
Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan "Rugetsweiler" nach d
Lageplan vom 30.Okt. 1962 - Anlage 2 zum Bebauungsplan Rugets
weiler.

A

Geltungsbereich

Das Baugebiet, für welches diese Anlage Gültigkeit hat, ist
im Lageplan vom 30.Okt. 1962 mit blauer Farbe umgrenzt.

B

Art der baulichen Nutzung
nach dem 1. Abschnitt der Benutzungs-
verordnung

Das Baugebiet wird zum reinen Wohngebiet bestimmt.

C

Maß der baulichen Nutzung.

Geschoßflächenzahl höchstens 0,4.

D

Gebäudestellung und Bauweise

- (1) Für die Stellung, Stockwerkzahl, Dachform und Firstrichtun
der Hauptgebäude gelten die Einzeichnungen im Lageplan vom
30. Okt. 1962.
- (2) Die Bauweise wird festgelegt:
- Gebiet nordwestlich der Straße "A": hangseitig 1-geschossi
talseitig 2-geschossi
- Gebäudegruppe "A", südöstl. der Straße A: 1 1/2-geschossig,
Gebäudegruppe "B", 1-geschossig.

E

Gebäudehöhe

- (1) Die Höhe der Hauptgebäude über dem gewachsenen Boden darf,
gemessen nach Art.37 Abs.4 BauO.i.V.mit § 24 Abs. 5 VV
zur BauO.
- bei 2-geschossiger Bauweise an der Talseite das Maß von
6,25 m,
- bei 1 1/2-geschossiger Bauweise an der Talseite das Maß
von 4,10 m,

bei 1-geschossiger Bauweise an der Talseite das Maß von 3,70 m, im Mittel nicht überschreiten.

- (2) Die Höhe freistehender Nebengebäude (Garagen) darf vom gewachsenen Boden bis zum Dachfirst das Maß von 3,50 m nicht überschreiten.
- (3) Die Feststellung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) erfolgt in jedem Fall mit der Genehmigung des Bauvorhabens.

F

Nebengebäude (Garagen)

- (1) Für die Stellung der Nebengebäude gelten die Einzelzeichnungen im Lageplan vom 30. Okt. 1962 als Richtlinien.
- (2) Nebengebäude sind - soweit sie nicht an das Hauptgebäude angebaut werden - in der Regel an der Grundstücksgrenze als Doppelgarage zu erstellen.
- (3) Nebengebäude sind in der Regel nach der "Skizze" für Garagen vom 18.1.1961 zu errichten. Durch Anbau an die Garage unter gemeinsamem Dach kann ein zusätzlicher Geräteraum erstellt werden.
- (4) Freistehende Schuppen und Kleintierställe sind im ganzen Baugebiet nicht zugelassen.
- (5) In den Baueingabeplänen für das Hauptgebäude ist die Stellung und Gestaltung des Nebengebäudes anzugeben, auch wenn es erst zu einem späteren Zeitpunkt erstellt wird.

G

- (1) Die Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Die Dachneigung muß
im Gebiet nordwestlich der Straße "A" = 20°
im Gebiet südöstlich der Straße "A" und
im Gebiet "B" = 42°
und bei freistehenden Nebengebäuden = 18-20°
betragen.
- (2) Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit engobierten Ziegeln zu decken. Glasierte oder bunte Ziegel, Blech, Dachpappe und Wellasbestzementplatten sind unzulässig.
- (3) Kniestöcke sind bei talseitiger 2-geschossiger Bauweise nicht zulässig.
Kniestöcke sind bei 1 1/2 -geschossiger Bauweise bis 0,60 m Höhe und bei 1-geschossiger Bauweise bis 0,25 m Höhe zulässig.

- (4) Dachaufbauten sind nur bei 1 1/2-stöckiger Bauweise und nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang zulässig (bis 1/3 der Länge der zugehörigen Dachseite).

H

Geländegestaltung

- (1) Die Bauordnungsbehörde kann verlangen, daß das Gelände, das die Gebäude umgibt, auf eine bestimmte Höhe aufgefüllt oder abgegraben wird, oder daß übermäßige Auffüllungen oder Abgrabungen unterbleiben.
- (2) Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

J

Gebäudeabstände

Die Hauptgebäude müssen von der nördlichen und nordostwärtigen Eigentumsgrenze einen Abstand von mindestens 3,0 m, von der südlichen, südwestlichen und südostwärtigen Eigentumsgrenze einen Abstand von mindestens 4,0 m einhalten. Der Abstand der Hauptgebäude unter sich darf nirgends weniger als 7,0 m betragen.

K

Einfriedungen

- (1) Sofern die Grundstücke überhaupt eine Einfriedung erhalten sollen, ist sie in Form von höchstens 0,80 m hohen Hecken oder Holzzäunen durchzuführen.
- (2) Spanndrähte oder Maschendrahtnetze, die von der Hecke eingewachsen werden, sind zugelassen.
- (3) Die Höhe von erforderlichen Beton- oder Natursteinsockeln oder Rabattenplatten entlang den Straßen darf höchstens 0,20 m betragen, von der Straße bzw. dem Gehweg ab gemessen.

L

Farbgebung

Die Farbgebung ist im Einvernehmen mit der Bauordnungsbehörde festzulegen. Auffallende, insbesondere kalte und grelle Farben sind zu vermeiden.

Zollenreute, den 25. Oktober 1963

Bürgermeister


(Günther)

Begründung zur Feststellung des Bebauungsplans "Rugetsweiler"
nach § 9 Abs. 6 BBauG.

Der Wohnraumfehlbestand beträgt in unserer Gemeinde zur Zeit etwa 25 Wohnungen. Darunter sind aber keineswegs die Wohnungen der Pendler berücksichtigt, die Tag für Tag zur Tätigkeit ihrer Arbeit von den verschiedensten Richtungen und Entfernungen anreisen müssen, aber gerne an ihrem Arbeitsorte wohnen möchten.

Der Wohnraumbedarf beträgt jährlich durch die ständige, jedoch natürliche Zunahme der Bevölkerung, insbesondere der Zahl der Haushaltungen, etwa 15-20 Wohnungen. Unter Berücksichtigung der durch Wegzug und Tod frei werdenden Wohnungen verbleibt immer noch ein Nettojahresbedarf von 10-15 Wohnungen.

Bei dem Bedacht, daß in unserer Gemeinde kaum ein qm baureifes Land zur Verfügung steht, muß das ganze Augenmerk auf die Bereitstellung solchen Geländes gerichtet werden, andererseits ist es nach dem Wohnungsbaugesetz eine vordringliche Pflichtaufgabe der Gemeinde, dafür zu sorgen, daß baureifes Land dem Bedarf entsprechend bereitgestellt wird.

Der Gemeinde Zollenreute mit seiner bislang rein landwirtschaftlichen Struktur bleibt es daher nicht erspart, sich in ständig steigendem Maße Gedanken darüber zu machen, wie die städtebauliche Entwicklung von Zollenreute durch Bauleitpläne geordnet werden kann. Dabei wurde die Bauleitplanung entsprechend den Vorschriften des Bundesbaugesetzes ausgeführt durch die Feststellung eines Bebauungsplans als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung beinhaltet.

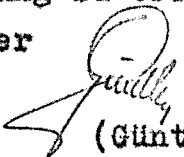
Der einleitende Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gewand Rugetsweiler wurde am 18. Okt. 1963 getätigt. Die Ortsbauplanberatungsstelle beim Regierungspräsidium Südwürttemberg arbeitete den nunmehrigen Bebauungsplanentwurf aus, während das Katasteramt Ravensburg, Nebenstelle Bad Waldsee gebeten wurde, die erforderlichen Rohlagepläne anzufertigen, um der Dringlichkeit entsprechend jedwede Verzögerung zu vermeiden.

In der Sitzung vom 18. Okt. 1963 billigte der Gemeinderat grundsätzlich den Bebauungsplanvorschlag und stellte fest, daß das neue Siedlungsgebiet sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügt

Der Kostenvoranschlag über den zu erwartenden Erschließungsaufwand wird sich auf ca. 100 000.--DM belaufen.

Bei der Vielzahl der zu erwartenden Kraftfahrzeuge ließen sich die Planfertiger beim Regierungspräsidium von dem Gedanken leiten, zu jedem der zur Erstellung kommenden Gebäude gleichzeitig eine Garage samt Einstellplatz nachzuweisen, um somit auch den neuesten Erkenntnissen der Raumgestaltung Rechnung zu tragen.

Bürgermeister


(Günther)