

A. Rechtsgrundlagen

- 1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBI. I S. 2256, ber.S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976 (BGBI. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBI. I S.949).
- 2. §§ 1 - 25 a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977.
- 3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972, berichtigt Oktober 1977.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1.0 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen. § 9 (1) BBauG i.V.m. § 4 (1) u. (2) BauNVO
- Nebenanlagen: Die in den Abs.(1) und (2) der in § 14 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen sind zugelassen.
- 1.1.1 Zahl der Vollgeschosse: s.Einschrieb in Nutzungsschablone. § 9 (1) BBauG i.V.m. § 15 (3) 3 u. § 18 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. Satz 7 u. 8 LBO
- 1.1.2 Bauweise: s.Einschrieb in Nutzungsschablone offene Bauweise als - Einzelhäuser. Besondere Bauweise (Platz Nr. 3). § 9 (1) 2 BBauG i.V.m. § 22 (2) BauNVO § 22 (3) BauNVO § 22 (4) BauNVO. Hier sollen die Garagen als Grenzbaubau errichtet werden, wobei die Dachneigung dem Hauskörper entspricht und die Traufe oder Ortsgang über die Grenze ausgebildet werden darf.
- 1.1.3 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen: Baugrenze. Nach Satz 2 wird ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß als Ausnahme zugelassen. § 9 (1) 2 BBauG i.V.m. § 23 (1) u. (2) BauNVO § 23 (3) BauNVO. Ausnahmen dürfen in den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden: - Einfriedigungen außerhalb des Vorgartenbereiches - Terrassen - Treppen - Pergolen bis max. 20 qm Weitere Nebenanlagen sind nicht zulässig.
- 1.1.4 Stellung der baulichen Anlagen: Wird durch die Firstrichtung und die Baulinie bzw. Baugrenze festgelegt. Kleinere Abweichungen von kurzen Gebäudeteilen sind zulässig. § 9 (1) 3 BBauG
- 1.1.5 Garagen: Sind Garagen nicht besonders ausgewiesen, so sind diese im Baukörper unterzubringen. Die Bezeichnung GA und HGA gibt nur bei der besonderen Bauweise (Grenzbauweise) die genaue Lage der Garagen an. In den anderen Fällen werden die Garagen im Baukörper entsprechend dem Grundriß untergebracht. Bei dem Geb.Nr. 3 ist die Garage als Grenzbaubau und/oder im Gebäude zugelassen. Bei den Gebäuden 4/5/6 können Flachdachgaragen mit Erdüberdeckung errichtet werden. Die Überdeckung darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Nach § 69 (2) LBO sind Stellplätze und Garagen in ausreichender Zahl herzustellen. Verlangt werden mind. pro Wohnung 2 Garagen oder Stellplätze.
- 1.1.6 Hier ist im Plan unterschieden von § 9 Abs. 1 (11) BBauG Verkehrsflächen getrennt nach Zweckbestimmung, Fahrverkehr und Fußgänger.
- 1.1.7 Pflanzgebot + Pflanzbindung: Die Bepflanzung privater und öffentl. Flächen mit heimischen hochwachsenden Bäumen und Hecken (s. Pflanzliste A und B) ist wie im zeichnerischen Teil bindend. Die Hecken entlang von Straßen bzw. Gehwegen sind 0,50 m seitlich der Grenze zu pflanzen. Im Vorgartenbereich Bepflanzung bis max. 70 cm Höhe wegen Sichtfähigkeit bei Zu- und Abfahrt zu den Garagen. § 9 (1) 25 BBauG

A. Baumartige Gehölze

- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Stieleiche (Quercus pedunculata)
- Rotdorn (Crataegus monogyna K.Plana)

weiterhin
- Apfel-Hochstämme in Lokalsorten
- Birnen-Hochstämme in Lokalsorten
- Zwetschgen-Hochstämme
- Walnuß (Juglans regia)

B. Heckenpflanzen

- Hainbuche (Carpnus betulus)
- Feldahorn (Acer Campestre)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

C. Bestand

Bestehende, erhaltenswerte Obstbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

- 1.1.8 Geländeanpassung der Grundstücke an die Verkehrsflächen: Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendig sind, auf den Baugrundstücken zu dulden. § 9 (1) 26 BBauG
- 1.2 Höhenlage: Die Höhenlage der Verkehrsanlagen ist im zeichnerischen Teil in absoluten Meereshöhen angegeben. § 9 (2) BBauG. Die Höhenlage der Entwässerungsleitungen sind einschl. der Rohrdurchmesser aus den Längsschnitten der gemeindlichen Kanalisationsplanes zu entnehmen. Alle Höhen sind in NN im neuen württ. System angegeben. Die Gestaltung eines differenzierten Grundrisses mit verschiedenen Raumhöhen wird davon nicht beeinträchtigt. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist deshalb nicht für den ganzen Grundriß bindend. Die Höhe ist nur in Verbindung mit den unter 2.5 Gebäudehöhen bindend anzusehen.
- 1.3 Geltungsbereich: Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. § 9 (7) BBauG

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Die nach § 111 LBO getroffenen Festsetzungen werden nach den Verfahrensvorschriften des BBauG mit diesem Bebauungsplan erlassen. Im Schutzbereich der 110 KV Leitung ist das Merkblatt der EVS (Anlage 1) zu beachten. § 111 (5) LBO i.V.m. § 9 (4) BBauG s.auch § 16 Abs. Satz 1 und 2 LBO
- 2.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: Die Garagen zwischen den Gebäuden 4 + 5 dürfen nicht unterkellert werden. Die Garagen dürfen nur dann auf dem Leitungsrecht erstellt werden, wenn Leerrohre für die Verkabelung der EVS eingepplant werden. § 111 (1) LBO u. § 16 (1) (2) LBO
- 2.1 Dächer: Satteldächer, gleichschenkelig und ungleichschenkelig. Die Dachneigungen sind in den Nutzungsschablone des zeichnerischen Teiles festgesetzt. Die Dachdeckung muß bestehen aus naturroten oder engobierten Ziegeln oder rot eingefärbten Betondachsteinen. Traufseitige Dachvorsprünge haben mind. 0,50 m zu betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Max. 1/3 der Dachlänge. § 111 (1) LBO u. § 16 (1) (2) LBO
- 2.1.2 First: Die Lage der Firste bei Haupt- und Nebengebäuden mittig.
- 2.1.3 Nebenfirstausbildungen sind sowohl mit Satteldach, als auch mit abgewaltem Dach zulässig.
- 2.1.4 Außenwandgestaltung: Die Außenwände sind zu verputzen oder in geschlemmtem Mauerwerk auszuführen. Zur Fassadengliederung können Teilflächen, z.B. Giebeldreiecke, Brüstungselemente, Erker, Balkongeländer, in Holz ausgeführt werden.
- 2.2 Antennen: Pro Gebäude nur 1 Überdachantenne zulässig. § 111 (1) 3 LBO

2.3 Niederspannungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln. § 111 (1) 4 LBO

2.4 Außenanlagen

2.4.1 Vorgärten Garagenvorplätze Stellplätze und Hauseingänge

Niederspannungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

§ 111 (1) 6 LBO u. § 13 (1) 1 LBO

Die Garagenzufahrten, die Hauseingänge und die evtl. notwendigen Stellplätze sind mit Natursteinen oder Betonsteinen oder Bitumenbelägen zu befestigen.

2.4.2 Aufschüttungen u. Abgrabungen

Soweit im Bebauungsplan keine Geländeänderungen ausdrücklich vorgesehen sind, dürfen Geländeänderungen nur vorgenommen werden, wenn sie

- der Anpassung an die Nachbargrundstücke und an die Verkehrsflächen
- der landschaftsgärtnerischen Gestaltung zur Einbindung der Gebäude in das Gelände dienen.

2.5 Gebäudehöhen

Festsetzungen der Geschoßzahl s. 1.1.1

§ 111 (1) 8 LBO i.V.m. § 16 (3) BauNVO

Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Erdgeschoßfußbodenhöhe, der Gebäudebreite von 11 m, der Dachneigung entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan und der max. Traufhöhe von 3,20 m.

Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Unterkante Sparren+EGF

D. Hinweise und Erläuterungen

3.1 Grenzbauten

Bei Grenzbauten werden auf die nachbarrechtlichen Vorschriften § 7 b (Oberbau) und § 7 c (Hammerschlag und Leitungsrecht) hingewiesen.

ZEICHENERKLÄRUNG; TEXTLICHE FESTSETZUNGEN; HINWEISE UND ERLÄUTERUNGEN ZUM ZEICHNERISCHEN TEIL DES BEBAUUNGSPLANS DER GEMEINDE FRONREUTE

BEBAUUNGSPLAN MIT GRONORDUNGSPLAN "MERETSREUTE ERWEITERUNG" VOM 21.5.1982 + VOM 6.6.1983, KREIS RAVENSBURG

GEFERTIGT: KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 16.04.81
Beteiligung der Bürger gem. § 2 a BBauG am 30.09.81
Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen am 06.09.81
Auslegung des Entwurfs bekanntgemacht am 10.06.81
bzw. in der Zeit vom bis
durch
Als Entwurf gem. § 2 a Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 20.06.81 bis 19.07.81

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 25.07.81
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom
mit Erlaß vom
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am
durch
ausgelegt gem. § 12 BBauG vom bis
in Kraft getreten am

Fronreute den 25.07.81

(Unterschrift)
Stellr.
Bürgermeister



A n e r k a n n t !
Fronreute, den 06.09.1983
Wehr
Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Meretsreute-Erweiterung" - 1. Änderung
der Gemeinde Fronreute

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Zulassung von Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung geändert.

Die Änderung ist notwendig, da auf Grund der gewandelten Wohnbedürfnisse die Nachfrage nach Nebenanlagen wächst. Damit wird dem einzelnen Grundstückseigentümer die Möglichkeit gegeben, Nebenanlagen entsprechend der im Bebauungsplan aufgeführten Nebenanlagen zu erstellen, soweit Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

II. Kosten entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde keine.

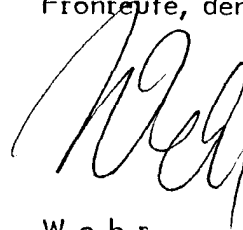
Aufgestellt:

Fronreute, den 06.05.1985

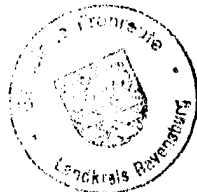
Gemeindeverwaltung Fronreute

Gebilligt vom Gemeinderat:

Fronreute, den 06.05.1985

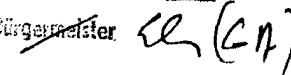


Wehr
Bürgermeister



Die Richtigkeit vorstehender ~~Abchrift~~
beglaubigt. Fotokopie des Originals

Blitzenreute, den 16. Dez. 1985

Bürgermeister 



BEBAUUNGSPLAN
"Meretsreute-Erweiterung"
1. Änderung

B 1.1.3 2. Absatz wird gestrichen

1.1.9

Nebenanlagen:

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sind ausnahmsweise zulässig, soweit Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

(§ 23 (5) BauNVO) Folgende Nebenanlagen sind mit den nachfolgenden Einschränkungen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig:

1. Holzschuppen

Die Erstellung von Holzschuppen kann unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden, sofern Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden:

Die Grundfläche darf max. 12 qm 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 Holzönen 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 qm und die gesamte Gebäudehöhe 2,50 m, gemessen vom vorhandenen Gelände, nicht überschreiten.

3. Überdachte Freiplätze

Überdachte Freiplätze sind mit maximal 20 qm 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.

Die Grundstücke dürfen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit den unter Ziff. 1. und 2. genannten Nebenanlagen mit max. 3 % der Grundstücksfläche bebaut werden (s. jedoch Größenbeschränkung bei Ziff. 1. u. 2.).

Die unter Ziff. 1. und 2. 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 die Größe von 12 qm oder eine Höhe von 3,20 m überschreiten; stationäre Antennenanlagen für Funkamateure in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche.

4. Die Erstellung von Pergolen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit maximal 20 qm 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.

Anerkannt!

Fronreute, den 06.05.1985

W e h r
Bürgermeister



Die Richtigkeit vorstehender ^{Abschrift} ~~Fotokopie des Originals~~
beglaubigt.

16. Dez. 1985

Blitzenreute, den.....

Bürgermeister



Genehmigt mit Erlaß
Nr. 401-621.41 v. 14.11.1985
Landratsamt Ravensburg
gez. Schützbach-Fiesel



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Meretsreute-Erweiterung" - 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.

II. Kosten

Kosten entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde keine.

Aufgestellt:

Fronreute, den **17. Juni 1991**

Gemeindeverwaltung Fronreute

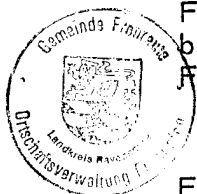

Ehmann
Gemeindeamtsrat


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 "Meretsreute - Erweiterung"

2. Änderung

B Ziff. 1.1.9 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.

B Ziff. 1.1.3 wird wie folgt ergänzt:

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

Anerkannt!

Fronreute, den 17. Juni 1991

Wehr
Bürgermeister



Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
wurde mit Verfügung vom 12. 02. 92
Nr.: 4.401-Schü/Kel 7 abgeschlossen.



Heinrich Fiesl