Gemeinde Orsingen- Nenzingen
Landkreis Konstanz

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"G E I M G R U N D III"

in Nenzingen

I. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 1.7.2005.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 02.01.2005.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

Die Fläche für den vorliegenden Bebauungsplan „GE Im Grund III" ist im Flächenutzungsplan enthalten.

2. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung des Lageplans.

2.2 Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO (Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen; eine Betriebswohnung wird zugelassen) sowie als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO (Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen; eine Betriebswohnung wird zugelassen), festgesetzt.

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (siehe Nutzungsschablonen).

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Wandhöhenangabe.

Die Angaben sind den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte, Sockelgeschosse und Dachgeschosse dürfen die Festsetzungen nach § 2 Abs. 5 LBO für Vollgeschosse nicht erfüllen.

4. Bauweise

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zugelassen ist die abweichende Bauweise im Gewerbegebiet bezüglich der Bauwerkslängen > 50 m unter Wahrung der Baugrenzen bzw. im nicht festgesetzten Grenzbereich unter Wahrung der einzuhaltenden Abstandsflächen.

Für die Bauweise gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen. Die Dachform und Dachneigung sind dem Lageplan zu entnehmen.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.
Der Garagenstauraum ist mit 5,50 m einzuhalten.
Nebenanlagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, mit Ausnahme von Kabelverteilerkästen für Post und Badenwerk, von Pergolen und Verbindungsgängen.
Stellplätze können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 BauNVO).

6. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude wird nicht vorgeschrieben. Die Firstrichtungen können frei gewählt werden.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (bezogen auf Straßenhöhe ≤ 100 cm über Fahrbahnmitte, gemessen in Gebäudemitte) wird durch das Baurechtsamt und die Gemeinde, in Verbindung mit dem Baugesuch, festgelegt.
Einzelbaukörper sind untergeordnete bauliche Anlagen in Bezug auf die überbaute Fläche. Die zulässigen Bauwerkshöhen sind aus der Nutzungsschablone ersichtlich.

III. örtliche Bauvorschriften

1. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Die Höhenlage wird durch den Straßenbauentwurf bestimmt.
Straßenböschungen (Auftrag oder Abtrag) sind, soweit sie 50 cm Höhenunterschied zwischen Straße und natürlichem Gelände überschreiten, im Lageplan dargestellt. Böschungen sind, auch wenn sie nicht dargestellt sind, zu dulden.
Soweit es für die Zufahrt zum Grundstück erforderlich ist, dürfen diese Böschungen aufgefüllt bzw. abgegraben werden; sie dürfen jedoch nicht durch Stützmauern, die mehr als 30 cm über die Straßenhöhe hinausragen, ersetzt werden.
Abstützungen der Straßeneinfassungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden (Betonrückenstützen der Randsteine).

2. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und - leitungen

Die Leitungen für Stromzuführungs- und Fernmeldeeinrichtungen werden als Erdkabel verlegt.

3. Grenz- und Gebäudeabstände

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung; sind jedoch im Lageplan des Bebauungsplanes durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

4. Dachgestaltung

Die Dachflächen sind mit einem nicht gleißenden Bedachungsmaterial (z.B. Ziegel, farblich beschichtete Blechdächer, Faserzementplatten) einzudecken.
Solaranlagen werden zugelassen.
Die in der Nutzungsschablone festgelegten Dachneigungen sind einzuhalten.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

6. Einfriedungen

Im Gewerbegebiet werden keine Vorschriften erhoben, jedoch ist die Zaunhöhe auf max. 2,50 m, entlang von öffentlichen Straßen auf 1,00 m begrenzt.
Bei Mehrhöhe von Zäunen (> 1,00 m) ist mit gleichem Mehrabstand wie die Mehrhöhe von der Straße abzurücken.

7. Gebäude - Fassaden

Es sind gedeckte Farbtöne zu wählen, grelle Farben sind ausgeschlossen.

8. Grundstücksgestaltung

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so dass Gelände Veränderungen auf ein Minimum reduziert werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen über 80 cm Höhe bedürfen auf Privatgrundstücken einer Genehmigung und müssen im Baugesuch dargestellt werden.
Es ist genau zu überprüfen, inwieweit das Grundstück befestigt werden muss. Sämtliche Zufahrten, Parkierungsflächen, Lager- und Dachflächen sind so anzulegen, dass ihre Entwässerung über die im Baugesuch darzustellenden Muldenversickerungen bzw. den Hauskontrollschacht erfolgen kann.

9. Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über ein modifiziertes Trennsystem. Um einen verzögerten Abfluss von Regenwasser zu erreichen, sind auf jedem Grundstück Rückhalteeinrichtungen (Mulden, Zisternen, Teiche) mit Versickerungsvorkehrungen (soweit es der Baugrund zulässt) einzurichten. Deren Überlauf ist an die Muldenversickerung anzuschießen. Die Dimensionierung richtet sich nach den zu entwässernden Dachflächen.

IV. Grünordnungsplan

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zu § 1a

Die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan – Umweltbericht - und seinen Ergänzungen geregelt (gesonderte Anlage).

V. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt.
Es wird auf § 213 BauGB und § 75 LBO hingewiesen.

VI. Hinweise

1. Höhenlage der Gebäude

Dem Baugesuch sind mind. 2 Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorh. und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beizufügen.

Die Geländeschnitte sind entlang der beiden Gebäudeseiten mit dem stärksten natürlichen Gefälle über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße zu legen.

2. Nachbargebäude

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sind diese in den Plänen lage- und höhengerecht einzuzeichnen.

VII. Weitergehende Hinweise und Empfehlungen

Hinweise der Kreisarchäologie

Es ist evtl. mit vorgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsschichten) zu rechnen. Deshalb ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und anderer Erdarbeiten vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen.

Zutage kommende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden (07731/61229; 0171/3661323).

Kreisarchäologe

Hegau-Museum
Schloßstraße 2

78224 Singen

Owingen, den 26.04.2006

Ing.-Büro Reckmann GmbH
Henkerberg 12
88696 Owingen

GEMEINDE 2 ORSINGEN-NENZINGEN

Orsingen- Nenzingen, den 02. Mai 2006

Bürgermeisteramt

Volk
Bürgermeister