

## **Textliche Festsetzungen**

### **zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Schloss Langenstein“ mit örtlichen Bauvorschriften**

**der Gemeinde Orsingen-Nenzingen, OT Orsingen (Landkreis Konstanz)**

**spezifisch für das „Sondergebiet SO4 – Museum“**

**im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

**Unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Orsingen-Nenzingen am 04.08.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Schloss Langenstein“ als Satzung beschlossen:**

#### **1. Rechtsgrundlagen:**

- a. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- b. Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. E S. 1224)
- c. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.418), in der letzten gültigen Fassung - LBO
- d. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 132)
- e. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung- PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), in der letzten gültigen Fassung - PlanZV
- f. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), in der letzten gültigen Fassung – GemO
- g. Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28.05.2015 (GABl. S. 260) in der letzten gültigen Fassung.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die für das Museum vorgesehene Fläche wird als Sondergebiet „SO4 Museum“ im bestehenden Bebauungsplan „Golfplatz Schloss Langenstein“ festgesetzt.

Zulässig ist ausschließlich ein Gebäude für ein Museum.

Nebenanlagen für Fahrräder, Gartengeräte und Müllbehältnisse können auch auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen bis zu einer Größe von 20m<sup>2</sup> zugelassen werden

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch

2.2.1 die max. Grundfläche für das Gebäude von 600 m<sup>2</sup>

2.2.2 die Höhe der baulichen Anlage  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlage wird mit der maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH), bezogen auf die max. Erdgeschoss-Rohfussboden-Höhe (EFH) gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt.

2.2.3 die Zahl der Vollgeschosse (siehe Nutzungsschablone zeichnerischer Teil).

### **2.3 Bauweise / Firstrichtung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

2.3.1 Es ist nur ein Einzelhaus zulässig.

2.3.2 Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **2.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Baugrenzen festgelegt.

### **2.5 Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen bis zu einer Einzelgröße von 20m<sup>2</sup> zulässig. Diese dürfen eine Grundfläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Garagen und Carports sind innerhalb dieses Sondergebietes nicht zulässig.

## **2.6 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird verwiesen.

## **2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1a BauGB)

2.8.1 Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Stellplätze, Zufahrten und Wege aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies, etc.) herzustellen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und über eine belebte Bodenmulde zu versickern. Ein Überlauf kann in angrenzende Rasen- und Wiesenflächen vorgesehen werden.

2.8.2 Das Dach des geplanten Gebäudes darf keine flächige Eindeckung von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung nicht zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

2.8.3 Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§4 LBod-SchAG) sind zu berücksichtigen. Unbelasteter Erdaushub soll nach Möglichkeit für Geländemodellierungen verwendet werden. Überschüssiger oder belasteter Aushub ist abzufahren und entsprechend zu entsorgen. Geländeaufschüttungen mit Fremdmaterial sind nicht zulässig.

## **2.9 Grünordnung**

Aufgrund der Umnutzung von bereits heute intensiv betriebenen Grünanlagen (Golfbetrieb, Golfplatz mit mehrmaligem Mähen pro Woche) ist der Eingriff in die Natur nur in geringem Umfang gegeben. Daher kann auf eine Umweltanalyse sowie einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

## **2.10 Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

## **2.11 Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

### **3. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

#### **3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage** (§74, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassaden

Es sind nicht glänzende Materialien zu verwenden.

#### **3.2 Dachgestaltung / Hauptgebäude (siehe auch 2.9.3)**

##### **3.2.1 Als Dachform sind zulässig**

- Satteldach
- Walmdach

Die Dachneigung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

##### **3.2.2 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte max. zulässige Firsthöhe ist einzuhalten, auch wenn dadurch im Einzelfall eine Ausnutzung der max. zulässigen Dachneigung nicht möglich ist.**

##### **3.2.3 Die Firsthöhe gilt als maximale Höhe der baulichen Anlage, mit Ausnahme notwendiger, gebäudebezogener Schornsteine und Hausempfangsanlagen. Mobilfunksendeanlagen sind nicht zulässig.**

##### **3.2.4 Dachgauben sind bis zu insgesamt der ½ Länge der dazugehörigen Gesamtrauf- länge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Schleppgauben muss zwischen Dachfirst und Ansatz der Gaube am Dach ein Min- destabstand von 60cm gegeben sein.**

##### **3.2.5 Dacheinschnitte sind nur bis zu ½ der Länge der dazugehörigen Gesamtrauf- länge zulässig.**

#### **3.3 Erforderliche Zahl der Stellplätze**

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Festsetzungen der aktuell gültigen Landesbauordnung – LBO.

#### **3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Stellplätze, Zufahrten und Wege aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies, etc.) herzustellen.

### **3.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Das Regenwasser ist über eine Retentionsfläche abzuführen, die als Mulde mit einer Größe von ca. 10% der Dachfläche ausgebildet werden muss.

Ein Überlauf der Sickersmulde kann in die angrenzenden Rasen- und Wiesenflächen vorgesehen werden.

Das anfallende Oberflächenwasser kann auch gesammelt (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls verwendet werden (Gartenbewässerung, Brauchwasser).

Sickerschachtanlagen, welche Oberflächenwässer direkt dem Grundwasser zuführen, sind nicht zulässig.

Befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Das Oberflächenwasser darf nicht dem öffentlichen Straßenraum zugeführt werden, sondern ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

### **3.6 Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 56 LBO.

### **3.7 Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

#### 4. Hinweise und Empfehlungen

##### **4.1. Sicherung von Bodenfunden**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Bauarbeiten betroffen sein, ist ebenfalls der Kreisarchäologe und das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

##### **4.2. Altlasten und Erdarbeiten**

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Landratsamt Konstanz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

##### **4.3 Naturschutz**

###### **4.3.1 Vermeidung von Vogelschlag**

Größere, zusammenhängende Glasfronten sind gegen Vogelschlag auszurüsten.

###### **4.3.2 Beleuchtungsanlagen**

Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind mit insektenschonenden Leuchtmitteln in nach unten gerichteten Lampenträgern auszuführen (z.B. NAV-, LED-Beleuchtung). Die Leuchtkörper müssen vollständig eingekoffert sein und der Lichtpunkt muss sich im Gehäuse befinden.

###### **4.3.3 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb**

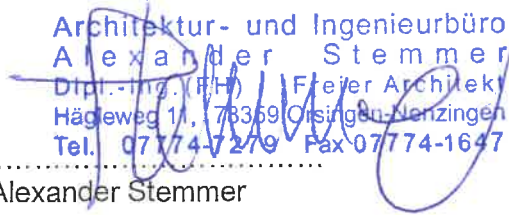
Es sollte darauf geachtet werden, dass die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen außerhalb der Fortpflanzungszeit (Oktober bis März) durchgeführt wird.

Orsingen- Nenzingen, **23. Juni 2022**

  
Bürgermeister: Stefan Keil



Orsingen-Nenzingen, .....

**23. Juni 2022**  
Architektur- und Ingenieurbüro  
Alexander Stemmer  
Dipl.-Ing. (FH) Freier Architekt  
Hägelweg 11, 78369 Orsingen-Nenzingen  
Tel. 07774-7279 Fax 07774-1647  
  
Planer: Alexander Stemmer

## **Begründung**

### **zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Schloss Langenstein“**

#### **der Gemeinde Orsingen-Nenzingen, OT Orsingen (Landkreis Konstanz) im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

#### **1. Erfordernis der Planung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Schloss Langenstein“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Museums am vorgesehenen Ort geschaffen.

Aus verschiedenen Gründen ist es zwingend notwendig, das Fasnachtsmuseum aus seinen bisherigen Räumlichkeiten im Schloss Langenstein auszugliedern und hierfür neue, geeignete Räumlichkeiten zu schaffen.

Es ist sowohl das Interesse des Vereins aber auch das öffentliche Interesse der Gemeinde Orsingen-Nenzingen, dass das Fasnachtsmuseum in unmittelbarer Nähe zum Schloss Langenstein bleibt.

#### **2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die vorgesehene Fläche für das Museum liegt innerhalb der Flächen des geltenden Bebauungsplanes „Golfplatz Schloss Langenstein“.

#### **3. Städtebauliche Konzeption**

##### **3.1 Geltungsbereich**

Das für das Museum vorgesehene „Sondergebiet SO4 Museum“ befindet sich zwischen dem Schloss Langenstein und den Betriebsgebäuden des Golfplatzes (Gastronomie, Umkleiden, Lagergebäuden, etc.) in direkter Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohngebäude.

Das Plangebiet grenzt

- im Westen direkt an die öffentliche Straße K6119,
- im Süden direkt an ein bestehendes Wohnhaus und
- im Norden und Osten an intensiv genutzte Rasenflächen des Golfbetriebes.

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen dargestellt.

Die Grenzen für die Bebauung sind mittels Baugrenzen festgesetzt.

##### **3.2 Erschließung**

Das neu ausgewiesene Sondergebiet wird über die Straße K6119 erschlossen.

Die Regelung zu den Stellplätzen wird bewusst nicht in die Bebauungsplanänderung aufgenommen, da die notwendigen Stellplätze im Zuge des Bauantragsverfahrens auf dem bestehenden, großen Parkplatz des Golfbetriebes in direkter Nachbarschaft nachgewiesen werden. Auch dieser Parkplatz wird über die K6119 erschlossen. Vom Parkplatz gibt es einen bestehenden Fussweg zum zukünftigen Museum.

### 3.3 Bebauung

Das Sondergebiet soll mit einem Museum, also mit nur einem Gebäude bebaut werden.

Garagen sind nicht zulässig.

Nebenanlagen für Fahrräder, Gartengeräte und Müllbehältnisse können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen werden.

Am Museum ist ein Behindertenstellplatz festgesetzt.

### 3.4 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Sondergebiet „SO4 Museum“ dient ausschließlich der Nutzung als Museum.

Es wird die maximale Grundfläche festgesetzt. Die Gebäudehülle ist durch die maximale Trauf- und Firsthöhe, die Anzahl der Vollgeschosse und die vorgesehenen Dachneigungen definiert.

### 3.5 Höhe der baulichen Anlage

Die maximale Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) wurde auf NN-Höhe festgelegt. Diese darf die im Plan angegebene Höhe von 483,00 müNN nicht übersteigen.

Die max. festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden von dieser EFH gemessen.

### 3.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Um eine Einbindung des Sondergebietes in das Landschaftsbild bzw. die angrenzende, bestehende Bebauung sicherzustellen, wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiven Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

### 3.7 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Orsingen-Nenzingen, **23. Juni 2022**



Bürgermeister: Stefan Keil

Orsingen-Nenzingen, **23. Juni 2022**

Architektur- und Ingenieurbüro  
Alexander Stemmer  
Dipl.-Ing. (FH) Freier Architekt  
Hägleweg 11, 78339 Orsingen-Nenzingen  
Tel. 07774-1270 Fax 07774-1647

Planer: Alexander Stemmer