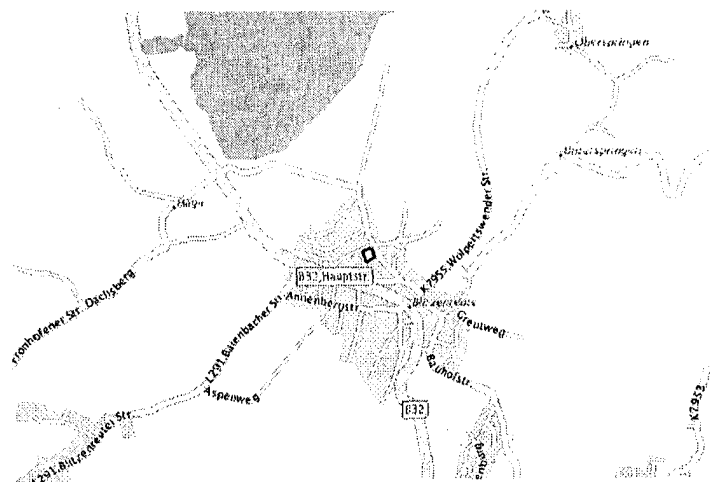




Bebauungsplan "Steinreisser"- 4. Änderung
im Teilort Blitzenreute
der
Gemeinde Fronreute
Landkreis Ravensburg

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN



STROBEL + HUMMLER

EGGMANNRIEDER STRASSE 24
88339 BAD WALDSEE
FON 07524-97303-0
FAX 07524-97303-50

INFO@STROBEL-HUMMLER.DE

ARCHITEKTUR + TECHNIK

31.01.2006



SATZUNG

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Steinreisser im Teilort Blitzenreute der Gemeinde Fronreute.

Aufgrund von § 10 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. 1 S. 1818)

§ 74 der **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (Gbl. S. 884),

§ 4 der **Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2005 (Gbl. S. 578)

der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466)

und der **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1 1991 S. 58)

hat der Ortschaftsrat der Gemeinde Fronreute in öffentlicher Sitzung am 30.01.2006 folgende Satzung beschlossen:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Steinreisser und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.01.2006.

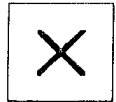
§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Steinreisser besteht aus

1. dem zeichnerischen Teil
und dem textlichen Teil vom 31.01.2006
jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

und

2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO mit
zeichnerischem und textlichen Teil vom 31.01.2006.



§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit Geldbußen bis zu 50.000,- EURO (Fünzigtausend EURO) belegt werden.

§4 Inkrafttreten

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

Bad Waldsee / Fronreute, den 31.01.2006



1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach §§8 und 9, Abs.1 **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl.1, S.1818)

in Verbindung mit den
§§1 — 27 der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1. S. 466)

werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 1.1 Bauweise**
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB
und § 22 Abs.4 BauNVO)
- o** – offene Bauweise
(zu §22 Abs.2 BauNVO siehe Festsetzungen im Plan.)
- 1.2 Art der baulichen Nutzung**
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
und §§1 - 15 BauNVO)
- WA** — Allgemeines Wohngebiet
In Anwendung von §1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung**
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB,
§§16 Abs.2 Nr 1 und 4
BauNVO und § 19 Abs. 4
Satz 2 BauNVO)
- Das Maß der Baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höchstbegrenzung durch Wand- und Firsthöhe.
- Die maximale **GRZ = 0,4**.
- Die Grundfläche darf nach §19 Abs.4 Nr.2 BauNVO um 15m² überschritten werden, sofern Anbauten ohne Heizung zur passiven Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden (Wintergärten). Sie sind durch Türen, Fenster oder Wände von den Hauptgebäuden zu trennen. Sie sind von der Berechnung der zulässigen Grundfläche ausgenommen.
- 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf einer Parzelle**
(§9 Abs.1, Nr.6 u. 9 BauGB)
- Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 1.5 Höhe der baulichen Anlagen**
(§9 Abs.1, §16 Abs.2,
Nr.4 BauNVO)
- Weder Firsthöhe (FH) noch Wandhöhe (WH) dürfen folgende Maße, gemessen ab der im Plan eingetragenen Bezugshöhe (EFH), überschreiten. Gemessen wird v. OK EFH bis OK Schnittpunkt Außenwand Dachhaut.
- WA** FH = 8,20 m WH = 4,20 m



- 1.6 Geschößzahl**
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Die maximal zulässige Geschößzahl wird auf zwei Vollgeschosse festgelegt: 1+DG.
- 1.7 Höhenlage der Gebäude**
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §18 Abs. 1 und 2, BauNVO)
- Die im Plan festgelegte EFH bezieht sich auf 0,00 m über NN. Die EFH darf bis zu 15 cm überschritten werden.
- 1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen**
(§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind niveaugleich mit der öffentlichen beziehungsweise privaten Erschließung auszuführen. Für Aufschüttungen zu angrenzenden Grünflächen gilt:
bis maximal 0,80 m sind gegenüber dem vorhandenen, im Plan dargestellten Gelände, zulässig.
- 1.9 Nebenanlagen**
(§14 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne von §2 Abs. 2 der LBO sind je Hauptgebäude auf insgesamt 40 cbm begrenzt. Sie sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.
Nebenanlagen, die der Versorgung mit Energie, Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind gemäß §14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.
- 1.10 Garagen und Stellplätze**
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 Abs.6 und §37 Abs.4 LBO)
- Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze auf dem gesamten Grundstück zulässig.
- 1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers**
(§9 Abs.1 Ziff.26 BauGB)
- Erforderliche Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers sind bis zu einer Breite von 0.30 m von den Grundstückseigentümern auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50m zu dulden.



Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

1.12 Pflanzgebot

(§9 Abs.1 Nr.25a
BauGB)

Für das gesamte Baugebiet gilt:
die immergrünen Gehölze dürfen nicht Fenster von
Aufenthaltsräumen, Dachflächen oder bestehende Anlagen
für Solarenergiegewinnung auf nachbarlichen
Grundstücken verschatten. Ausschlaggebend ist die zu
erwartende Wuchshöhe.

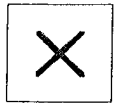
Straßenbäume B

Entlang des Steinreisserwegs und der Privatstraße sind
kleinkronige Laubbäume (B) gemäß Pflanzliste an den
gekennzeichneten Standorten in Absprache mit der
Gemeinde zu pflanzen (Qualität Hochstamm: 3xv, m DB, 14-
16cm Stammumfang). Der genaue Standort kann in
Absprache mit der Gemeinde nach den Erfordernissen der
Erschließung um bis zu 5,00m verschoben werden.

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten eines
beschränkten Personenkreises:
Schwommengasse 11 und
Gebäude 14 - 17



2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von §74 der **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL S. 884) und

§4 der **Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2005 (Gbl. S. 578)

der **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBL 1 1991 S. 58)

werden die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich Steinreisser im Teilort Blitzenreute, der Gemeinde Fronreute erlassen.

2.1 Dachgestaltung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Hauptdachform ist das Satteldach, die zulässige Dachneigung beträgt 30-38°. Die zulässige Abweichung der Dachneigung beträgt $\pm 5^\circ$. Für Garagen und Carports gelten keine Festsetzungen.

Dachdeckung:

Ziegel- und Betondachsteine in rot, braun oder anthrazit möglich, Metalldächer und glänzende Eindeckungen sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der Außenanlagen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

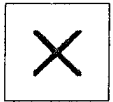
Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksgrenzen sind weitgehend zu vermeiden. Für Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sowie Hofflächen sind nur wasser-durchlässige Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mindestens 3 cm breite, Schotterrassen etc.) zulässig. Alternativ können befestigte Flächen in wasserundurchlässiger Weise befestigt werden, wenn durch entsprechende Querneigung eine breitflächige Versickerung auf eigenem Grundstück über gewachsenen Boden möglich ist.



- 2.3 Werbeanlagen**
(§74 Abs.1 Nr.2 LBO) sind generell unzulässig.
- 2.4 Niederspannungsleitungen**
(§74 Abs.1 Nr.4 LBO) Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch verkabelt werden.
- 2.5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**
(§74 Abs.3 Nr.2 LBO) Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser und Grundwasser darf in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden ebenso Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen, etc.) und Drainagen, sowie nicht schädlich verschmutzte, gefasste Oberflächenwässer (Dachflächen, Rinnen etc.).

3.0 HINWEISE

- 3.1 Stellung der baulichen Anlagen**
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB) Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind nicht zwingend einzuhalten.
- 3.2 Gewässerschutz** Auf Flächen, deren Oberflächenwasser versickert wird, dürfen keine verunreinigende Wässer im Sinne von Abwasser anfallen. Autowäsche oder andere (Reinigungs-) Arbeiten sind deshalb im Gebiet nicht zulässig.
- 3.3 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser** Die Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung des Gartens ist erwünscht und spart Kosten. Sie sollte im Vorfeld der Planung festgelegt werden. Wenn der Regenbeitrag der Dachflächen den Bedarf für die Gartenbewässerung übersteigt, sollte eine Brauchwassernutzung eingeplant werden.
- Werden zusätzlich zur Hausinstallation für die Wasserversorgung aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz Brauch- bzw. Betriebswasseranlagen zur Regenwassernutzung eingerichtet, muss dies gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung dem Landratsamt Ravensburg, Fachbereich Gesundheit angezeigt werden.
- Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Brauch- bzw. Betriebswasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2, DIN 1988 – Teil 4 – Abs. 3.2



und EN 1717 Abs. 4.2 nicht zulässig. Um Fehlan schlüssen und Fehlnutzungen und damit verbundenen hygienischen Risiken auch für das öffentliche Wasserversorgungsnetz vorzubeugen, ist auf eine ordnungsgemäße Installation zu achten.

Brauchwasser- und Trinkwasserleitung müssen zweifarbig und absolut getrennt ausgeführt werden. Alle Entnahmestellen, die mit Dachablaufwasser gespeist werden, sind mit den Worten "kein Trinkwasser" schriftlich oder bildlich zu kennzeichnen (DIN 1988 Teil 2 Abs. 3.3.2).

3.4 Dachinstallationen, Materialempfehlungen

Die Belastung des Dachabflusses mit Kupfer, Zink, und Blei hängt stark von der Verwendung dieser Metalle auf dem Dach, beispielsweise bei Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre, ab. Ein Schwermetalleintrag in die Umwelt sollte grundsätzlich vermieden werden. Der Einsatz alternativer Werkstoffe wie z.B. Edelstahl, Aluminium, beschichteten Metallen oder Kunststoff wird empfohlen.

3.5 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

3.6 Naturschutz

Zur Erhaltung einer Artenvielfalt sollen als Ausgleich Nistkästen für Vögel und Fledermäuse an geeigneten Stellen angebracht werden.

3.7 Bodenschutz

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und sachgerecht zu lagern. Der Unter- und Oberboden soll möglichst nach Abschluss der Bauarbeiten wieder lagenweise auf dem Baugrundstück aufgebracht werden.

3.8 Baustoffwahl

Planung und Ausführung der Gebäude sind nach ökologischen Gesichtspunkten zu optimieren. Problematische Baumaterialien, die entweder gesundheitlich bedenklich sind oder hohe Energieanteile bei Herstellung, Verarbeitung oder im Recyclingprozess verbrauchen, sollen nicht bzw. in möglichst geringem Umfang verwendet werden.



- 3.9 Bezugshöhe (EFH)** Sämtliche Hausanschlüsse sind auf die Bezugshöhe (EFH) abgestimmt. Bei Abweichung von der EFH sind die Anschlüsse vom Bauherrn selbst verantwortlich zu überprüfen.
- 3.10 Standorte für die öffentliche Straßen- und Fußwegebeleuchtung**
(§126 BauGB) Die Anlagen für Kabelverteilungsschächte und Straßenbeleuchtungskörper, etc. sind innerhalb eines Streifens von 50 cm entlang der Straßen und Wege auf privatem Grund von den Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.
- 3.11 Solaranlagen und Erdwärme** Solaranlagen helfen Energie zu sparen und verringern die Umweltbelastung.
Bei der Verbrennung fossiler Energieträger, wie z.B. Kohle, Öl oder Gas werden Schadstoffe freigesetzt, die die Atmosphäre belasten. Luftschadstoffe wie Schwefeldioxid oder Stickoxide, vor allem aber auch große Mengen Kohlendioxid als Hauptverursacher des Treibhauseffektes. Jeder nicht verbrannte Liter Heizöl oder Kubikmeter Gas bedeutet eine Verminderung der Kohlenstoffdioxid – Emissionen.
- 3.12 Verkehrsflächen**
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Die Ausbildung der Privatstraße wird in der Ausführungsplanung genauer bestimmt.
- 3.13 Bodenschutz** Verdichtete Böden müssen renaturiert, Materialreste des Bauvorgangs müssen beseitigt werden.

Die natürliche Bodenstruktur der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbauten privaten Flächen ist zu erhalten.

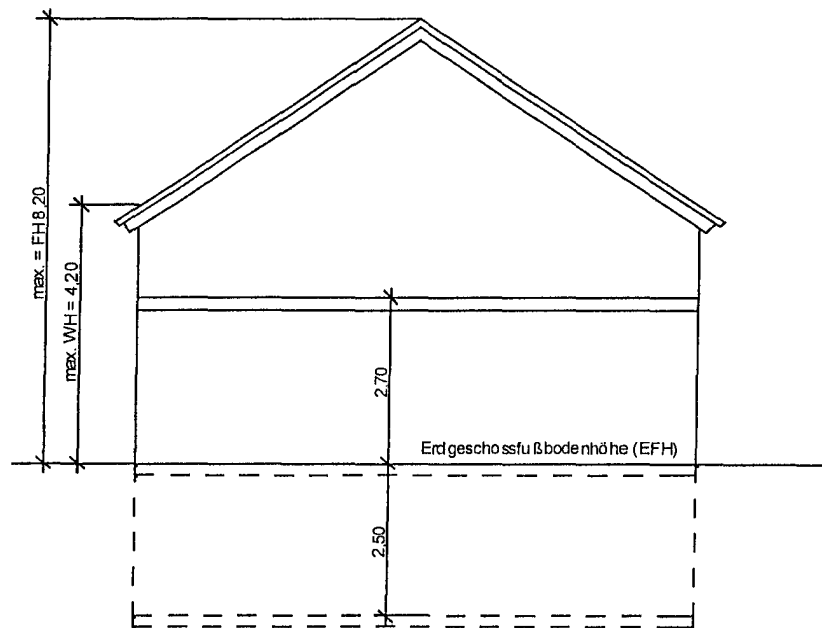


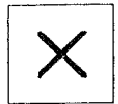
Skizze zu den Höhenfestsetzungen

WA

Firsthöhe: 8.20 m
Wandhöhe: 4.20 m
Dachneigung: 30° - 38°

Schnitt





Artenlisten zum Pflanzgebot

Vorschlagslisten standortgerechter Arten für Pflanzungen im Planungsgebiet.
Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den potentiellen realen Standortverhältnissen. Die genannten Kletterpflanzen sind in der Lage, Gebäudewände ohne Hilfen flächig zu begrünen. Gefördert werden alle, regionaltypischen Arten nach dem Streuobstprogramm. Besonders Feuerbrandempfindliche Arten sind von der Bepflanzung ausgeschlossen.

1. Einheimische, standortgerechte Baumarten

Bergahorn	Acer	pseudoplatanu
Spitzahorn	Acer	platanooides
Feldahorn	Acer	campestre
Gemeine Esche	Fraxinus	excelsior
Stiel-Eiche	Quercus	robur
Vogelkirsche	Prunus	avium
Buche	Fagus	sylvatica
Eberesche	Sorbus	aucuparia
Winter-Linde	Tilia	cordata
Sommer-Linde	Tilia	platypyllos
Bergulme	Ulmus	glabra

2. Einheimische, standortgerechte Straucharten

Feld-Ahorn	Acer	campestre
Wildapfel	Malus	sylvestris
Traubenkirsche	Prunus	padus
Wildbirne	Pyrus	communis
Sal-Weide	Salix	caprea
Hartriegel	Cornus	sanguinea
Haselnuß	Corylus	avellana
Seidelbast	Daphne	mezereum
Pfaffenhütchen	Euonymus	europaeus
Liguster	Ligustrum	vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera	xylosteum
Schw. Heckenkirsche	Lonicera	nigra
Schlehe	Prunus	spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus	carthatica
Purpurweide	Salix	purpurea
Korbweide	Salix	viminalis
Roter Holunder	Sambucus	racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus	nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum	opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum	lantana
Hunds-Rose	Rosa	canina
Kriech-Rose	Rosa	arvensis
Flaum-Rose	Rosa	tomentella
Gemeine Berberitze	Berberis	vulgaris

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Steinreißer" - 2. 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.

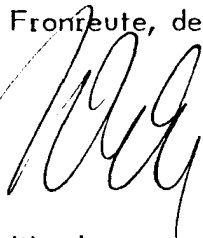
Aufgestellt:

Fronreute, den 06.05.1985

Gemeindeverwaltung Fronreute

Gebilligt vom Gemeinderat:

Fronreute, den 06.05.1985


Wehr
Bürgermeister

Die Richtigkeit vorstehender ^{Abdruck} ~~Abdruck~~ ^{Kopie} ~~Kopie~~ der Originals
bestätigt.

Fronreute, den 16. Dez. 1985


Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

"Steinreißer"

2. Änderung

A Ziff. 2 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

Nebenanlagen: Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sind ausnahmsweise
(§ 14 BauNVO) 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.

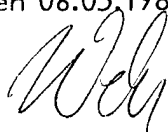
Pro Wohngrundstück sind max. 2 überdachte Nebenanlagen zulässig.

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.

Anerkannt!

Fronreute, den 06.05.1985

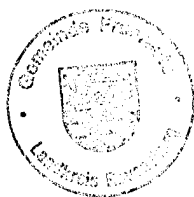



W e h r
Bürgermeister

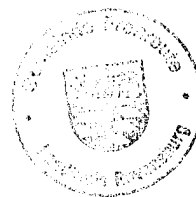


Genehmigt mit Erlaß
Nr. 401-621.41 v. 14.11.1985
Landratsamt Ravensburg
gez. Schützbach-Fiesel

Die Richtigkeit vorstehender Abschrift
bezeugt. Kopie des Originals
Dittmanns, den 13. Dez. 1985



 (GA)



B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan "Steinreißer" - 3. 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

Bebauungsplan "Steinreißer"

3. Änderung

Ziff. 2.3 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.

A wird ergänzt durch Ziffer 7:

7. Glasvorbauten

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



"Textliche Festsetzungen"

Anlage 1

Bebauungsvorschriften

für das Baugebiet "Steinreisser" in Blitzenreute,
Gemeinde Fronreute, Landkreis Ravensburg,



Grundlage der Bebauungsvorschriften ist der Bebauungsplan
Maßstab 1/500 vom 14.01.1980 der

freien Architekten
Bürhaus + Petzold
Am Stadtgarten 3
7987 Weingarten
Telef.: 0751/59252



(get)
Sheffold

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
bestehen bisher keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Fest-
setzungen.

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2a, 8 bis 9a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der
Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I.S. 2256) - BBauG -
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 26.11.1968
(BGBl. I.S. 1237) - BauNVO -
3. §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965
(BGBl. I.S. 21)
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württem-
berg vom 20.06.1972 (GesBl. S 352) - LBO -

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BBauG)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- | | | | |
|-----|------------------------------|---|-------------------|
| 1.1 | Zahl der Vollgeschosse im WA |) | siehe Planeintrag |
| 1.2 | GRZ: |) | |
| 1.3 | GFZ: |) | |

- 1.4 Bauweise:
offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser,
Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig. Siehe Planeintrag.

1.5 Ausnahmen:

Anlagen nach

§ 4 Abs. 3 Ziff. Nr. 3 BauNVO

sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in vollem Umfang generell zulässig.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in folgendem Umfang zulässig:

Dachvorsprünge bis max. 0,80m, Durchgangsüberdachungen, Pergolen, Sichtschutzwände u.ä.

Andere und insbesondere freistehende Nebenanlagen, wie Holzschuppen, Abstellräume, Kleintierställe u.ä. sind auch dann nicht zulässig, wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen.

3. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten sind zusammen mit dem Bauvorhaben zu erstellen. Ihre Lage ist, soweit sie im Haus angeordnet sind, als Vorschlag anzusehen. Es sind auch offene Garagen zulässig, wenn die Außenwände wenigstens als Sichtschutzwände ausgeführt sind. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5.00m, gemessen von innerer Gehwegkante bzw. Straßenkante, freizuhalten, der nicht durch Abschränkungen irgendwelcher Art gegen die Verkehrsflächen abgetrennt werden darf.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Planinhalt festgesetzt. Änderungen sind nur mit Einverständnis der Genehmigungsbehörde zulässig.

Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) siehe Planeintrag. Die EFH kann unterschritten, jedoch nicht überschritten werden.

5. Schutzflächen

Die im Planinhalt festgesetzten Schutzflächen bzw. Sichtflächen sind von jeder Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen dürfen die Höhe von 0,70m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

6. Weitere Festsetzungen im Rahmen des § 9 Abs. 1 bis 3 BBauG:

6.1 Abgrabungen entlang der Schwommengasse sind nur im Bereich der Hauszugänge und Stellplatz- bzw. Garagenzufahrten zulässig. Die vorhandene leichte Böschung ist zu erhalten. Sie ist dem natürlichen Verlauf entsprechend weich zu verziehen.

6.2 Die unbebauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Busch-Stauden- und Baumgruppen zu gestalten. Es sind nur heimische Gehölze zu verwenden.

- 6.3 Die Verkehrsflächen gliedern sich in Fahrbahnen, Gehwege und Wohnwege (Letztere nur von Anliegern zu befahren). Die Abgrenzungen dieser Verkehrsflächen können im Rahmen des Strassenbaus und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig geändert werden.

B Bauordnungsrechtliche gestalterische Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Wohngebäude

- 1.1 Satteldach von 30 - 38° Neigung im WA.
(S. Planeintrag)
- 1.2 Dachaufbauten sind unzulässig.
Dachflächenfenster in Dachneigung verlegt, sind zulässig.
Dacheinschnitte sind in angemessenem Verhältnis zur Dachfläche zulässig (max. 1/3 der Hauslänge).
- 1.3 Die Dachneigung - Dachgesimsausbildung bei Hausgruppen muß gleich sein.
- 1.4 Kniestöcke siehe Planeintrag (0,25 bzw. 0,75 m).
- 1.5 Zur Dachdeckung ist Ziegel oder Asbestzement, gewellt oder glatt, Farbton hellrot bis dunkelrot zugelassen.
- 1.6 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
- 1.7 Dachvorsprünge sind zwingend vorgeschrieben, max. 0,80 m.
(Zählt nicht zur überbauten Fläche)
- 1.8 Falls Sammelantenne Anschlußzwang, sonst Einzelantenne nur unter Dach zulässig.
- 1.9 Die Farbgebung der Gebäude ist im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung abzusprechen.

2. Garagen

- 2.1 Flachdach oder Satteldach, Neigung dem Haus angepasst. Garagen als Grenzbauten erhalten Flachdach.
- 2.2 Max. Höhe: 2,50 m.
- 2.3 Je Einfamilienhaus ist mindestens 1 Garage und 1 Stellplatz für PKW zu errichten. Für jede weitere Wohneinheit ist mindestens ein weiterer Stellplatz bzw. Garage zu errichten.

- 2.4 Entlang der Schwommengasse sind die Stellplätze mit Rasensteine auszubilden und entsprechend einzugrünen.
- 2.5 Die Garagenzufahrten können auf Garagenbreite als befestigte Flächen ausgebildet werden.

3. Einfriedungen

3.1 Zulässig an öffentlichen Strassen

- Sockel auf Grundstücksgrenze bis 0,15m mit Heckenhinterpflanzung. Zulässiger Abstand der Bepflanzung von öffentl. Verkehrsflächen mind. 0,50m.
- Drahtgeflecht mit Pfosten nur wenn beidseitig ausreichend dicht bepflanzt.

3.2 Max. Höhe: 0,80m.

C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Die Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind in Erdkabel zu verlegen.
2. Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 0,70m über Fahrbahnoberkante auf Dauer freizuhalten.