

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Riedstraße", Ortsteil Fronhofen, Gemeinde Fronreute

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

### A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch G. v. 22.4.1993, BGBl. I S. 466)
3. Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Die Landesbauordnung (LBO) für Baden Württemberg in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997, GBl. S. 521)

**Genehmigt  
mit Erlass Nr. 403-621.41hir**

**vom 09. März 2001  
Landratsamt Ravensburg  
gez. Hirlinger DS**



**Die Übereinstimmung der Mehrfertigung  
mit dem Original wird beglaubigt.  
Fronreute, den 26.03.2001**

  
Ehmann  
Gemeindeamtsrat

## B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 9 (1), (2) und 10 BauGB und BauNVO)

- 1.0 Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan
- 1.1.1 Ausnahmsweise werden Betriebe der Beherbergungswesens gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen. Alle übrigen Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO
- 2.1 Entsprechend den Eintragungen der Nutzungsschablone im Plan.
- 2.1.1 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.
- 2.1.2 Vollgeschosse, § 9 (1) BauGB / § 16 (2) 3. BauNVO als Höchstgrenze
- 2.1.3 Die Höhenlage der Gebäude, § 9 (1) 1 BauGB, richtet sich nach der im Plan eingetragenen Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH) im zeichnerischen Teil. Sie kann je nach Lage auf dem Baugrundstück um 0,2 m verändert werden. Als EFH gilt die Fertigfußbodenhöhe.
- 3.0 Bauweise** § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO
- 3.1 Entsprechend den Eintragungen der Nutzungsschablone im Plan "offene Bauweise". Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 Metern zu errichten.
- 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen**  
**Stellung der baulichen Anlagen** § 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO
- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im Plan festgelegt.
- 4.2 Firstrichtung laut Einschrieben im Plan, eine Abweichung bis zu 10° ist möglich.
- 5.0 Wohneinheiten**
- 5.1 Bei den Grundstücken 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14 sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 6.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen** § 14, § 23 BauNVO
- 6.1 Ausnahmsweise Zulassung von Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit Belange des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

**7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung  
von Natur und Landschaft** § 9 (1) 20 BauGB

- 7.1 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.
- 7.2 Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen (z.B. Rasengitterstein oder Pflastersteine mit Rasenfugen).

**8.0 Schutzflächen** § 9 (1) 21 BauGB

- 8.1 Die im Plan mit "A" bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht (Wasser und Abwasser) zugunsten der Baugrundstücke 4, 5, 6, 7, 8, 9, und 14 belastet.

Die im Plan mit "B" bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht (Wasser und Abwasser) zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Die im Plan mit "C" bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht (Wasser und Abwasser) zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

**9.0 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)**  
§ 9 (1) 25 BauGB

- 9.1 Auf den mit Pflanzgebot dargestellten Standorten sind hohe, großkronige und heimische Laubbäume zu pflanzen. Diese sind zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.2 Auf jedem privaten Grundstück ist zwingend zusätzlich ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

## C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1.0 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze § 74 (1) 1 LBO

1.1 Es gelten die Einschriebe im Plan.

1.1.1 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, bei zweigeschossiger Bauweise 6,40 m nicht überschreiten.  
Eine Erhöhung der Traufhöhe durch Rücksprünge fällt nicht unter diese Bestimmung.

1.1.2 Die Firsthöhe darf bei eingeschossiger Bauweise maximal 8,50 m, bei zweigeschossiger Bauweise maximal 11,20 m, jeweils bezogen auf die festgelegte EFH betragen.

1.1.3 Bei freistehenden Garagen beträgt die maximale Traufhöhe 2,50 m von der vorhandene n Garagenfußbodenhöhe.

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

1.1.5 Wiederkehren sind bei folgenden Gebäuden talseitig nicht möglich:  
Gebäude 7, 8, 9, 10, 11, 12

### 1.2 Äußere Gestaltung

Schwarze Faserzementverkleidung, blankes Aluminium oder Blech sind weder zur Außenwandverkleidung noch zur Dacheindeckung zulässig.

### 1.3 Stützmauern und Höhenlage § 74 (3)

1.3.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig.  
Die Stützmauern müssen in Verbindung mit dem Hauptbaukörper stehen.

1.3.2 Die Oberfläche der Grundstücke ist straßenseitig der Höhe der Verkehrsfläche, ansonsten den Höhen der Nachbargrundstücke anzugleichen.

### 1.4 Privater Park- und Grünstreifen § 74 (1) 3 LBO

Entlang der Erschließungsstraße wird auf den privaten Grundstücken ein 2 m breiter Streifen zu Parkierungs- und Begrünungszwecken erstellt

### 1.5 Einfriedungen

1.5.1 Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,10 m, gemessen vom bestehenden Gelände zulässig.

1.5.2 Die privaten Grundstücke können nach Ziffer 1.5.1 eingefriedet werden. Der private Park- und Grünstreifen (Ziffer 1.4) darf nicht eingefriedet werden.

**2.0 Stellplätze** § 74 (2) 2 LBO

- 2.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 2.2 Im Bereich des Wohnwegs und der Wendeplatte können die notwendigen Stellplätze auch in dem unter 1.4 aufgeführten 2 m- Streifen nachgewiesen werden.

**3.0 Niederschlagswasser** § 74 (3) 2 LBO

- 3.1 Das Regenwasser vom Dach ist in eine selbstentleerende Regenwasserzisterne mit mindestens 6 cbm Fassungsvermögen einzuleiten.

## D) HINWEISE

### 1.0 Schutzflächen (Leitungsrechte)

Sämtliche Rechte sind durch Grunddienstbarkeiten und/oder Baulasten zu sichern.

### 2.0 Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,0 m Anlagen für die Stromversorgung (Kabelverteilerschränke und Leuchten) zu dulden.

### 3.0 Gemeindeeigene Grünfläche

Im südlichen Übergang zwischen Baugebiet und Landschaft wird eine 10 m breite Streuobstwiese angelegt, die von den Eigentümern folgender Grundstücke zu pflegen sind:

Eigentümer Grundstück Nr.	Ausgleichsfläche Buchstabe
7	I
8	H
9	G
10	F
11	E
12	D

Die Wiese ist maximal zweimal pro Jahr von den Eigentümern zu mähen, die Obstbäume werden durch einen beauftragten Dritten gepflegt.

### 4.0 Park- und Grünstreifen

Entlang der Erschließungsstraße wird auf privatem Grund durch die Gemeinde ein 2 m breiter Streifen lt. Darstellung im Plan zu Parkierungs- und Begrünungszwecken gestaltet. Die Anlage ist vom Grundstückseigentümer zu dulden und zu pflegen.

### 5.0 Abwasserbeseitigung

5.1 Im Baugebiet ist ein Trennsystem vorzusehen. Häusliche Abwässer werden an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.

Unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser der Grundstücke wird über eine Sammelleitung einem Retentionsbecken zugeleitet und von dort verzögert dem Vorfluter übergeben.

5.2 Der Zisternenüberläufe müssen an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

5.3 Die privaten Retentionsanlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.

5.4 Grundwasser oder nicht schädlich verunreinigtes Tagwasser, wie z.B. Dachwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeleitet werden.

5.5 Oberflächenwasser darf nicht punktuell (Sickerschächte) versickert werden. Abfiltrierung über eine 30 cm starke Oberbodenschicht.

### 6.0 Grenzbauten

Für Grenzbauten gelten die Bestimmungen des § 6 LBO.