

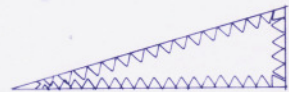
Geänderter Geltungsbereich



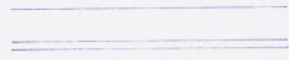
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Sichtflächen (von Bebauung und sichtbehinderten Bepflanzung freizuhaltende Flächen)



Straßen
Gehweg



Bauweise: offene Bauweise

Reines Wohngebiet
Kleintierställe und Schuppen sind nicht erlaubt



Unterschiedliche Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Vorgesehene Grundstücksgrenze
Öffentlicher Bedarf
Grundstück ohne Anschluß (Zufahrt) an die Verkehrsfläche



Geänderte Baugrenze
Baugrenze § 23 (3) BauNVO



Fällt die Baugrenze mit der vorgesehenen Grundstücksgrenze zusammen, so darf hier nur mit einer Garage angebaut werden



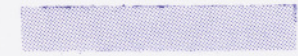
Folgende Gebäudeteile sind nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO und § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen, wenn sie die Baugrenze überschreiten:

- Freitreppen
- Gesimse
- Dachvorsprünge
- Blumenfenster
- Sonnenschutzrichtungen feststehend
- Balkone
- Terrassen
- Veranden.

Zulässig sind als Überschreitungen: Im seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von 40 % der jeweiligen Gebäudeseite und einer Tiefe von max. 1,50 m. Über die übrigen Baugrenzen auf die gesamte Gebäudeseite und bis zu einer Tiefe von max. 1,50, sofern sie nicht den jeweils geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zuwiderlaufen.

Zulassung von Pergolen
Die Erstellung von Pergolen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit max. 20 qm Grundfläche kann im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Pergolen in Verbindung mit dem Hauptbaukörper erstellt und in einer Holzkonstruktion ausgeführt sind und Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgeschlossen



Zahl der Vollgeschosse zwingend
KN = Kniestöcke 30 cm nur bei Typ A und B



Dachneigung: siehe Eintragung im Plan

DN

Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe = EGFFB
Im Baugesuch ist die EGFFB über Meereshöhe, der Anschluß an Straße, sowie an sämtliche Nachbargrundstücke, die bestehende Geländehöhe und deren Veränderungen anzugeben und darzustellen

Garagen:

Sofern Garagen nicht besonders angegeben sind, sind diese dem Baukörper einzufügen



Die im Baugesuch gekennzeichneten Garagen sind mit ca. 40 cm Erdmasse zu überdecken und anzupflanzen



Ausnahmsweise Zulassung von Garagen und Stellplätzen:
Die Erstellung von Garagen und die Anlegung von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch die Belange des Verkehrs und des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

Die in den Schnitten A-A, B-B, C-C D-D (s. Anlage 1 u. 2) dargestellten Anschlüsse an das Gebäude sind Festsetzungen nach § 9 BBauG

Umspannstation



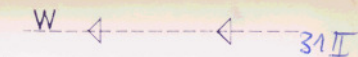
Ca. Grundstücksfläche qm
Ungültige Grundstücksfläche
Überbaubare Fläche qm



Hauptleitung für Abwasser



Hauptleitung für Wasserversorgung



Standort für große Bäume



Einfriedung:
Bis zu 50 cm hohe Spanndrähte mit Bepflanzung sind zugelassen. Eine Einfriedung als solche ist jedoch nicht zwingend.

BEBAUUNGSPLAN

" Taub en ä c k e r I I "

2. Änderung

Streichen des Absatzes: Auf den nichtüberbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgeschlossen.
und: Kleintierställe und Schuppen sind nicht zulässig.

Dafür einsetzen:

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 Holztönen 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.

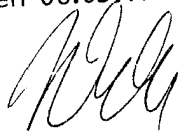
Pro Wohngrundstück sind max. 2 überdachte Nebenanlagen zulässig.

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

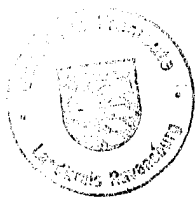


W e h r
Bürgermeister



Die Richtigkeit der Angaben ist bestätigt.
Originals
18. Dez. 1985

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



Handwritten signature and initials (LA)



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Taubenacker II" - 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

Die Richtigkeit vorstehender
Fotokopie des Originals
beglaubigt.
Fronreute, den 13.05.1992




Ehmann (GAR)

Bebauungsplan "Taubenäcker II"

3. Änderung

Vor "Nebenanlagen" wird eingefügt:

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

Nebenanlagen Ziff. 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 mindestens 18° Dachneigung,
Dacheindeckung: Holz- oder Ziegeleindeckung oder Eindeckung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan für das Hauptgebäude.

Anerkannt!

Fronreute, den 17. Juni 1991

Wehr
Bürgermeister



Bebauungsplan “Taubenäcker II” – 4. Änderung in Staig - Gemeinde Fronreute

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen


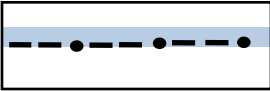
A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004. (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (Gbl. S. 357) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
4. **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
5. **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S.55) m.W.v. 20.04.2013

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

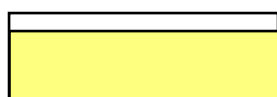
siehe Eintrag Planteil	1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
	1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: -Gartenbaubetriebe und -Tankstellen nicht zulässig	§ 1(6, 9) § 9	BauNVO BauGB
siehe Eintrag Planteil	1.2	Flächen für den Gemeinbedarf entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9 (1)Nr.5	BauGB
	2.	Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan (*Zahlenwerte sind nur Beispiele)	§ 9(1)1	BauGB
GRZ =0,4*		max. Größe der Grundfläche (GRZ) der bauli- chen Anlagen je Quadratmeter Grundstücks- fläche	§ 19(1)	BauNVO

WH = 6,50 m*	Wandhöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Aussenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Außenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial). Bei Pultdächern ist an der niederen Traufseite die max. zulässige Wandhöhe einzuhalten. An der hohen Pultdachseite darf der Mittelwert aus der Gebäude- und Wandhöhe nicht überschritten werden (max. Wandhöhe + max. Gebäudehöhe / 2 = Mittelwert) Bei Flachdächern ist die max. zulässige Wandhöhe 6,70 m	§ 16(3)2	BauNVO
GH = 8,50 m*	Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)	§ 16(3)2	BauNVO
EFH =452,00*	Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt. Die EFH darf bis max. +/- 30 cm über- bzw. unterschritten werden.	§ 18(1)	BauNVO
	3. Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)2	BauGB
	3.1. offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2. Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 23(1+3)	BauNVO
○○○○○○○○○○○○○○○○	3.3. Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH)	§ 16(5)	BauNVO
	4. Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen	§ 9(1)2+4 §23	BauGB, BauNVO
	zulässig sind:		
	4.1. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) Zulässig sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports). Bei seitlicher Anordnung an die öffentliche Verkehrsfläche ist zwischen	§§ 12 + 14	BauNVO

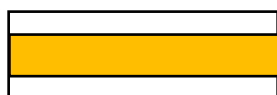
dieser und der Garage ein Mindestabstand von 2,5 m zu wahren. Carports müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

- 4.2 Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.
- 4.3 Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m³ Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m³.

5. Öffentliche Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB



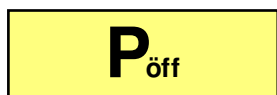
- 5.1 Straßenfläche



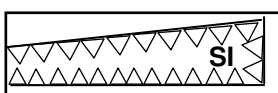
- 5.2 Fußweg bzw. Gehweg



- 5.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Straße



- 5.4 Öffentlicher Parkplatz



- 5.5 Sichtflächen an Einmündungen
Sichthindernisse zwischen 0,80 m – 2,50 m über Fahrbahnhöhe sind unzulässig § 9(1)10 BauGB



- 5.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Überfahrtsverbot) § 9(1)4,11 BauGB

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB

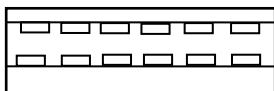
- 6.1 Bei Neubauten muss geprüft werden, ob eine modifizierte Entwässerung möglich ist. Ist die modifizierte Entwässerung nicht möglich, muss der Niederschlagswasserabfluss der privaten Grundstücke in die Abwasserkanalisation (Mischsystem) abgeleitet werden. Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.
Auf Flächen deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. § 9(1)20 BauGB

Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

- 6.2 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen.

7. Schutzflächen § 9(1)21+6 BauGB

7.1 Leitungsrechte



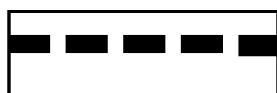
Mit Leitungsrechten zu belastete Flächen: § 9(1)21+6 BauGB

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der
Allgemeinheit für Mischwasserkanal,

LR 2: Leitungsrecht zugunsten der
Allgemeinheit für Mischwasserkanal
und Wasserleitung

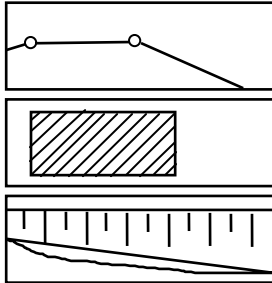
Einfriedungen und Pflanzungen sind auf der Fläche der Leitungsrechte zulässig.

- siehe Eintrag Planteil** 7.2 Schutzflächen als Bauverbotsflächen
Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche
(Bauverbot im Straßenabstandsstreifen) § 9(1)24+6 BauGB



8. Planbereich § 9(7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C) HINWEISE**Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)**

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer

Bestehende Gebäude

Bestehende Topographie
Höhenlinien und –angaben / Böschung

Bodenaushub

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

Höhensystem

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das “neue Höhensystem” über Normal-Null (NN)

Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen o.ä) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamts unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Einrichtungen für die Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 0,5 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich.

Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es sollte u.a. beachtet werden:

Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium,

beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.

Regenwasserverwendung

Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Giesszwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird auf das Merkblatt des Landratsamtes Ravensburg – Gesundheitsamt hingewiesen.

Insbesondere bei der Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) stehen jedoch hygienische Bedenken entgegen.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

Grundwasserstand

Eine „wasserdichte Wanne“ wird empfohlen

Naturschutz / Artenschutz

Eine evtl. notwendige Rodung von Gehölzen und Bäume darf nur außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 24.02.2014, zuletzt geändert: 20.10.2014

Anerkannt:
Fronreute, den 24.02.2014
zuletzt geändert: 20.10.2014

Aufgestellt:
Altshausen, den 24.02.2014
zuletzt geändert: 20.10.2014

.....
Bürgermeister Spieß

.....
Roland Groß