

Begründung

zum Bebauungsplan GE „Hinter dem Spital V“ mit örtlichen Bauvorschriften

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

1. Erfordernis der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GE „Hinter dem Spital V“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Gewerbegebietes an der Ortsrandlage von Orsingen geschaffen. Da keine Gewerbeflächen mehr verfügbar sind, wird mit der Ausweisung des Gewerbegebietes dem dringenden Bedarf an Gewerbegrundstücken Rechnung getragen.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan erfasst.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,24 ha.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an vorhandene landwirtschaftliche Flächen und im Süden und Westen an vorhandene Gewerbeflächen an.

Die Fläche Flst. 2626 ist bereits im Gemeindeeigentum, d.h. es ist eine sofortige Verfügbarkeit gegeben.

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt.

3.2 Erschließung

Das neu ausgewiesene Gewerbegebiet wird über die „Gewerbestraße“ erschlossen.

Die Fläche bietet sich an, da die Erschließungsstraße sowie die Infrastruktur bereits vorhanden ist, d.h. weitere Infrastrukturmaßnahmen sind somit nicht mehr erforderlich.

Dies gilt sowohl für die verkehrsmäßige Erschließung, als auch für die leitungsgebundene Infrastruktur (Wasser, Strom, Telefon, Breitbandkabel, Abwasser, u.a.).

3.3 Bebauung

Der ausgewiesene Bereich soll dem dringenden Wunsch nach Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen.

Geplant ist eine Bebauung, die sich dem bereits bestehenden Gewerbegebiet angleicht. Garagen müssen zur öffentlichen Straße einen Stauraum von 5 m einhalten.

Durch die Grundstücksaufteilung wird eine größtmögliche Süd-/ Südwest-Orientierung ermöglicht, die energiesparende Gebäude, Photovoltaik und solarthermische Nutzung zulässt.

3.4 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus dem zeichnerischen Teil zu ersehen.

3.5 Höhe der baulichen Anlage

Die Gebäudehöhe wird auf ein Maß über Normal Null bezogen.

3.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

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

Es sind Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung (Größe der Dachgaupen und Dacheinschnitte u.a.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.7 Grünordnung

Die Durchgrünung des Plangebietes erfolgt durch Pflanzung von Laubbäumen und Pflanzung von Gehölzen auf privaten Grundstücksflächen. Des Weiteren wird eine Minimierung der Flächenversiegelung durch Anlage von Wegen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen angestrebt.

Die abwägungsrelevanten Umweltbelange sind in der artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt und die Auswirkungen beurteilt.

3.8 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser der Bauplätze und öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den Grundstücken bzw. öffentlichen Sickerflächen zu versickern.

Orsingen-Nenzingen,

Owingen,

.....
Bürgermeister: Bernhard Volk

.....
Planer: Ing.- Büro Reckmann GmbH