

zum Bebauungsplan "Hahnenweide", Ortsteil Staig der Gemeinde Fronreute.

Rechtsgrundlagen

- §§ 1 - 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. 1 Seite 2256) -BBauG- zuletzt geändert am 06.07.79.
- §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. 1 Seite 1763) -BauNVO-
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes -PlanZV- vom 30.07.1981.
- §§ 3, 6, 7 + 13 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.B1. S. 770).

Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 - 21 Baunutzungsverordnung, entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz, § 22 Baunutzungsverordnung "Offene und abweichende Bauweise" entsprechend den Einschrieben im Plan. Grundsätzlich sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 m zu errichten, jedoch sind Garagen mit Satteldach oder unter abgeschlepptem Dach aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Es sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser entsprechend den Planeintragungen zulässig. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig soweit Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

Folgende Nebenanlagen sind mit den nachfolgenden Einschränkungen 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 m² 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 m² und die gesamte Gebäudehöhe 2,50 m, gemessen vom vorhandenen Gelände, nicht überschreiten.

3. Überdachte Freiplätze

Überdachte Freiplätze sind mit maximal 20 m² 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 (siehe jedoch Größenbeschränkung bei Ziff. 1 und 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 m² oder eine Höhe von 3,20 m überschreiten; stationäre Antennenanlagen für Funkamateure in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche.

1.5 Wohnungen

Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig in dem dafür ausgewiesenen Teilbereich des Bebauungsplanes. Pro Doppelhaus ist max. 1 Wohnung zulässig.

1.6 Flächen für Garagen

Garagen sind am Haus im Bereich der dafür eingetragenen Stellen zu errichten.

Ausnahmsweise können Garagen und Stellplätze in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, soweit Belange des Verkehrs und des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

1.7 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird von der Baurechtsbehörde festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

2.1 Gebäudehöhe und Gebäudeform, Dachneigung und Dachform, Sockelhöhe

2.1.1 Es gelten die Einschriebe im Plan. Dachausbauten sind allgemein zulässig, jedoch ohne Dacheinschnitte. Dies gilt nicht für die Gebäude auf d. Grundstück 1, 2 u. 3. Hier sind Dacheinschnitte mit einer maximalen Länge von 4 m und einer max. Breite von 3,00 m zulässig. Dachaufbauten in Form von kleinen Einzelgauben sind als Ausnahme bei den Einzelhäusern (Breite max. 1,50 m) zulässig, ebenso Oberlichter, die durch pultdachartige Versetzung der Dachflächen innerhalb der zugelassenen Dachformen entstehen. Die Breite der Oberlichter darf jedoch max. 1/3 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten. Ebenso darf die Summe der Breitenmaße der Einzelgauben max. 1/3 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten. Die Dächer sind mit rotbraunen Materialien einheitlich einzudecken. Der Dachüberstand muß mindestens 0,30 m und maximal 1,20 m betragen. Dies gilt nicht für Gebäudevor- und -rücksprünge. Die Traufhöhe (gemessen am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, den Dachvorsprüngen und Garagenvorbauten, mit der Unterkante Dachsparren), bezogen auf die EFH, darf maximal bei eingeschossiger Bauweise 3,10 m, bei zweigeschossiger Bauweise 6,0 m nicht überschreiten. Eine Erhöhung der Traufhöhe durch Rücksprünge in der Fassade fällt nicht unter diese Bestimmung. Bei freistehenden Garagen und überdeckten Stellplätzen beträgt die max. Traufhöhe 2,50 m. Für die Dachform und Dachneigung sind die Einschriebe im Plan verbindlich. Garagen sind als Anbau an das Wohnhaus unter abgeschlepptem Dach zu erstellen. Begründete Ausnahmen sind möglich. Für die Gebäude auf den Grundstücken 1, 2 und 3 gilt die unter 2.1.2 ausgeführte Sonderregelung (Schallschutz).

2.1.2 Lärmschutzmaßnahmen:

Zur Abschirmung des Verkehrslärms von der B 32 wird für die einzelnen Gebäude folgendes festgesetzt:

Für die Gebäude auf den Grundstücken 1, 2 und 3 sind die Wohn- und Schlafräume so anzuordnen, daß keine Fenster zur B 32 gewandt sind. Für das Gebäude Nr. 1 ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein Lärmschutzwall in Höhe von mindestens 1,00 m, gemessen am vorhandenen Gelände, aufzuschütten, der sowohl den Verkehrslärm von der B 32 als auch den Lärm der an- und abfahrenden Kraftfahrzeuge für die vorhandene Gaststätte abhält. Für die Gebäude auf den Grundstücken 1, 2 und 3 sind die der B 32 zugewandten Seiten mit Schallschutzfenstern auszubilden. Diese Fenster müssen so konstruiert sein, daß sie in geschlossenem Zustand den vorhandenen Lärmschallpegel um mindestens 8 dB (A) reduzieren. Das gleiche gilt für die Giebelseiten der Gebäude auf den Grundstücken 1 und 2.

Die gemeinsamen Garagen für das Gebäude auf dem Grundstück 1 sind zwingend festgesetzt. Die Garagen müssen die gleiche Dachneigung haben und mit derselben Einfahrtshöhe errichtet werden. Für die Grundstücke 2 und 3 sind die Garagen zwingend.

Für die Lärmschutzwände gelten die Festsetzungen im Planteil.

Die Lärmschutzwand ist in Massivbauweise (verputzt) auszuführen. Die Höhe der Lärmschutzwand darf max. 0,90 m über dem vorhandenen bzw. angeböschten Gelände betragen. Die von der Schallquelle ausgehende Lärmbelastung darf in einer gedachten Linie zum Baukörper lediglich den Schnittpunkt der Oberkante Dachgeschoßfußbodenhöhe mit der Außenwand erreichen (s. Anlage 1 zum Bebauungsplan, Prinzipskizze).

Zwischen der Straße und der Lärmschutzwand (von der Bebauung freizuhaltenen Fläche) ist das Gelände bezogen auf die Straßennitte der B 32 1,0 m über Straßenniveau aufzuschütten. Die vor der Mauer gelegene Fläche ist zu bepflanzen (s. Pflanzgebot).

Bei Erstellung von Nebenanlagen und Garagen, die gleichzeitig dem Lärmschutz dienen, sind die gleichen Voraussetzungen zu erfüllen, die für die Lärmschutzwände gelten.

Anstatt der Nebenanlagen können auch Lärmschutzwände errichtet werden.

Die Lärmschutzanlagen müssen mit Bezugsfertigkeit der Gebäude hergestellt sein.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, Leitungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem Gelände anzupassen. Auffüllungen an der Gebädefassade dürfen max. 1,00 m betragen. Der Neigungswinkel der Böschung darf das Verhältnis 1 : 2 nicht überschreiten. Die Böschungskronen sind entsprechend auszurunden. Abtreppungen sind mit Winkelsteinen oder Palisaden bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 0,60 m zulässig. Die elektrische Versorgung muß durch Kabelanschlüsse erfolgen.

2.3 Antennenanlagen

Pro Gebäude ist eine Radio- oder Fernsehantenne als Überdachantenne zulässig.

2.4 Außere Gestaltung

Die Fassaden der Gebäude müssen Holz oder Putz oder geschlämmtes Mauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien zeigen. Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen. Das Untergeschoß darf, wenn es die gleiche Außenhaut hat wie das Erdgeschoß, farblich nicht abgesetzt werden. Ein greller Farbanstrich ist nicht zulässig.

Schwarze Asbestzementverkleidungen, blankes Aluminium oder Blech sind weder zur Außenwandverkleidung noch zur Dacheindeckung zulässig. Stützmauern sind, soweit vom Gelände her erforderlich, zulässig. Sie sind in Gestaltung und Material dem Gelände anzupassen. Sichtschutzwände sind in der Mindesthöhe, die den Sichtschutz gewährleistet (max. 1,80 m) nur zugelassen, wenn sie direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden (türartige Durchgänge von max. 1,30 m Breite sind möglich) und aus denselben Materialien sind und somit als gestalterische Einheit wirken. Sichtschutzmauern sind bei nachträglicher Herstellung genehmigungspflichtig. Als Material dürfen nur Naturstoffe (z.B. Beton gestockt und Mauerwerk verputzt) verwendet werden, Kunststoffe sind unzulässig. Sonstige Sichtschutzmaßnahmen sind nur in Form von Bepflanzungen zulässig.

Als Ausnahme ist im Einzelfall unter besonderer Abwägung städtebaulicher Belange zur Nutzung der Sonnenenergie eine Abweichung in der äußeren Gestaltung möglich (z.B. großflächige Südverglasungen).

2.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sollen für die einzelnen Straßenzüge einheitlich gestaltet werden. Gestattet sind Sockel bis 0,20 m Höhe und einfache Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung, quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelisen, mit Heckenpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von max. 0,70 m im Bereich von Einmündungen (Sichtwinkel) und im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen nicht überschreiten. Ansonsten sind Einfriedungen bis max. 1,0 m zulässig.

2.6 Pflanzgebot

Das gesamte Plangebiet muß entsprechend seiner landschaftlichen Lage mit Bäumen und Büschen bepflanzt werden. Auf jedem Grundstück ist zwingend mindestens ein größerer einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Entlang der B 32 ist der 10 m-Sicherheitsstreifen mit Rasen und einheimischen Büschen mit Ausnahme im Bereich des Sichtdreiecks zu bepflanzen. Für den südlichen Bereich sind zur Ausbildung des Ortsrandes folgende Pflanzen vor allem zu verwenden: Birke, Vogelbeere, Traubenkirsche und Sommerlinde.

2.7 Garagen und Stellplätze

Je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte sind mindestens 2 Garagen bzw. Stellplätze für die 1. Wohnung nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit ist mindestens ein weiterer Stellplatz bzw. Garage nachzuweisen.

Aufgestellt vom Planfertiger
Ravensburg, den 29.04.1985

Gebilligt vom Gemeinderat

Fronreute, den 29.04.1985
Bürgermeister

Rode

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Hahnenweide" der Gemeinde Fronreute, Ortsteil Staig.

I. Allgemeines

Das Baugebiet "Hahnenweide" liegt westlich der B 32 im unmittelbaren Anschluß an den Ortskern von Staig. Der Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein.

Es wird begrenzt

im Norden und Osten durch die Bundesstraße 32,
im Westen durch die Schulstraße und
im Süden durch die Straße Staiger Ried

Das Baugebiet ist teilweise bereits bebaut. Innerhalb des Geltungsgebietes befindet sich ein Gasthof (Gebäude 15 an der Blitzenreuter Steige). Das Ziel des Bebauungsplanes ist neben der Ausformung des südlichen Ortsrandes eine störungsfreie und städtebaulich sinnvolle bauliche Entwicklung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche. Im Bereich der Schulstraße wird eine flächensparende Bebauung mit kleinerem Grundstückszuschnitt vorgesehen. Neben der städtebaulichen Zielsetzung wird mit diesem Bebauungsplan einer begrenzten Nachfrage nach Bauplätzen (größtenteils Eigenbedarf) Rechnung getragen.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 2,1 ha. Es ist als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Im Bereich der Stichstraße werden nur Einzelhäuser (mit max 2 Wohnungen) mit Ausnahme eines Grundstückes mit 3 Doppelhäusern (mit max. 6 Wohnungen) zugelassen. Z. T. ist nur der südliche Bereich der Grundstücke nutzbar, da das restliche Grundstück dem Verkehrslärm der B 32 ausgesetzt bzw. durch Lärmschutzmaßnahmen nicht nutzbar ist.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten betragen ca. DM 140.000,- (für Grunderwerb, Straßenbau und -beleuchtung, sowie Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Wendeplatte mit ca. DM 4.000,-).

Der Gemeinde entstehen Kosten durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen in Höhe von ca. DM 17.000,- (inkl. Planungskosten). Dieser Betrag ist im Vermögenshaushalt 1985 eingestellt und wird aus allg. Haushaltsmitteln finanziert.

Die Kosten der Lärmschutzmaßnahmen für die einzelnen Baugrundstücke müssen von den Grundstückseigentümern selbst getragen werden.

Die Versorgungsanlagen sind bereits vorhanden.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Umlegung, Grenzlegung, Erschließung und Enteignung bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Aufgestellt vom Planfertiger

Ravensburg, den 06.12.1984/14.01.1985

Gebilligt vom Gemeinderat

Fronreute, den 14.01.85

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan "Hahnenweide" - 1. 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

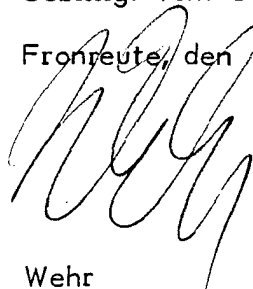
Gemeindeverwaltung Fronreute



Ehmann
Gemeindeamtsrat

Gebilligt vom Gemeinderat:

Fronreute, den 17. Juni 1991



Wehr
Bürgermeister

Bebauungsplan "Hahnenweide"

1. Änderung

Ziff. 1.4 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.

Nach Ziff. 1.4 Satz 1 wird eingefügt:

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

