

Begründung

zum Bebauungsplan „Eizen II“ mit örtlichen Bauvorschriften

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

1. Erfordernis der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Eizen II“ gemäß §13b BauGB werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Wohngebietes am nördlichen Ortsrand von Orsingen geschaffen. Mit der Ausweisung des Baugebietes soll dem dringenden Bedarf an attraktiven Wohngrundstücken Rechnung getragen werden.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die überplante Fläche ist vom Flächennutzungsplan erfasst.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,94 ha (19.370 m²). Um einen nahtlosen Übergang des Baugebiets „Eizen I“ zum Baugebiet „Eizen II“ zu ermöglichen, wird die bisherige Abgrenzung des Baugebiets „Eizen I“ in nordöstlicher Richtung in den Bebauungsplan „Eizen II“ einbezogen und insoweit der Bebauungsplan „Eizen I“ geändert. Die gesamte Fläche aller veräußerten Baugrundstücke (15 EFH, 1DH, 4 MFH) beträgt 1,24 ha (12.380 m²).

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die Bebauung „Am Krebsbach“ (Eizen I). Im Südosten schließt der Bauhof und die Kirnberghalle der Gemeinde sowie das Camping-Resort an. Im Nordosten und Nordwesten grenzt das neue Baugebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

Als Schallschutz des Plangebietes gegenüber dem Bauhof und der Kirnberghalle wird entlang der Grundstücksgrenze Bauhof/ Spielplatz ein geschlossenes Regal errichtet. Zur Kirnberghalle werden zwei Garagengebäude als Schallschutz erstellt.

3.2 Erschließung

Das neu ausgewiesene Baugebiet wird sowohl über die Straße „Am Krebsbach“ als auch über die Straße „Am alten Sportplatz“ (Zufahrtstrasse Bauhof, Kirnberghalle, Camping-Resort) 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 Orientierung an die Höhenlinien angestrebt. Es ist eine gestaffelte Höhenentwicklung vorgesehen, die die vorhandene Topographie berücksichtigt. Geplant ist eine lockere Bebauung mit mehrheitlich freistehenden Einzelhäusern sowie einem Doppelhaus und vier Mehrfamilienhäusern. Auf eine flächensparende Grundstückseinteilung mit überwiegend kleineren Bauplätzen wurde geachtet.

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. Das Plangebiet ist die Erweiterung des Baugebietes „Eizen I“ nach Norden.

3.4 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

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

Auf die Fortführung des im Zuge des Bebauungsplans „Eizen I“ erstellen Schallschutzgutachtens wird verzichtet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden jedoch wieder als Ansatz für die schallschutztechnischen Maßnahmen für das Baugebiet „Eizen II“ herangezogen. So soll durch ein vorgesehenes Regal, das auf der Rückseite geschlossen ist und eine Höhe von mindestens 4,00m erhalten soll, die Schallemissionen des Bauhofs von der Ausbreitung ins Wohngebiet abgehalten werden.

10 Stück Großgaragen mit einer Höhe bis 5,25m sowie weitere 7 Stück Normalgaragen mit einer Höhe bis 4,50m sollen die Ausbreitung von Schallemissionen aus dem Schwimmbad, dem Campingplatz und der Mehrzweckhalle (Kirnberghalle) verhindern.

Geruchsemissionen vom landwirtschaftlichen Anwesen Hübschle stellen bei der bestehenden Wohnbebauung „Im Eizen I“ bislang kein Konfliktpotential dar. Da die neue Bebauung nur unwesentlich näher an das landwirtschaftliche Anwesen Hübschle heranrückt, sind Geruchsmissionen hier ebenfalls nicht zu erwarten. Ein entsprechendes Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Die belästigungsrelevante Immissionskenngroße beträgt im Bebauungsplangebiet maximal 8% und unterschreitet damit den für Wohngebiete geltenden Immissionswert von 10%.

Zeitlich begrenzte Emissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke sind in Ortsrandlage nicht auszuschließen.

Um die Emissionen, die sich aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ergeben, abzumildern, ist die Eingrünung in den Randbereichen des Baugebietes im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

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.

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

Im Baugebiet soll durch die Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie durch Anpflanzung von Gehölzgruppen eine Verzahnung und damit ein harmonischer Übergang der Bebauung zur freien Landschaft erreicht werden.

Dies dient auch der Reduzierung von Emissionen bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke.

Die Durchgrünung des Plangebietes erfolgt durch Pflanzung von Laubbäumen, Schaffung von öffentlichen Grünflächen (entlang der öffentlichen Sickermulden) 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,

Orsingen-Nenzingen,

.....
Bürgermeister: Bernhard Volk

.....
Planer: Alexander Stemmer