

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan „Weiher II“ mit örtlichen Bauvorschriften**

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weiher II“ gemäß §13b BauGB werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Wohngebietes in der Ortsmitte von Nenzingen geschaffen. Mit der Ausweisung des Baugebietes soll dem dringenden Bedarf an attraktiven Wohngrundstücken Rechnung getragen werden.

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

Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan als Außenbereichsfläche im Innenbereich erfasst.

#### **3. Städtebauliche Konzeption**

##### **3.1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,5706 ha (5.706 m<sup>2</sup>).

Die gesamte Fläche aller Baugrundstücke (6 EFH) beträgt 0,4057 ha (4.057 m<sup>2</sup>).

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bebauung „Braunenberger Straße“, im Osten an eine verbleibende Außenbereichsfläche im Innenbereich und vorhandene Bebauung. Im Süden wird das Plangebiet ebenfalls durch die vorhandene Bebauung begrenzt und im Westen durch das Sanierungsgebiet „Weiher“.

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 sowohl über die Straße „Braunenberger Straße“ als auch über die „Friedhofstraße“ erschlossen.

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

##### **3.3 Bebauung**

Mit der geplanten Bebauung wird eine Nachverdichtung der Innerortslage angestrebt, die mit dem in Planung befindlichen Sanierungsgebiet „Weiher“ eine Stärkung der Ortsmitte bewirken wird.

Geplant ist eine lockere Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern.

Garagen müssen zur öffentlichen Straße einen Stauraum von 5m 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 allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es wird die Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Gebäudehülle ist durch die maximale Firsthöhe, die überbaubare Grundstücksfläche und die vorgesehenen Dachneigungen definiert.

### **3.5 Höhe der baulichen Anlage**

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 §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**

Im Baugebiet sollen durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und eine naturnahe Gestaltung des Fließgewässers mit einer Retentionsmulde innerörtliche Freiflächen erhalten bleiben.

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 einer Umweltanalyse mit integrierter 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.

Die öffentlichen Sickermulden im süd-westlichen Bereich liegen auf privaten Grundstücken.

Orsingen-Nenzingen,

Owingen,

.....  
Bürgermeister: Bernhard Volk

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