gemeindlichen Ziel der Schaffung von familiengerechtem Wohnraum.

Die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) dient dazu, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Einbindung der Gebäude in das Gelände zu gewährleisten, wie auch eine Abstimmung mit der geplanten Entwässerung zu sichern.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wurden die Baugrenzen partiell verändert und vergrößert ohne jedoch in die bislang ausgewiesenen privaten Grünflächen einzugreifen. Darüber hinaus wurden die max. Wandhöhen von bisher 4,0 geringfügig auf 4,5 m und die max. Firsthöhen auf 9,2 m erhöht. Die Benennung und Zuordnung der Nutzungsbereiche WA 1 bis WA 3 wurde vereinfacht.

Verkehrerschließung

Das Baugebiet wird durch zwei Wohnsammelstraße von der Bauhofstraße her erschlossen. Angerartige Platzaufweitungen definieren jeweils einen kleinen Quartiersplatz mit Wendemöglichkeit für Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge. Der Fußgänger- und Radverkehr wird durch das Gebiet geführt und schafft eine Verbindung zwischen Ortsmitte und der bestehenden Siedlung Biegenburg. Ein zusätzlicher Fußweg wird zur Sicherung des Schulweges auf der Südseite der Bauhofstraße zwischen zentraler Grünfläche und östlich gelegener Bushaltestelle geführt.

Für die Bauhofstraße wird eine durchgehende Fahrbahnbreite von 5,0 m gesichert. Die Querungshilfe gliedert die Trasse und schafft eine Verkehrsberuhigung (Schulweg). Die Planung der inneren Erschließung entspricht den Vorgaben der EAE 95. Die Anliegerstraßen sollen als Mischfläche ausgeführt werden. Als öffentliche Stellplätze werden im öffentlichen Straßenraum ca. 15 % der erforderlichen privaten Stellplätze angeboten. Die Lage der Stellplätze und der Straßenbäume im Bereich der Stichstraßen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) ist nicht verbindlich festgesetzt, um eine weitestgehende Variabilität in Bezug auf die Anordnung der Garagen und Zufahrten im Bereich der Privatgrundstücke bis zur Realisierung zu erhalten.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung erfährt die südliche Hausgruppe eine partiell geänderte Erschließung bei Beibehaltung des Erschließungssystems. Dies dient der Optimierung der Anbindung der geplanten Gebäude. Zur Minimierung der Erschließungsflächen wurde im östlichen Bereich bei der südlichen sowie bei der mittleren Hausgruppe auf eine direkte Fußweganbindung an die zentrale Grünfläche verzichtet. Eine Zugänglichkeit über das vorhandene Straßennetz wird von der Gemeinde als ausreichend angesehen.

Wasserversorgung / Regenwasser- Schmutzwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserbereitstellung für den Planbereich wird im Rahmen der Erschließung gesichert (auf das Arbeitsblatt DVGW-W-405 / VwV IM über die Löschwasserversorgung v.21.08.89 wird hingewiesen).

BEGRÜNDUNG

Im Rahmen eines modifizierten Trennsystems wird das häusliche Abwasser dem Schmutzwasserkanal zugeleitet. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sowie das Straßenwasser werden in Regenwasserkanäle eingeleitet. Die öffentlichen Regenwassersammelleitungen verlaufen im Bereich der Verkehrsflächen bzw. der öffentlichen Grünflächen und grenzen an jedes Privatgrundstück an. Weitere private Maßnahmen zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes (z.B. Einzelmulden oder Zisternen) sind nicht vorgesehen. Das Wasser wird Retentionsanlagen (teilweise außerhalb des Plangebietes) zugeführt mit gedrosseltem Ablauf bzw. Notüberlauf in die Vorfluter. Für den größeren östlichen Teilbereich wird das Retentionsvolumen im Bereich des Fischteichs (nördlich des Plangebietes) geschaffen. Eine Vorreinigung erfolgt in einem vorgeschalteten Absetz- und Filterbecken. Das Niederschlagswasser wird über Rohrleitungen in die öffentlichen Grünflächen geführt und von dort in offenen Gräben zur Retentionsmulde geleitet.

Das modifizierte Entwässerungssystem ist erforderlich, um die bestehende Abwasseranlage zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen. Die Festsetzungen sichern die abwassertechnische Erschließung (Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung in Regenüberlaufbecken etc.) und entsprechen den wasserrechtlichen Vorgaben. Die Retentionsmulden werden zur besseren Einbindung in die Landschaft als Erdmulden mit flachen Böschungen ohne Beckenabdichtung ausgeführt und bepflanzt.

Freiflächenkonzept

Das Plangebiet beinhaltet als wesentliches Freiraumelement den zentralen Grünzug. Er schafft eine landschaftliche Verbindung zwischen dem nordöstlichen Ortsrand von Blitzenreute mit dem Tobelweiher und dem südlich gelegenen Staiger Tobel. Diese öffentliche Grünfläche gliedert die Bauflächen, bietet Raum für ein gestuftes Angebot an Kinderspielflächen, sichert eine attraktive Fußwegeverbindung und fungiert als Ausgleichsfläche für den Eingriff in den Naturhaushalt. Der Schutzabstand zum Wald wird über eine öffentliche Grünfläche und über ergänzende private Grünflächen sichergestellt. Eine Einbindung des Baugebietes zur westlich gelegenen Straße hin erfolgt durch Gehölzpflanzungen im Bereich der vorhandenen Geländekante und durch Ergänzung des Gehölzbestandes entlang des im Westen entstehenden Lärmschutzwalls. Dieser soll in weicher Modellierung entstehen und so quasi als Fortsetzung der Geländekante am Waldrand in die vorhandene Topografie integriert werden. Retentionsmulden und offene Rinnen zur Ableitung des Niederschlagswassers werden mit weicher Modellierung naturnah gestaltet und bepflanzt.

Die Flächen nördlich der Bauhofstraße sind Bestandteil des Entwässerungskonzeptes und werden mittelfristig als extensive Grünfläche gestaltet. Großkronige Bäume entlang der Straßen und auf den kleinen Quartiersplätzen gliedern den öffentlichen Raum. Zusätzliche Pflanzgebote im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen werten das Gebiet auf und binden es in die Landschaft ein (siehe Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wurde der südliche Waldabstand in stärkerem Maße berücksichtigt durch die Vergrößerung der privaten Grünflächen bis zur Waldabstandsgrenze.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Auswirkungen auf den Verkehr

Der Anschluß an die Bauhofstraße kann an den vorgesehenen Stellen problemlos hergestellt werden. Die notwendigen Sichtdreiecke und Schutzstreifen im Anschluß an die B 32 sind berücksichtigt. Die geplante Querungshilfe an der Bauhofstraße soll einen sicheren Verkehrsablauf gewährleisten und kann

BEGRÜNDUNG

zudem die Geschwindigkeit der Fahrzeuge im Bereich der Wohnbebauung (Schulweg) vermindern. Der zu erwartende zusätzliche Verkehr aus dem Baugebiet führt zu einer Mehrbelastung des öffentlichen Straßennetzes im unmittelbaren Einzugsbereich. Der Ausbaugrad wird jedoch als ausreichend angesehen. Lediglich im westlichen Straßenabschnitt wird die Fahrgasse auf 5,0 m geringfügig. Aufgeweitet.

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung über das bestehende örtliche Netz ist gewährleistet. Das Wasserdargebot ist ausreichend vorhanden. Träger der Abwasserentsorgung ist der Boden- und Abwasserverband Staiger Ried. Die bestehende Kanalisation ist für die Ableitung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers ausreichend bemessen. Die Kläranlage Ettishofen ist leistungsmäßig darauf ausgerichtet. Durch die Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet und dessen Versickerung werden die Vorfluter nicht zusätzlich belastet.

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird seitens der Energieversorgung Schwaben AG sichergestellt. Für die Telekommunikation sind erdverlegte Leitungen vorgesehen.

Die derzeit im Plangebiet verlaufenden Nieder- und Mittelspannungs-Freileitungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme entfernt und durch Erdkabel ersetzt.

7. PLANUNGSSTATISTIK

Fläche Geltungsbereich (Bruttobauland)	9,3 ha	100 %
Nettobauland	5,0 ha	54 %
Verkehrsflächen (incl. Verkehrsgrün)	1,3 ha	14 %
Öffentliche Grünflächen	2,1 ha	23 %
Private Grünfläche in öffentl. Eigentum	0,8 ha	9 %

Im Plangebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 70 Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhäuser) geschaffen. Danach können max. insgesamt ca. 140 Wohneinheiten für ca. 350 Bewohner entstehen.

8. UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan ‚Leimäcker 1. Änderung‘

1. Beschreibung der Planung

1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung.

- Vergrößerung der Baufenster ohne Inanspruchnahme privater Grünflächen.
- Vereinfachung der Festsetzungen (Darstellung Baulinie entfällt, Ausweisung ges. Flächen für Garagen entfällt, Hauptfirstrichtung entfällt.
- Veränderung Bebauung und Verkehrsflächen im südlichen Teil, Vergrößerung der privaten Grünflächen im südl. Teil bis zur Waldabstandsgrenze
- Verzicht auf WA 3 (wie WA 2), im WA 1 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Änderung der Wand- und Firshöhen sowie Dachneigungen bei WA 1 und WA 2
WH max. 4,5 m (bisher 4,0m), FH max. 9,2 m (bisher 9,0m).

1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten: keine

2. Prüfmethoden

Die Umweltprüfung beurteilt die Umweltauswirkungen der BP-Änderung innerhalb des Plangebietes im Vergleich zum gegenwärtigen planungsrechtlichen Zustand.

3. Wirkfaktoren der Planung

Aufgrund der BP-Änderung sind weder anlagenbedingte noch baubedingte oder betriebsbedingte Umweltwirkungen zu erwarten.

4. Planerische Vorgaben

Übergeordnete Umweltziele sind im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben dargestellt. In der Raumnutzungskarte sind bezüglich des Plangebietes keine konfligierenden Darstellungen enthalten. Schutzbedürftige Bereichen für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. für die Land- und Forstwirtschaft bzw. regionale Grünzüge sind von der Planung nicht betroffen.

Im Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Aus der Planung resultiert kein Ausgleichserfordernis gem. § 1a BauGB.

Eine UVP-Pflicht bzw. Pflicht zur Vorprüfung gem. §3 UVPG besteht nicht.

5. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Es handelt sich um eine Fläche mit 1-2 –geschossiger Wohnbebauung und zugeordneten Verkehrs- und Grünflächen. In den Bereichen, wo diese Bebauung zwar zulässig aber noch nicht realisiert ist, wird auf die Bestandsaufnahme des Grünordnungsplans verwiesen, der zum BP Leimäcker erstellt wurde.

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im Vergleich zu den derzeit planungsrechtlich zulässigen Baumaßnahmen und Eingriffen sind aufgrund der Änderung des BP Leimäcker keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Dies trifft zu auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild und Erholungseignung, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima Luft sowie auf sonstige Kultur- und Sachgüter.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die bisherige Nutzung des Gebietes erhalten und die gegenwärtig planungsrechtlich zulässigen Nutzungen und Ausgleichsmaßnahmen werden realisiert.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Planung

Keine, da keinerlei Umweltbeeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten sind.

Die im rechtskräftigen BP Leimäcker festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote) werden in Art und Umfang übernommen. In diesem BP war unter Anrechnung aller Kompensationsmaßnahmen ein Eingriffsausgleich im Sinne des Gesetzes erreicht, da keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts im Naturraum verbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt wird.

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Kein Monitoring erforderlich.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Leimäcker‘ hat eine Vereinfachung der rechtskräftigen Festsetzungen und Flexibilisierung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten zum Ziel.

Die Änderung der Festsetzungen besteht in der Vergrößerung und Zusammenfassung bestehender Baufenster ohne Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahlen und ohne Inanspruchnahme festgesetzter privater Grünflächen. Folgende Festsetzungen entfallen: Baulinien werden durch Baugrenzen ersetzt, Ausweisung gesonderter Flächen für Garagen entfällt, Hauptfirstrichtung entfällt, geringfügige Veränderung der Baufelder und der Verkehrsflächen im südlichen Teil.

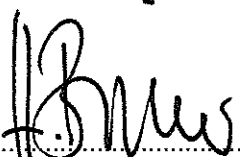
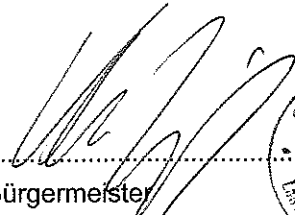
Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten, da die bisherigen Ausgleichsmaßnahmen in Art und Umfang übernommen werden. Andere negative Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der Planung ebenfalls nicht zu erwarten.


Sonstige Umweltbelange

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung durch die B 32 sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein Lärmgutachten (Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH) liegt der Gemeinde vor. Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind im Allgemeinen Wohngebiet als Orientierungswerte tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten. Als Immissionsschutz zur Straße ist als aktive Maßnahme aufgrund der Verkehrsfrequenz ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,5 m vorgesehen. Zusätzlich wird die Schallausbreitung durch Nebengebäude entlang der westlichen Grundstücksgrenze vermindert. Im Bereich der gekennzeichneten straßenzugewandten Fassaden und Außenbereiche werden die Orientierungswerte überschritten, sodass aufgrund der Verkehrslärmbelastung passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Den betroffenen Gebäuden sind im Plan Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die Eintragungen gehen von einer Realisierung des Lärmschuttwalls einschließlich Erweiterung aus.

Die nördlich der Bauhofstraße befindlichen landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Flächen werden entlang der Straße im notwendigen Umfang aus der Nutzung genommen, um einen ausreichenden Schutzabstand gegenüber den Belästigungen aus der Abdrift von evtl. Pflanzenschutzmitteln sicherzustellen. Die Flächen sind zudem Bestandteil des Entwässerungskonzeptes und werden mittelfristig als extensive Grünfläche gestaltet.

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt vom Planfertiger:	Gebilligt vom Gemeinderat:
Kressbronn, den 18.06.2007	Fronreute, den 18.06.2007
	
.....
Dipl.-Ing. Binder	Bürgermeister
Freie Architekten Fakler-Binder	Gemeinde Fronreute

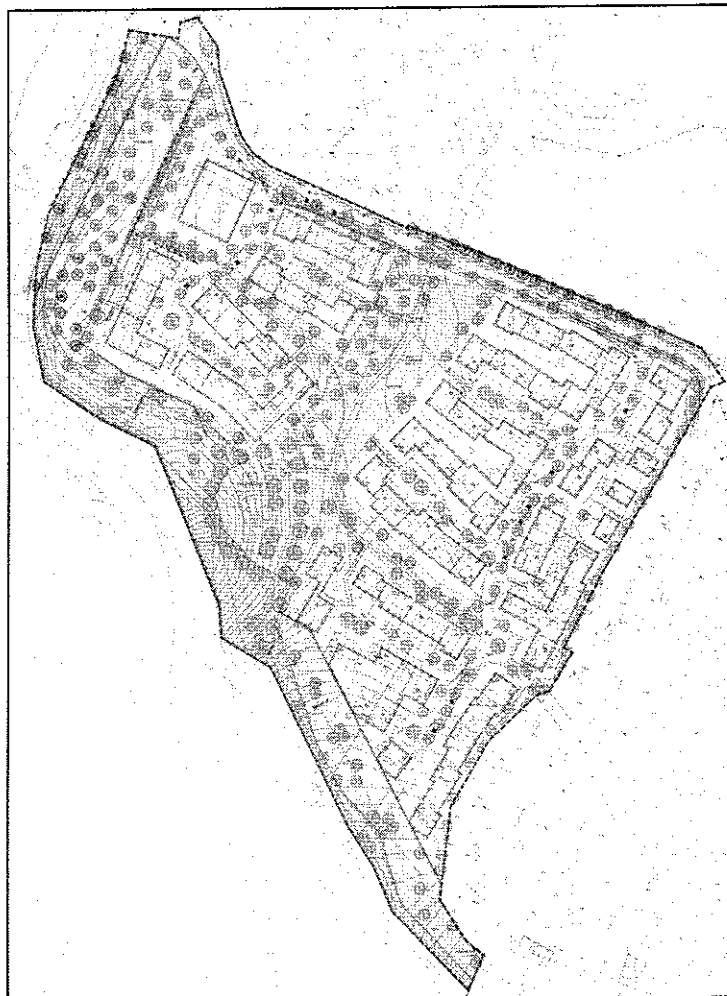


Örtliche Bauvorschriften „Leimäcker“-1. Änderung

**BLITZENREUTE / GEMEINDE FRONREUTE
KREIS RAVENSBURG**

RECHTSGRUNDLAGEN
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG

18.06.2007



Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO „LEIMÄCKER“ - 1. Änderung“

BLITZENREUTE GEMEINDE FRONREUTE KREIS RAVENSBURG

Hinweis

Der Lageplan Nr. 4.3 des Bebauungsplanes " Leimäcker" - 1.Änderung " enthält
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO.

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F.v. 24.07.2000
zul. geänd. 14.02.2006

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 355, 357, 358 und 1617 sowie das Teilflurstück 359 (Bauhofstraße) der Gemarkung Blitzenreute. Es umfaßt eine Größe von ca. 9,4 ha.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) 1 LBO

1.1 Baukörper

1.1.1 Baukörper sind in rechteckig geschlossener Grundform auszubilden. Turmartige Bauteile sind unzulässig.

1.2 Dach

1.2.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit einem beidseitig gleichgeneigten Satteldach (SD) und mittigem First auszuführen. Pultdächer (PD) sind zulässig.

Zulässige Dachneigung siehe Einschrieb in der Nutzungsschablone im Lageplan.

Die zulässige Dachneigung für Pultdächer beträgt 16°-24°.

Anbauten sind nur erdgeschossig zulässig als untergeordnete Erweiterung des Hauptbaukörpers sie können

- mit zum Hauptgebäude ansteigenden Pultdach oder
- als Flachdach ausgebildet werden.

– Bei Garagen und Carports sind ebenfalls Flachdächer zulässig.

1.2.2 Es ist max. 1 Zwerchhaus bzw. Widerkehr pro Gebäude zulässig bis zu einer Breite von max. 30 % der Trauflänge, bei DH und Reihenhäusern max. 40%.

1.2.3 Als Material für die **Dachdeckung** einschließlich der Ortgänge und Traufen sind nur Dachziegel bzw. Dachsteine zulässig in der Farbgebung grau, braun, rot.
Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dachbeläge aus nichtbeschichteten Kupfer, -Zink- oder Bleiblechen unzulässig.

1.3 Fassade

1.3.1 Als **Fassadenmaterialien** sind nur Putz und Holz sowie nicht glänzende Materialien zulässig.

1.3.2 Die **Farbgebung** der Putzflächen sowie der Verkleidungen ist in gedeckten Farbtönen vorzusehen.

1.3.3 **Doppelhaushälften** sind ohne Versatz mit durchlaufenden Dachflächen sowie bündigen Fassaden auszubilden und hinsichtlich Material und Form, Dachneigung und -aufbauten, sowie Fenster und Fenstergliederung gestalterisch aufeinander abzustimmen.

1.4 Garagen

1.4.1 **Garagen** sind mit erdgeschossiger Einfahrt auszubilden.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE § 74 (1) 3 LBO

2.1 Der natürliche **Geländeverlauf** ist zu erhalten. Die Aufbringung von anfallendem Erdaushub zur Angleichung an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie an die EFH ist zulässig. Der Aushub ist gleichmäßig über das gesamte Grundstück zu verteilen. Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind nur talseitig zulässig bis zu 1,5 m unter EFH.

Geländemodellierungen sind mit flacher Böschungsneigung von max. 1:4 auszuführen.

Wo über die o.g. Geländemodellierung ein partieller Anschluß an die EFH nicht möglich ist, ist die Ausbildung einer **Stützmauer** zulässig. Diese hat dabei einen Mindestabstand von 3,0 m zum öffentlichen Verkehrsraum und von 1,0 m zur Nachbargrenze einzuhalten.

3. EINFRIEDIGUNGEN § 74 (1) 3 LBO

3.1 Einfriedigungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin nur als Holzzaun oder Laubhecke mit Spanndraht gem. Artenliste 4 (s. Anlage zum Bebauungsplan) bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Nicht zulässig sind Betonformsteine, Steine, werkstoff-imitierende Materialien, Mauern, Stacheldraht sowie Einfriedungen Nadelgehölzen (Thuja, Fichte, Scheinzypresse etc.).

3.2 **Sichtschutzwände** sind nur an der gemeinsamen Grenze von Doppelhaushälften zulässig bis zu einer Länge von max. 4 m ab Hausgrund und einer Höhe von 2,0 m.

4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO

4.1 **Niederspannungsfreileitungen** sind im Geltungsbereich unzulässig.

5. **STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, TERRASSEN § 74 (2) und (3) LBO 5.1 Je Wohneinheit über 70 qm Wohnfläche sind mind. 2 Stellplätze erforderlich. Für Wohnungen bis einschließlich 70 qm muß ein Stellplatz nachgewiesen werden.**

Hinweis: Stauräume mit mind. 5,0 m Tiefe vor den Garagen werden für den Stellplatznachweis angerechnet.

5.2 Stellplätze, Zufahrten, Terrassen und Wege sind gem. § 74 (2) 3 i.V. mit § 74 (3) 2 LBO in waserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Pflasterungen mit offenen Fugen, Kiesbeläge, Tennendecke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Holzdecks etc.). Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.

BEGRÜNDUNG

Die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu dienen, das beabsichtigte Gestaltungsziel eines regional-typischen Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen und den zukünftigen Bauherren einen gemeinsamen Rahmen und ein Mindestmaß an Planungssicherheit gegenüber den Nachbarn zu geben. Die getroffenen Festsetzungen zur Fassade, zum Dach und zur gestalterischen Anpassung von Doppelhäusern werden als erforderlich angesehen zur Einfügung der geplanten Bebauung in das Ortsbild. Die Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen sind erforderlich zur Erhaltung eines ländlichen Ortsbildes und zur Konkretisierung der planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne einer Kompensation des Eingriffs nach § 1a BauGB in Naturhaushalt und Landschaftsbild (vgl. Grünordnungsplan). Das Verkabelungsgebot von Niederspannungsfreileitungen wird mit dem Schutz des Ortsbildes begründet.

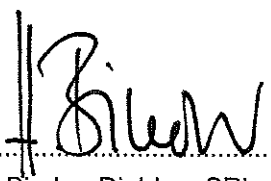
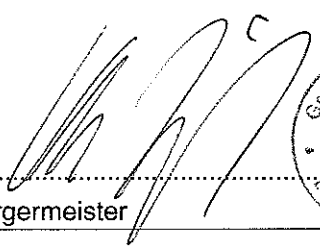
Die Festsetzung von mind. 2 Stellplätzen pro Wohneinheit über 70 qm Wohnfläche ist notwendig, da die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum aufgrund der angestrebten sparsamen Erschließungsfläche und der angestrebten Aufenthaltsqualität begrenzt sind. Zudem existiert in der Gemeinde lediglich ein begrenztes Angebot an öffentlichem Personennahverkehr. Die Haushalte sind daher i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Im Rahmen der Änderung wurde die Dachneigung verändert
im WA1 auf 37-47° (bisher 40-47°), im WA2 auf 32-42° (bisher 35-40°)

Pultdächer werden zulässig. Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten entfallen. Ergänzt wurden jedoch Festsetzungen für ein Zwerchhaus bzw. einen Widerkehr.

Für Anbauten sowie Garagen und Carports wurde hinsichtlich der Dachform und Dachneigung eine größere Gestaltungsfreiheit eingeräumt. Die Festsetzungen zur Gestaltung von Nebenanlagen sind gestrichen worden.

Die Änderungen haben insgesamt das Ziel, den zukünftigen Bauherren eine Größere Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

Aufgestellt vom Planfertiger:	Gebilligt vom Gemeinderat:
Kressbronn, den 18.06.2007	Fronreute, den 18.06.2007
 Fakler-Binder, Dipl.-Ing. SRL	 Bürgermeister

