

zum Bebauungsplan "Schulstraße Süd", Ortsteil Staig der Gemeinde Fronreute

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1-2 a, 8-9 a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.76 (BGBl. I Seite 2256) -BBauG-
2. §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.77 (BGBl. I Seite 1237) -BauNVO-
3. §§ 1-3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.65 (BGBl. I Seite 21)
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 11 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.72 (Ges.Bl. Seite 352) -LBO-

B. Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 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 entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.5 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 Interessen nicht beeinträchtigt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 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 Dachaufbauten oder Dacheinschnitten. Die Dächer sind mit rotbraunen Materialien einzudecken. Der Dachüberstand muß min. 0,30 m; max. 1,00 m betragen. Dies gilt nicht für Gebäudevor- bzw. Rücksprünge. Die Traufhöhe, (gemessen am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, den Dachvorsprüngen u. Garagenvorbauten, mit der Unterkante Dachsparren), bezogen auf die EFH, darf maximal 3,10 m nicht überschreiten. Eine Erhöhung der Traufhöhe durch Rücksprünge in der Fassade fällt nicht unter diese Bestimmung. Für die Dachform und Dachneigung sind die Einschriebe im Plan verbindlich. Die EFH wird im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde festgelegt. Garagen sind als Anbau an das Wohnhaus unter abgeschlepptem Dach zu erstellen. Begründete Ausnahmen sind möglich, falls nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden. Garagen mit Satteldach oder unter abgeschlepptem Dach sind aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zulässig.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, Leitungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem Gelände anzupassen. Im Baugesuch sind der natürliche und der geplante Geländeverlauf darzustellen. Auffüllungen in der Gebäudefassade 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.

2.3 Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung können als Ausnahmen zugelassen werden.

Der EVS ist es erlaubt, auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilungskästen zu errichten.

2.4 Äußere Gestaltung

Die Fassaden der Gebäude sollen Holz und Putz zeigen. Holzteile sind in Naturfarbe zu halten. Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen. Das Untergeschoß soll, wenn es die gleiche Außenhaut hat wie das Erdgeschoß, farblich nicht abgesetzt werden. Ein zu greller Farbanstrich ist zu vermeiden. Weiße oder schwarze Asbestzementverkleidungen (z.B. Eternit), 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 Gebäude anzupassen und im Baugesuch darzustellen.

Sichtschutzwände sind in der Mindesthöhe, die den Sichtschutz gewährleistet, zugelassen. Sie sind in der Materialwahl auf das Gebäude abzustimmen und im Baugesuch darzustellen. Als Material dürfen nur Naturstoffe (z.B. Holz, Beton gestockt, Sichtmauerwerk und Mauerwerk verputzt) verwendet werden, Kunststoffe sind unzulässig.

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, sonst von max. 1,00 m nicht überschreiten.

In bebauten Straßenzügen sollen die Einfriedungen der Baulücken denen der Nachbargrundstücke angepaßt werden.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

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. Der Bestand an Obstbäumen sollte bei der Neubebauung wenn möglich in die Planung miteinbezogen und erhalten werden.

Notwendige ergänzende Neupflanzungen müssen als einheimische Laubbäume, hochstämmige Obstbäume oder bei Hecken als einheimische Gehölze ausgeführt werden.

Aufgestellt vom Planfertiger

Ravensburg, den 15.09.81

DIPLOM-ING. D. RÄDLE
STADTPLANER SRL
FREIER ARCHITEKT
OLGASTRASSE 10
7980 RAVENSBURG
0751/23923+32057

Gebilligt vom Gemeinderat

Fronreute, den 04.08.81 / 01.02.81

Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan "Schulstraße - Süd" - 1. Änderung
der Gemeinde Fronreute

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan wird wie nachfolgend aufgeführt geändert:

- I. 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**

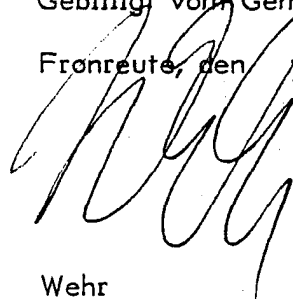
Gemeindeverwaltung Fronreute



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 "Schulstraße - Süd"

1. Änderung

B Ziff. 1.4 wird wie folgt ergänzt:

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



Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
wurde mit Verfügung vom 12.3.92
Nr.: 4 401-schü/ke/7 abgeschlossen.



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



Ehmann (GAR)