

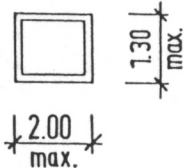
RECHTSGRUNDLAGE

1. §§ 1 - 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I Seite 2256) -BBauG- zuletzt geändert am 06.07.1979.
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I Seite 1763) -BauNVO-
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes -PlanZV- vom 30.07.1981.
4. §§ 3, 6, 7, 9, 13 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.B1. S. 770).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2. Gebäudehöhe und Gebäudeform, Dachneigung und Dachform, Eingangsfußbodenhöhe

Es gelten die Einschriebe im Plan. Dachausbauten sind allgemein zulässig. Dacheinschnitte sind mit einer maximalen Länge von 1/3 der Dachfläche des Hauptbaukörpers, jedoch maximal 4 m zulässig. Dachaufbauten in Form von kleinen Einzelgauben sind als Ausnahme (Breite 2,00 m) zulässig (siehe Skizze). Die Summe der Breitenmaße der Einzelgauben darf max. 1/3 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten.



Auf einer Dachseite sind nur entweder Dachgauben oder Dacheinschnitte möglich, Kombinationen sind nicht zulässig.

Die Dächer sind mit ziegelroten (Farbe naturrot) Materialien einheitlich einzudecken. Der Dachüberstand muß mindestens 0,30 m und darf maximal 1,20 m betragen. Dies gilt nicht für Gebäudevor- und -rücksprünge.



Die EFH wird im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde festgelegt. Die Traufhöhe (gemessen am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen und Garagenvorbauten, mit der Unterkante Dachsparren), bezogen auf die EFH, darf bei eingeschossiger Bauweise 3,10 m nicht überschreiten. Eine Erhöhung der Traufhöhe durch Rücksprünge in der Fassade fällt nicht unter diese Bestimmung.

Bei den freistehenden Garagen und überdeckten Stellplätzen beträgt die maximale Traufhöhe 2,50 m vom vorhandenen Gelände.

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

Zulässige Gaubenformen zu II-2.1 angegebene Abmessungen sind Außenmaße !!

FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 - BBauG)

- 1.1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) *und Mischgebiet (gemäß § 6 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. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch sind Garagen entsprechend den Ausführungen unter 1.6 zweitletzter Satz möglich bzw. zulässig.
- 1.4. Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
- 1.5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1.5.1. Nebenanlagen
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig, soweit Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden. Die nachfolgenden Nebenanlagen sind unter folgenden Einschränkungen zulässig:
a) 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.

2.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem Gelände anzupassen. Der Neigungswinkel der Böschung darf das Verhältnis 1:3 nicht überschreiten. Die Böschungskronen sind entsprechend auszurunden.

2.3. Antennenanlage

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

2.4. Äußere Gestaltung

Die Fassaden der Gebäude müssen Holz, Putz, 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, nicht farblich abgesetzt werden. Ein greller Farbanstrich ist nicht zulässig. Schwarze Asbestzementverkleidungen (z.B. Eternit), blankes Aluminium oder Blech sind weder zur Außenwandverkleidung noch zur Dacheindeckung 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 Südverglasung).

2.5. Stützmauern

Stützmauern sind nicht zulässig.

2.6. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke entlang der Stichstraße sind nicht zulässig. Ausnahme: Pflanzungen (jedoch keine geschnittene Hecke) mit Spanndraht max. 0,50 m hoch.

2.7. Pflanzgebot und Pflanzbindung

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.

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.

b) 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.

c) Überdachte Freiplätze

Überdachte Freiplätze sind mit max. 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.

d) Pergolen

Die Erstellung von Pergolen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit max. 20 m² Grundfläche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Pergolen in Verbindung mit dem Hauptbaukörper erstellt und in einer Holzkonstruktion ausgeführt sind und Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

Die Grundstücke dürfen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit den unter Ziff. a) und b) genannten Nebenanlagen mit max. 3 % der Grundstücksfläche bebaut werden (Überschreitung im Innenhofbereich ist möglich).

Die unter Ziff. a) und b) genannten Nebenanlagen sind jeweils nur einmal auf einem Wohngrundstück zulässig.

Pro Wohngrundstück sind max. 2 überdachte Nebenanlagen zulässig.

Nicht zugelassen sind folgende Nebenanlagen:

Kleinschwimmhallen, die die Größe von 12 m² oder eine Höhe von 3,20 m überschreiten; stationäre Antennenanlagen für Amateurfunker.

Hinweise

zu 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

zu 1.6 Flächen von Garagen

Garagen und Stellplätze

Je Einfamilienhaus sind mindestens 2 Garagen bzw. Stellplätze für PKW nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit ist zumindest ein weiterer Stellplatz bzw. Garage nachzuweisen.

1.5.2 Garagen und Stellplätze

Ausnahmsweise Zulassung von Garagen und Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit Belange des Verkehrs und des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden für Gebäude Nr. 1, 2, 3 + 6. Für die beiden Häuser Nr. 4 + 5 ist die Anordnung der Garagen zwingend.

1.5.3 Energieversorgung

Die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilungskästen des Stromversorgungsunternehmens sind in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

1.6 Flächen für Garagen

Garagen sind am Haus im Bereich der dafür eingetragenen Stellen zu errichten. Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straße müssen von dieser einen Abstand von mindestens 5,00 m erhalten.

Von der Festsetzung der Stellung der Garagen können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden, falls nachbarliche und städtebauliche Interessen sowie straßenverkehrsrechtliche Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) nicht beeinträchtigt werden.

Garagen sind als Anbau an das Wohnhaus unter abgeschlepptem Dach oder mit Satteldach unter Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigungen zu erstellen. Begründete Ausnahmen sind möglich, falls nachbarliche und städtebauliche Interessen sowie straßenverkehrsrechtliche Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) nicht beeinträchtigt werden. Garagen mit Satteldach oder unter abgeschlepptem Dach sind aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zulässig. Andere Dachformen sind grundsätzlich nicht möglich.

Für die beiden Häuser Nr. 4 + 5 wird die Stellung der Garagen zwingend festgeschrieben. Die Dachneigung dieser beiden Garagen muß die gleiche Gradzahl aufweisen. Die Firstlinie und Traufkante muß durchlaufend ausgebildet werden.

Gemeinde: **Fronreute**

Name: **Klein Bettina**

BP/VP	örtl. Bauvorschriften Satzungsbeschluss ab 01.01.1996	Änderungen u. Erweiterungen	Satzungsbeschluss	In Kraft getreten
BP	-		07.09.1987	12.02.1988
BP	-	1. Änderung	02.09.1991	10.04.1992

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Klein Bettna" - 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.

3. Zugelassen werden außerdem Einfriedungen bis 0,80 m Höhe, da es sich gezeigt hat, daß ohne Einfriedungen Probleme entstehen.

II. Kosten

Kosten entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde keine.

Aufgestellt:

Fronreute, den 17. Juni 1991

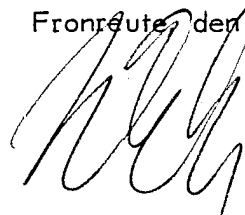
Gemeindeverwaltung Fronreute



Ehmann
Gemeindeamtsrat

Gebilligt vom Gemeinderat:

Fronreute, den 17. Juni 1991



Wehr
Bürgermeister

Bebauungsplan "Klein Bettna"

1. Änderung

I. Ziff. 1.5.1 Buchstabe a 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.

Ziff. 1.5.2 wird neu eingefügt:

1.5.2 Glasvorbauten

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

Ziff. 2.5 wird wie folgt neu gefaßt:

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit höchstens 0,80 m zulässig. Der Mindestabstand zu öffentlichen Flächen (Straßen, Wege etc.) ist mit 0,50 m einzuhalten.

Anerkannt!

Fronreute, den 17. Juni 1991

Wehr
Bürgermeister

