

Satzung

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Talstraße – Private Grünfläche“

Der Gemeinderat der Gemeinde Fronreute hat in öffentlicher Sitzung am 14.04.2008 den Bebauungsplan „Talstraße – Private Grünfläche“ 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. § 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),
3. 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),
4. 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 ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 07.04.2008.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom 07.04.2008
- textlichen Teil vom 07.04.2008/14.04.2008

jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Fronreute, 14.04.2008

Spieß
Bürgermeister



In Kraft getreten am: 02.05.2008



BEBAUUNGSPLAN

"TALSTRAßE - PRIVATE GRÜNFLÄCHE"

**BLITZENREUTE / GEMEINDE FRONREUTE
KREIS RAVENSBURG**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

II. BEGRÜNDUNG

I. Bebauungsplan „Talstraße - Private Grünflächen“

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) 15 BauGB

- 1.1 Private Grünfläche - Hausgärten im Sinne von § 2 (1) BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 15 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

2.1 Grundfläche und Anzahl der baulichen Anlagen

Bauliche Anlagen wie Gerätehütten, Geschirrhütten und Gebäude zur Lagerung von Holz oder sonstigen Zwecken sind mit einer Grundfläche von insgesamt 60 Quadratmeter auf einem Buchgrundstück zulässig.

Die Anzahl der baulichen Anlagen ist auf 3 Anlagen begrenzt.

Der Einbau von Aufenthaltsräumen, Aborten und Feuerstätten ist nicht zugelassen

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die gesamte Gebäudehöhe darf 3,20 Meter, bezogen auf das bestehende Gelände, nicht überschreiten.

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

- 3.1 Entlang des Gewässers II. Ordnung östlich des Plangebietes ist in einem 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen (Schutzstreifen), gemessen ab bestehender Gewässerböschungsoberkante die Einrichtung jeglicher baulichen Anlagen unzulässig.

4. **PFLANZGEBOT § 9(1) 25a BauGB**

- 4.1 Für das Plangebiet gilt:
Auf Grund der Ortsrandlage sowie zum Schutz des Landschaftsbildes muss die Grüneinbindung der Gesamtfläche gewährleistet sein. Bauliche Anlagen sind mit mindestens einem niedrigen einheimischen Baum oder mit zwei einheimischen Sträuchern und Gehölzen zum Ausgleich i. S. des § 1a BauGB vom jeweiligen Grundstückseigentümer einzubinden. Bereits bestehende Bäume, Gehölze und Sträucher können diese Verpflichtung abdecken.

5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Ziffer 14 und 15 BauGB**

Schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser neuer baulichen Anlagen ist über Mulden oder breitflächig über den belebten Oberboden zu versickern beziehungsweise in den angrenzenden Graben einzuleiten, sofern dies schadlos möglich ist.

C. HINWEISE

1. **BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG / REGENWASSERBESEITIGUNG**

Im Plangebiet fallen keine häuslichen Abwässer an.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig.

Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Regenwasser. Aus Gründen des Gewässerschutzes sollen diese Materialien vermieden werden. Alternative Materialien sind beschichtetes Zink, Aluminium oder Kunststoffteile.

2. **BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES**

Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.


3. **GEWÄSSERSCHUTZ**

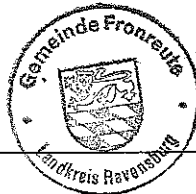
Zum Schutz des Bachlaufs, der naturfern in der Vergangenheit ausgebaut wurde und des Ziels, dieses Gewässer in Zukunft in einen naturnahen Zustand zu versetzen, dient der Gewässerrandstreifen mit 5,00 Meter auf den Baugrundstücken. Ein naturnaher Ausbau des Gewässers wird vorrangig auf dem östlich des Flst. Nr. 1007 (Gewässer) gelegenen landwirtschaftlich genutzten Grundstück in Frage kommen, so dass der Streifen mit 5,00 Meter ausreicht.


Aufgestellt:

Gebilligt vom Gemeinderat

Fronreute, den 07.04.2008/14.04.2008


Ehmann




Bürgermeister

II. Begründung zum Bebauungsplan „Talstraße - Private Grünfläche“

1. Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 1433/1 und /2 sowie 996/1 bis 996/8 und umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Beschreibung des Plangebietes:

Das Plangebiet befindet sich östlich von Staig. Die Grundstücke grenzen westlich an die an der Talstraße gelegenen Baugrundstücke an. Im östlichen Bereich des Plangebietes grenzt das Flurstück Nr. 1007 (WaG) an. Es handelt sich hierbei um ein öffentliches Gewässer II. Ordnung. Nördlich grenzt der Planbereich an einen weiteren Bauplatz und südlich an die Talstraße an.

Die Grundstücke sind eigenständige Buchgrundstücke, die jedoch zu den bebauten Grundstücken, die an der westlichen Grundstücksgrenze angrenzen, gehören.

Es handelt sich hier um eine Kleingartensiedlung, bei welcher die im Planungsbereich liegenden Flächen zur Eigenversorgung dienen. Diese Grundstücke wurden von einer Siedlungsgesellschaft für Flüchtlinge, die nach dem 2. Weltkrieg angesiedelt wurden, bebaut.

Im Laufe der Jahrzehnte hat sich die Nutzung des jetzt als private Grünfläche auszuweisenden Bereichs gewandelt und dient nicht mehr in erster Linie der Eigenversorgung.

Weiter entstanden im Laufe der Jahre auf diesen Flächen kleinere Nebenanlagen für unterschiedliche Zwecke, die nicht genehmigt wurden.

Nach dem die gesamte Fläche nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, ist es notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, einen Bebauungsplan aufzustellen, in welchem die Bebauung mit Nebenanlagen geregelt wird.

Insgesamt darf eine Fläche von max. 60 qm überbaut werden und es sind max. 3 Nebenanlagen zulässig.

2. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Talstraße –Private Grünfläche“

1. Beschreibung der Planung

Es sind max. 3 Nebenanlagen mit einer Gesamtfläche von insgesamt 60 qm und einer Gebäudehöhe von max. 3,20 Meter zulässig. Aufenthaltsräume usw. sind nicht zulässig.

2. Derzeitige Situation

Die im Planungsgebiet liegenden Flächen sind überwiegend Wiesenflächen, durchsetzt mit Sträuchern und Bäumen. Auf einigen dieser Flächen befinden sich bereits Nebenanlagen.

Die Umweltauswirkung der Planung ist vernachlässigbar. Es erfolgt keine weitere größere Verdichtung.

Bei Durchführung der Planung bleibt die bisherige Nutzung des Gebietes erhalten, d. h. der Eingriff ist so geringfügig, dass Ausgleichsmaßnahmen nur in geringfügigem Umfang erforderlich sind.

3. Zusammenfassung

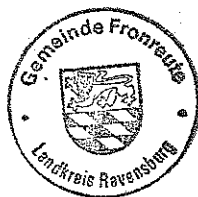
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete Bebauung mit Nebenanlagen geregelt werden. Es wird lediglich eine geringfügige Überbauung der zum Teil bis 900 qm großen Grundstücksflächen zugelassen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbildes zu erwarten.

Weiter wird das vorhandene Verkehrsaufkommen auf der Talstraße nicht erhöht. Es sind auch keine zusätzlichen Belastungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild und Erholungseignung, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima zu erwarten.

Aufgestellt:
Fronreute, 08.11.2007/14.04.2008


Hubert Ehmann



Genehmigt vom Gemeinderat


Oliver Spieß
Bürgermeister