

Mehrfertigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- **Bebauungsplan
„Schule und Kindergarten
Blitzenreute“
Gemeinde Fronreute**
-

BEBAUUNGSPLAN

„Schule und Kindergarten Blitzenreute“

TEXTLICHE FESTSETZUNG MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Fassung: vom 20.07.1999

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), in Kraft getreten am 01.01.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521)
4. Planzeichnungsverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (bl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.02.1999 (Gbl. S. 65)

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

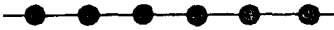
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1)1 BauGB
1.1	Gemeinbedarfsfläche Schule mit Turnhalle und Kindergarten sowie Sportanlagen	§ 9(1)5 BauGB
1.1.1	Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Wohnungen für Hausmeister zulässig	
	2. Maß der baulichen Nutzung Entsprechend den Einschrieben im Plan (*Zahlenwerte sind nur Beispiele)	§ 9(1)1 BauGB
GRZ = 0,4 *	Max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1 BauNVO

GFZ = 0,5 *

Max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) § 16(2)2 BauNVO
je Quadratmeter Grundstücksfläche

WH = 6,0 m*

Wandhöhe § 16(3)2 BauNVO
als Höchstgrenze über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)
Die EFH wird im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.
Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Aussenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Aussenkante der Dachfläche.



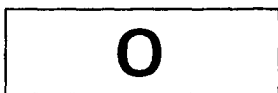
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16(5) BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	
8	
9	

- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - Geschoßzahl
- 3 - Grundflächenzahl
- 4 - Geschoßflächenzahl
- 5 -
- 6 - Bauweise
- 7 - Dachform und Dachneigung
- 8 - Wandhöhe
- 9 - Gebäudehöhe

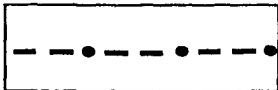
3. Bauweise § 9(1)2 BauG
Entsprechend den Einschrieben im Plan



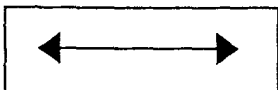
3.1.1 Offene Bauweise § 22 BauNVO



3.1.2 Abweichende Bauweise § BauNVO
Eine Gebäudelänge bis max. 150 Meter ist zulässig.



3.2 Baugrenze § 23(1 + 3) BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

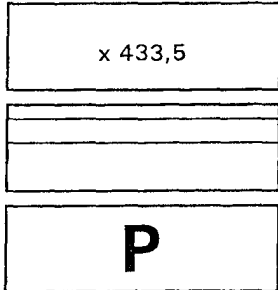


3.3 Stellung der baulichen Anlagen: § 9(1)2 BauGB
(First- und Gebäuderichtung)
Eine Verschwenkung der Firstrichtung ist für alle Gebäude bis zu einem Winkel vom ± 25° möglich

4. Flächen für Nebenanlagen sowie § 9(1)4 BauGB

Flächen für Stellplätze und Garagen § 12(6) BauGB
Mit ihren Einfahrten § 14(1) BauNVO

4.1 Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

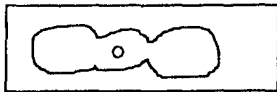


5. Öffentliche Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB
 Höhenangabe über NN § 9(2) BauGB

Fussweg

Öffentlicher Parkplatz

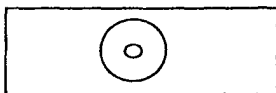
6. Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB
 i. V. mit §9(1)25a + b BauGB



6.1 Flächenhafte Pflanzgebote (im Plan übernommene Pflanzgebote aus dem Grünordnungsplan)

Pflanzgebot 1: Pflanzung einer Wildgehölzhecke

Die ausgewiesenen Hecken sind mit mind. 1,5 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.
 Pflanzauswahl: wie Pflanzliste 3



6.2 Einzelpflanzgebote

Pflanzung und dauerhafte Erhaltung eines Hochstamms der entsprechenden Pflanzliste, Stammumfang mind. 12/14 cm.

Bäume der Pflanzliste 1
 (Bäume mit großem Kronenvolumen)
 Obsthochstammbäume

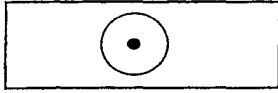
Esche	Fraxinus exelsior
Birke	Betula pendula
Schwarzerle	Alnus glutinosa

Bäume der Pflanzliste 2
 (Bäume mit mittlerem Kronenvolumen)

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre

**Sträucher der Pflanzliste 3
(für Feldhecken und Strauchgruppen)**

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Strauchweiden	Salix spec.



6.3 Pflanzbindung § 9(1)25b BauGB

6.3.1 Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten § 9(1) 14 BauGB

6.4 Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung der Regenwasser, insbesondere der Dachflächenentwässerung sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.



7. Planbereich § 9(7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(Gestaltungsvorschriften § 74 LBO)

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 74(1)1 LBO
 - 1.1 Grelle und glänzende Materialien und Farben dürfen nicht verwendet werden.
 - 1.2 Die Fassaden der Gebäude müssen in Putz, Holz, geschlammten Mauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien ausgeführt werden. Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen.

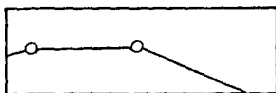
2. **Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung** § 74(1)1 LBO
 Siehe Einschriebe im Plan.

SD = Satteldach
 PD = Pultdach
 FD = Flachdach
 DN = Dachneigung

 - 2.1 Dachaufbauten sind zulässig.
 - 2.2 Großflächige Blechdachflächen in Kupfer und in Titanzink sind für die Gebäude nicht zulässig, die im modifizierten Entwässerungssystem das Regenwasser auf dem Grundstück durch Versickerung ableiten um Schwermetalleintrag in den Boden zu vermeiden.

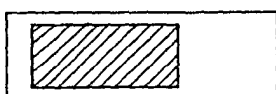
3. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** § 74(1)3 LBO
 - 3.1 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mass zu beschränken.

D) HINWEISE

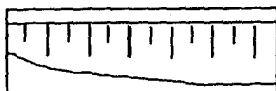


Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnr.



Bestehende Gebäude



Bestehende Topographie
 Höhenlinien und -angaben / Böschung

Bodenaushub

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist –so weit möglich - innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

Höhensystem

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

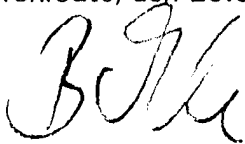
Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt sofort zu benachrichtigen.
(auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen)

E) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 20.07.1999.

Anerkannt:
Fronreute, den 20.07.1999



Bürgermeister R. Bürkle



Aufgestellt:
Ebersbach-Ried, den 20.07.1999



Dipl. Ing. Roland Groß

**Genehmigt
mit Erlaß Nr. 403-621.41hir**

**vom 20. Januar 2000
Landratsamt Ravensburg
gez. Hirlinger**



**Die Übereinstimmung der Mehrfertigung
mit dem Original wird beglaubigt.
Fronreute, den 31.01.2000**



Ehmman
Gemeindeamtsrat

