



Gemeinde Frickingen  
Bodenseekreis

## **Satzung über die Bebauungsplanerweiterung 'Bottenreute und Vogelsang'**

Nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Frickingen die Erweiterung des Bebauungsplanes 'Bottenreute und Vogelsang' in seiner Sitzung vom 09.11.1999 als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 08.10.1999 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan vom 08.10.1999
2. Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil sowie der Begründung vom 08.10.1999
3. Grünordnungsplan vom 19.01.1999/18.03.1999

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4  
Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12<sup>10 Abs. 3</sup> BauGB in Kraft.

Frickingen, den 18.11.1999



  
Böttinger  
Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teils des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.10.1999 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates in der öffentlichen Sitzung am 09.11.1999 identisch ist.

Frickingen, den 16.11.1999



  
Böttinger  
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 18.11.1999.

Beglaubigung

Diese Fotokopie - Abschrift  
stimmt mit der Urschrift überein.

Frickingen, den 27.11.99

Bürgermeisteramt







## Bebauungsvorschriften / Textliche Festsetzungen

### Bebauungsplan „Erweiterung - Bottenreute und Vogelsang“ Gemeinde Frickingen, Ortsteil Altheim

#### A. Rechtsgrundlage

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993
- 1.3 Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 i.d.F. vom 18.12.1990
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995; Inkrafttreten am 01.01.1996, geändert durch ÄndG v. 15.12.1997 (Gbl. S. 521)

#### B. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 BauGB i.V.m. den §§ 1-27 BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

#### Inhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3. Flächen für Nebenanlagen
4. Stellung baulicher Anlagen
5. Höhenlage der Gebäude
6. Flächen für Stellplätze und Garagen
7. Verkehrsflächen
8. Geländeanpassung an Verkehrsflächen
9. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
10. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
11. Anpflanzungen von Bäumen, Pflanzbindungen
12. Private Grünflächen
13. Pflanzliste der zu pflanzenden Gehölze

#### Beglaubigung

Diese Fotokopie - Abschrift  
stimmt mit der Urschrift überein.

Frickingen, den 24.11.99

Bürgermeisteramt



## **1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

**WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO**

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß im „Allgemeinen Wohngebiet“ die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene max. Grundflächen- und Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen durch die Höchstgrenze der Außenwandhöhe.

**Grundflächenzahl § 19 BauNVO**

Die Grundflächenzahl ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt. Die im Bebauungsplan als von Bebauung freizuhaltenden, mit der Festsetzung „private Grünflächen“ gekennzeichneten Grundstücksteile sind nicht Berechnungsgrundlage.

**Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO**

Die Geschoßflächenzahl ist entsprechend dem Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.

**Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO**

Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) LBO ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt.

Es bedeutet: 1 maximal 1 Vollgeschoß ist zulässig.

**Gebäudehöhe**

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Wandhöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

**Wandhöhen**

Die Wandhöhe, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche/ Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:

- bei eingeschossigen Gebäuden: 3.50 m

## **2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB in Verbindung mit den §§ 22, 23 BauNVO**

Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Planes.

Für die Grundstücke mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird die Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Wohngebäude dürfen nur auf diesen Flächen errichtet werden (siehe Planzeichnung).

## **3. Flächen für Nebenanlagen**

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (d.h. der Baufenster) zugelassen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Teppichklopfstangen, Wäschetrockenplätze und Gartenhäuser.

Nebenanlagen für die Versorgung sind ebenfalls auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.

## **4. Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr.2 BauGB**

Die Stellung baulicher Anlagen ergibt sich durch parallele Anordnung zu den Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag. Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend. Die Gebäudeaußenwände sind parallel bzw. rechtwinklig zu den im Lageplan eingetragenen Haupt- und Nebenfirstrichtungen zu errichten.

## **5. Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB**

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die im Plan fixierte Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist der Bezugspunkt die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses für die neu zu erstellenden Gebäude.

## **6. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig und erdgeschossig auszubilden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit halten Garagen einen Mindestabstand von 5.00 m zur Straßenbegrenzungslinie, gemessen von der Garagenvorderseite (Garagentor) bis zur Straßenbegrenzungslinie.

Die so vorhandene Fläche vor der Garage ist als zusätzlicher privater Stellplatz zu nutzen und wird als solcher bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück anerkannt.

Soweit Flächen für Stellplätze nicht speziell ausgewiesen sind, sind diese nur im Bereich zwischen Baukörper und Straße zulässig.

Im Plangebiet sind Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

Je Grundstück ist eine Zufahrtsbreite von max. 3.00 m zulässig. Aneinander grenzende Garagenvorbereiche sind einheitlich zu gestalten. Eine Abtrennung ist nicht zulässig.

Zufahrten und Stellplätze sind in offenporigen Beläge auszuführen:

Rasen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. ESCO-VANOTON, AQUADRAIN).

## **7. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und 6 BauGB**

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Zeichnung im Lageplan ausgewiesen.

Die im zeichnerischen Teil mit Schrägschraffur dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit verkehrsberuhigtem Ausbau, als niveaugleiche Mischflächen für Fußgänger und Fahrverkehr vorgesehen. Die Bereiche sind, so weit technisch möglich, zu begrünen. Eine Detailplanung ist vor der Ausführung erforderlich.

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG 4). Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß der Pflanzlisten und in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

## **8. Geländeanpassung an Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 26 BauGB**

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Die zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke (z.B. Betonkeile, etc.), Fundamente, Böschungen und Stützmauern sind auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücksteilen zulässig.

**9. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Entsprechend der Planfestsetzung ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze bei der öffentlichen Grünfläche zum unmittelbar angrenzenden Wohnbaugrundstück ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten ausgewiesen. Es besteht dort ein grundsätzliches Zufahrtsverbot.

**10. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Teilflächen der betroffenen Grundstücke werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil

- mit einem öffentlichen Leitungsrecht für das Anlegen von Entsorgungsleitungen, hier Versickerungsmulden zugunsten der Gemeinde Frickingen belastet.

Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden.

**11. Anpflanzungen von Bäumen, Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Grundsätzlich sind entsprechend den Planfestsetzungen einheimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzliste Nr. 13.1 - 13.3). Abweichungen vom Standort bis zu 2 m sind möglich.

Für Grundstücke ohne bindende Festsetzung gilt, daß die privaten Flächen je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksareal mit mindestens 1 Baum der II. Ordnung gemäß der Liste 13.2 zu bepflanzen sind.

Auf die einzuhaltenden Abstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und Süden aufgrund der Bestimmungen von § 27 des Nachbarrechtsgesetzes wird hingewiesen.

Bei Abgang der Laubbäume und Sträucher sind sie artgleich zu ersetzen.

**12. Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Die nicht überbauten sowie nicht als Lager-, Abstell-, Rangier-, Stellplatz und Verkehrsflächen genutzten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen; z.B. durch offeneporige Beläge, naturraumtypische Gehölze, Rasen- und Wiesenflächen.

Die als Ausgleichsflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu wertenden und als private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Areale sind als Wiesenstreifen mit regionaltypischen Hochstammbäumen (siehe Liste 13.1 und 13.2) zu bepflanzen. Die Bäume sind im Zuge des Ausbaus der Entwässerungsmaßnahme bzw. nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen zu pflanzen.

Bei Abgang sind sie artgleich zu ersetzen.



### 13. Pflanzlisten der zu pflanzenden Gehölze

#### 13.1 Großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung)

AP	Spitzahorn	Acer platanoides
APS	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
FE	Esche	Fraxinus excelsior
JR	Walnuß	Juglans regia
QR	Stieleiche	Quercus robur
TC	Winterlinde	Tilia cordata
TP	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
OH	großkronige Obsthochbäume	Apfel, Birne, Mostobst

#### 13.2 Kleinkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

AC	Feldahorn	Acer campestre
AG	Schwarzerle	Alnus glutinosa
AI	Grauerle	Alnus incana
CB	Hainbuche	Carpinus betulus
MS	Holzapfel	Malus sylvestris
PA	Vogel-Kirsche	Prunus avium
S	Vogelbeere	Sorbus sp.
O	Obstbäume	

#### 13.3 Freiwachsende und geschnittene Hecken

Hartriegel	Cornus sanguinea, -alba
Haselnuß	Corylus avellana
Rainweide	Ligustrum vulgare
Rainweide	Ligustrum vulgare, atrovirens
Wildrosen u. Parkrosen i. Sorten	Rosa sp.
Weiden	Salix sp.
Spielerstrauch	Spiraea sp.
Flieder	Syringa vulgaris
Eibe, immergrün	Taxus baccata

##### nicht zulässig sind:

Zypressenarten	Chamaecyparis sp.
Lebensbaumarten	Thuja sp.
Wacholderarten	Juniperus sp.

#### 13.4 Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis sp.
Wilder Wein	Pathenocissus sp.



Kletterhortensie  
Waldgeißblatt  
Kletterrosen

Hydrangea petiolaris  
Lonicera periclymenum  
Rosa sp.

Handwritten notes in the left margin, including a small circular stamp.

Handwritten notes in the left margin, including a small circular stamp.

Main body of handwritten notes, organized in columns and rows, covering the lower half of the page.

**C. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes „Erweiterung - Bottenreute und Vogelsang“ Gemeinde Frickingen, Ortsteil Altheim**

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5 und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Art. 13 Rechtsbereinigungsgesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S.29) werden zusammen mit dem Bebauungsplan nachfolgend aufgeführte baugestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen.

**Inhalt:**

1. Äussere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der unbebauten Flächen
3. Antennen
4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten
5. Erhöhung der Zahl der Stellplätze

**1). Äussere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO**

**Baukörper:** Die Baukörper sind eindeutig längsgestreckt, in rechteckiger geschlossener Form, zu erstellen.

**Dachform:** Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer zulässig; das gilt auch für die Dächer der Garagen. Die Dächer sind mit hausmittigem First symmetrisch zu erstellen.

**Dachneigung:** Die zulässige Dachneigung (30° - 40°), in Grad alter Teilung angegeben, ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone für das Plangebiet festgesetzt. Die Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.

Die Neigung der Garagendächer muß mindestens 30° betragen.

Bei der Installation von Sonnenkollektoren auf den Dachflächen ist die Neigung des Daches vorzusehen.

**Dacheindeckung:** Als Dacheindeckungsmaterial für Dächer und Dachgauben sollten möglichst flach gemuldete Pfannenziegel bzw. Dachsteine in den Farben zwischen naturrot und ziegelbraun verwendet werden.

Für ggf. erforderliche Reinigungsarbeiten an den Kaminen sind der Dachdeckung angepaßte Dachtritte in der Farbe der Ziegeldeckung zu verwenden. Unzulässig sind glänzende Materialien.

**Dachaufbauten:** Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Die Gesamtbreite aller Einzelgauben einer Dachseite darf  $\frac{1}{3}$  der dazugehörenden Trauflänge nicht überschreiten. Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 1.50 m und zwischen den Einzelgauben mindestens 1.00 m einzuhalten.

Die Gauben sind im Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken. Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden. Je Gebäude ist nur eine Gaubenart, je Dachseite sind insgesamt zwei Gauben zulässig.

Folgende Dachaufbauten sind zulässig: Giebelständige Gauben mit Satteldach, als Sonderformen Dreiecksgauben sowie Schleppgauben (ausgenommen: Ochsenaugen- und Fledermausgauben).

**Traufausbildung:** An den Längsseiten sind normale Dachvorsprünge (DV) mit offenen Gesimsen und vorgehängter Rinne, waagerecht gemessen, von mindestens 0.60 m auszuführen. An den Giebelseiten sind normale Dachvorsprünge von mindestens 0.30 m zulässig.

**Balkone:** Balkone sind nur als dem Baukörper vorgesetzte Konstruktionen zulässig.

**Fassaden- und Wandgestaltung:** Die Außenwände der Gebäude sind überwiegend als Putzfassaden auszubilden. Zulässig sind gebrochen getönte Putze von feiner bis mittlerer Körnung.

Zur Fassadengliederung können außerdem einfache Holzschalungen, z.B. Deckel- und Bodenschalung verwendet werden.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Untergeordnete Glasvorbauten und Wintergärten in Stahlkonstruktion sind grundsätzlich zulässig.

Unter Berücksichtigung kleinklimatischer Gesichtspunkte und zur gestalterischen Aufwertung sollten größere tür- und fensterlose Fassaden (Haus und Garage) begrünt werden. Pro  $15 \text{ m}^2$  Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen. Es sind Pflanzen der Liste 13.4 zu verwenden.

**Farbgebung:** Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern sind gebrochene Weißtöne sowie helle gedeckte Erdfarben zulässig.

Andere gedeckte Farbtöne können zugelassen werden, wenn sie auf die Farbgebung der umgebenden Bebauung abgestimmt sind und einem harmonischen Gesamteindruck des Gebietes nicht entgegenstehen.

Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

## **2). Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) Nr. 3 LBO**

**Freiflächen:** Freiflächen sind naturnah zu pflegen, d.h. unter Verwendung von Kompost. Gleichzeitig gilt ein striktes Verbot zur Anwendung von Pestiziden (vergl. § 1 des Gesetzes über die Einschränkung der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (PflSchAnwG) vom 17.12.1990. Danach dürfen Pflanzenschutzmittel nicht in Hausgärten, Kleingärten und sonstigen Gärten angewendet werden).

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**Aufschüttungen und Abgrabungen:** Die natürliche Geländeform ist grundsätzlich zu erhalten. Das Gebäude hat sich in seiner Grundrißkonzeption dem Gelände anzupassen.

Abweichend von § 50 (1) Anlage Nr. 67 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0.60 m Höhenunterschied gegenüber dem bestehenden Gelände einer Genehmigung. Um die höhenmäßige Einfügung der geplanten Wohnhäuser in das vorhandene Gelände prüfen zu können, sind grundsätzlich Geländeschnitte im Rahmen des Baugesuchs vorzulegen.

Unbelasteter Erdaushub ist auf dem Gelände wieder unterzubringen.

**Einfriedungen:** Massive Grundstückseinfriedungen (z.B. Mauern und schmiedeeiserne Zäune) sind unzulässig, ebenso „grüne“ Mauern aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja).

Einfriedungen gegen die landwirtschaftlichen Flächen im Osten sind nur als locker bepflanzte Laubhecken (standortgerechte Bepflanzung gemäß Liste Nr. 13.3; nicht geschnitten) zugelassen.

Straßenseitig sind sowohl Maschendrahtzäune bis 1.00 m Höhe und 0.80 m Grenzabstand zulässig, die mit standortgerechter Bepflanzung einzugrünen sind (siehe Liste 13.3; sowohl freiwachsend oder geschnitten), als auch einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis 0.80 m Höhe. An den Straßen zugewandten Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen mindestens 0.80 m von der Grenze nach innen zu versetzen.

Zulässig sind die zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke (z.B. Betonkeile, Fundamente, etc.) Böschungen und Stützmauern auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücksteilen.



### **3). Antennen § 74 (1) Nr. 4 LBO**

Es ist unzulässig, mehr als eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen auf einem Gebäude anzubringen. Bei der zusätzlichen Installation von Parabolantennen sind diese in die Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen zu integrieren. Das Baugebiet „Bottenreute und Vogelsang“ ist an eine Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossen. Aufgrund der noch vorhandenen freien Kapazitäten ist für den Bereich des Bebauungsplanes „Erweiterung - Bottenreute und Vogelsang“ ebenfalls die Nutzung der Anlage geplant. Der Anschluß daran wird empfohlen.

### **4). Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten § 74 (3) Nr. 2 LBO**

**Zisternen:** Es wird dringend empfohlen das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken in Zisternen dezentral zu speichern und entsprechend zur Gartenbewässerung oder partiell im Haus zu verwenden. Über einen Überlauf ist die Zisterne an das im östlichen Grundstücksteil liegende Muldensystem anzuschließen.

**Mulden- und Rigolenentwässerung:** Auf den privaten Grundstücken sind zur Ableitung der Niederschläge offene (als Mulde) oder geschlossene (als Rigolen) Regenwassersysteme vorzusehen.

Im Osten, auf den als private Grünflächen festgesetzten Arealen ist außerdem eine naturnah bewachsene, Geländemulde zur verzögerten Abführung von Dachregenvasser auszubilden. Die Mulde ist als ein- bis zweischürige Wiesenmulde bzw. Wiesenrasen anzulegen und zu pflegen. Zur Ausbildung der Mulde ist das anstehende Bodenmaterial und Kies zu verwenden. Um eine Minderung des Gefälles zu erreichen, sind Sohlschwellen mit max. 20 cm Höhe aus Flußbausteinen einzubauen.

Hinzuweisen bleibt noch auf die zu erstellende Detailplanung.

### **5. Erhöhung der Zahl der Stellplätze § 74 (2) Nr. 2 LBO**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) wird erhöht. Die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit muß mindestens 1,5 betragen.

## D. Hinweise

Die im Lageplan enthaltenen Höhenangaben sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen. Im Zweifelsfall setzt die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde die erforderlichen Angaben fest.

Interessierte Grundstückseigentümer haben die Möglichkeit Zuschüsse aus dem Förderprogramm des Badenwerkes für die Nutzung von Wärmepumpen und Solarenergie zu bekommen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zwischen Wohnbauflächen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den u.U. daraus resultierenden Konflikten erfolgt der Hinweis:

1. Der Wohnnutzer muß sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe bzw. landwirtschaftlicher Flächen einstellen. Er muß deshalb zumutbare landwirtschaftliche Immissionen dulden.
2. Andererseits müssen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Zumutbaren auf eine Wohnnutzung in ihrer Nähe Rücksicht nehmen.

Bei der Erstellung von Zisternen für eine Regenwassernutzung ist zu beachten, daß diese Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlage bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere auch dann, wenn möglicherweise noch die WC-Spülung oder Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden sollen.

Der Bau von Zisternen ist der Gemeindeverwaltung zu melden bzw. die Zisternen sind in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

Versickerungsmulden sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A-138 zu bemessen. Der Betrieb einer Versickerungsanlage ist anzuzeigen. Geschlossene Rigolen, in welche das zu versickernde Niederschlagswasser direkt, ohne vorherige Passage der belebten Bodenschicht, eingeleitet wird, sowie Sickerschächte sind nicht zulässig.

Auf die Erforderlichkeit 20 kV- und Ortsnetzkabel auf öffentlichem Grund zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen wird hiermit hingewiesen.

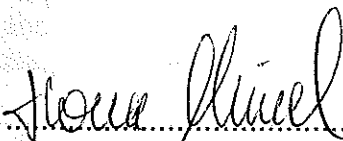
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsunternehmen ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, ca. 6 Monate vorher, schriftlich mitzuteilen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Anfallender Bauschutt und Bauabfälle müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind bei allen Planungen und Baumaßnahmen zu beachten. In den beiliegenden Merkblättern sind die wichtigsten Bodenschutzbelange erläutert. Den Bauherren ist jeweils eine Kopie des Merkblattes „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ auszuhändigen.

Überlingen den 08.10.1999



Dipl.-Ing. Ilona Meinel  
Büro **B-Plan**, freie Stadtplanerin

Frickingen, den 16.11.1999

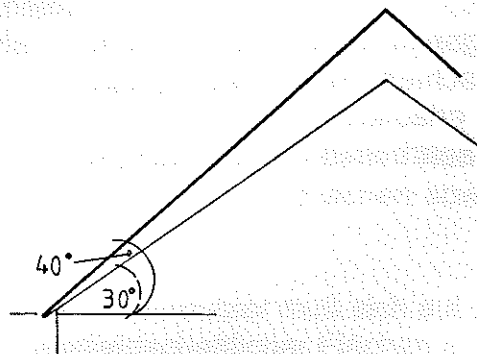
  
Bürgermeister Böttinger

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes und der textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde Frickingen übereinstimmt.

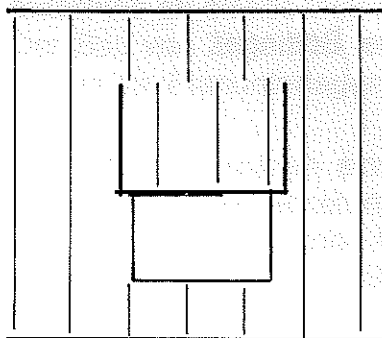
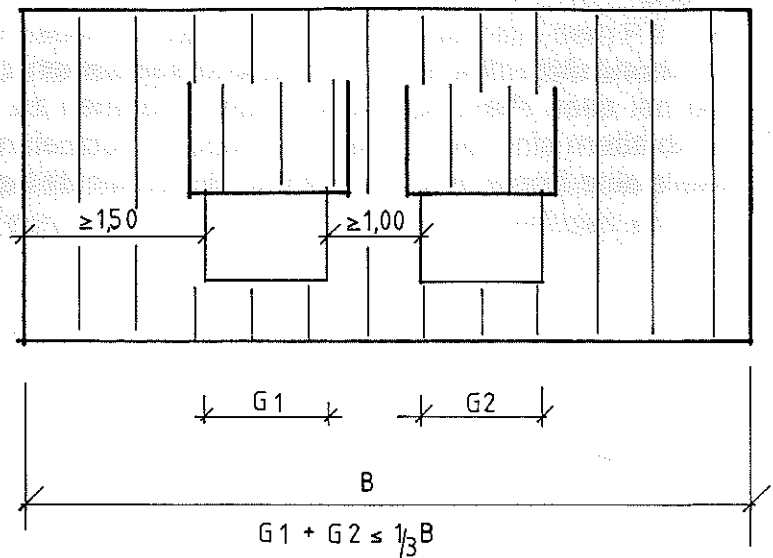
Frickingen, den 16.11. 1999

  
Bürgermeister Böttinger

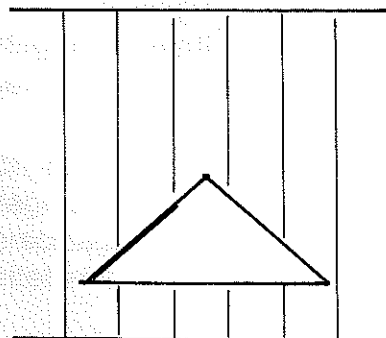
# Anlage 1: Systemskizzen zur zulässigen Dachneigung und zur Gestaltung der Dachaufbauten



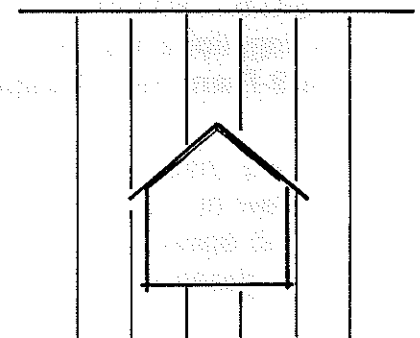
zulässige Dachneigung



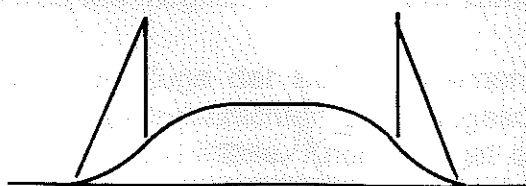
Schleppgaube



Dreiecksgaube



Giebelgaube



Ochsenauge (nicht zulässig)



Fledermausgaube (nicht zulässig)