

Begründung

zum Bebauungsplan „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Orsingen-Nenzingen, OT Orsingen (Landkreis Konstanz)

1. Erfordernis der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des vorwiegend als „allgemeines Wohngebiet“, aber auch als „Misch- und Dorfgebiet“ eingestuften Fläche in der Ortsmitte von Orsingen geschaffen.

Mit der Ausweisung des Baugebietes möchte die Gemeinde Einfluss nehmen auf eine geordnete, den örtlichen Gegebenheiten angepassten Bebauung. Sie möchte die Veränderungen im Ortskern, weg von den kleinen landwirtschaftlichen Betrieben, hin zu Wohnbebauungen baupolitisch und planerisch begleiten und so dem Bedarf an attraktiven Wohngrundstücken gerecht werden.

Das Plangebiet umfasst für die Gemeinde ein sehr sensibles Areal mit wichtigen, bestehenden Gebäuden wie die Kirche, das Pfarrhaus und den Kindergarten.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die überplante Fläche befindet sich im Ortskern von Orsingen.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,36 ha (13.600 m²). Das Plangebiet schließt im Norden an den Krebsbach an. Östlich wird es durch die Nenzinger Straße begrenzt. Auf der Südseite grenzen die Grundstücke aus dem Hans-Werner-Weg an. Westlich wird das Plangebiet durch den „Torkelplatz“ als Dorfplatz abgeschlossen.

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

3.2 Erschließung

Das neu ausgewiesene Baugebiet wird vollständig über bestehende Straßen erschlossen. Dieses sind der „Torkelplatz“, die „Mühlenstraße“, der „Raitnauer Platz“ und der „Hans-Werner-Weg“.

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

Aufgrund des sehr engen Hans-Werner-Weges, der unübersichtlichen Kreuzungssituation im Bereich der Kirche (Hans-Werner-Weg / Mühlenstraße / Raitnauer Platz) sowie der nicht ungefährlichen Ausfahrt in die Nenzinger Straße erfordert die Überplanung des Gebietes große Sensibilität bezüglich der Größenordnungen der Gebäude, hinsichtlich des damit verbundenen Verkehrsaufkommens.

Der Hans-Werner-Weg ist eine sehr schmale Straße. Er weist an der engsten Stelle nur eine Breite von ca. 3,75 m auf. Somit kann entlang des Hans-Werner-Wegs im Bereich des Straßenraumes nicht geparkt werden. Senkrecht zur Straße geplante Stellplätze können bezüglich der Ein- und Ausparkradien erst 2,00 m im Grundstück beginnen.

An der unübersichtlichen Kreuzung Hans-Werner-Weg / Raitnauer Platz / Mühlenstraße befindet sich die Kirche und der Kindergarten. Der Bring- und Abholverkehr des Kindergartens läuft aufgrund ausreichend vorhandener Parkmöglichkeiten relativ geordnet ab, verträgt aber keine großen zusätzlichen Belastungen.

Sowohl Mühlenstraße und Raitnauer Platz, als auch Torkelplatz dienen auch als Ausfahrt für die Feuerwehr beim Ausrücken zu Einsätzen.

3.3 Bebauung

Mit der geplanten Bebauung wird eine Orientierung an die Höhenlinien angestrebt. Es ist eine gestaffelte Höhenentwicklung vorgesehen, die die vorhandene Topographie berücksichtigt. Geplant ist eine verdichtete Bebauung mit mehrheitlich Mehrfamilienwohnhäusern, die sich in Größe und Höhe an den Baukörpern der Umgebungsbebauung orientieren.

Die Anzahl der Wohneinheiten soll begrenzt werden, um sowohl der angrenzenden Bebauung (aktuell sind dort keine Mehrfamilienhäuser vorhanden), dem Baudenkmal Kirche St. Peter und Paul als auch den Erschließungsstraßen gerecht zu werden.

Garagen müssen zur öffentlichen Straße einen Stauraum von 5 m einhalten. Stellplätze senkrecht zur Straße müssen bei Breiten bis 2,70 m eine Einfahrtstiefe von 6,00 m vorweisen, um den notwendigen und vorgeschriebenen Einfahrtsradius gewährleisten zu können.

Zwei Grundstücke des Baugebietes sind zur Errichtung von Parkplätzen für Kirche und Kindergarten vorbehalten.

3.4 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Eine eindeutige Zuordnung des gesamten Baugebietes zu einer einheitlichen Nutzung ist aufgrund der Bestandsgebäude nicht möglich. So sind Kindergarten, Kirche und Pfarrhaus als Mischgebiet (MI) und das bestehende Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung als Dorfgebiet (MD) eingeordnet. Die verbleibenden Flächen (E1, E3, E4, sowie Flst.Nr. 2429) sind als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, wobei verschiedene Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe und Tankstellen im Hinblick auf Lage, Größe und Erschließung des Baugebietes ausgeschlossen werden. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Gebäudehülle ist durch die maximale Firsthöhe, die überbaubare Grundstücksfläche und die vorgesehenen Dachneigungen definiert.

Auf Emissionen aus dem Dorfgebiet heraus, vor allem hinsichtlich des Schalls wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen. Diese sind bekannt, zu beachten und zu akzeptieren.

Ausdrücklich genannt werden an dieser Stelle:

- Lärm durch die Kinder aus dem Kindergarten. Der Außenbereich des Kindergartens südlich des Gebäudes wird rege genutzt.
- Lärm durch Kirchenglocken. Die St. Peter und Pauls-Kirche ist eine katholische Kirche mit Uherschlag alle 15 Minuten sowie Morgen- und Kirchgängläuten.
- Lärm durch die vorhandene Landwirtschaft auf Flurstück Nr. 72, 59 durch Traktoren und sonstige Maschinen.
- Lärm durch Übungen und Einsätze der Feuerwehr

3.5 Höhe der baulichen Anlage

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wurde für jedes Grundstück individuell auf NN-Höhe festgelegt. Diese darf die im Plan angegebene Höhe nicht übersteigen.

Eine Unterschreitung der angegebenen max. EFH ist möglich.

Um innerhalb der Firsthöhe und der vorgesehenen Dachneigungen eine größtmögliche Flexibilität der Nutzung zu ermöglichen, wurde auf die Festsetzung der Traufhöhe verzichtet.

Es wurden eine Firsthöhe und die Dachneigung im Bebauungsplan festgelegt. Die Firsthöhe gilt als maximale Höhe, gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

3.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Um eine Einbindung des Plangebietes in das Landschafts- und Ortsbild 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 der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiven Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Aufgrund der Einsehbarkeit des Geländes sind weitere gestalterische Festsetzungen bezüglich der Sockelmauern bzw. Trockenmauern (jeweils max. Höhe) getroffen. Ebenso sind Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung (Größe der Dachgauben und Dacheinschnitte u.a.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.7 Grünordnung

Aufgrund der bereits vollständig vorhandenen Strukturen hinsichtlich Straßen und Grundstückseinteilungen sind Ausweisungen von öffentlichen und privaten Grünflächen nur in begrenztem Umfang möglich. Hier wird auf die erstellte Umweltanalyse verwiesen.

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

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes erforderlichen Maßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt.

3.8 Oberflächenentwässerung

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

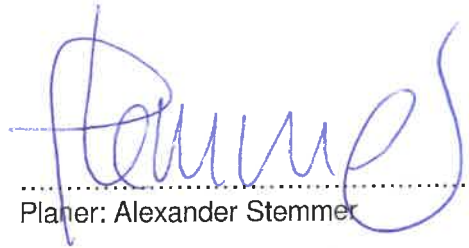
Ein Überlauf dieser Sickermulden in den nahen Krebsbach soll hergestellt werden.

Orsingen-Nenzingen, 19. März 2022



Bürgermeister: Stefan Keil

Orsingen-Nenzingen, 19. März 2022



Planer: Alexander Stemmer

