Gemeinde Orsingen-Nenzingen

Landkreis Konstanz

TEXTTEIL zum Bebauungsplan "Grund I"

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.76 (BGBl. S 2257) und der letzten Änderung vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 15.09.77 (BGBl., S. 1763)
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.81 (BGBl., S. 833)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl., S. 770) und der Änderung vom 01.04.1985 (GBl. S. 51)
- die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

B) Festsetzungen zum Bebauungsplan:

I. Planungs-und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BBauG und §§ 1-15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE) und als Sondergebiet (SO) - Mehrzweckhalle - festgesetzt, siehe Eintragungen im Lageplan.

1.1 Gewerbegebiet:

Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO generell zugelassen.

1.2 Sondergebiet:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung der Mehrzweckhalle der Gemeinde.
Im Sondergebiet sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die Bestandteil der Mehrzweckhalle sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BBauG und §§ 16-21 a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

Die Angaben sind der Nutzungsschablone im Lageplan zu entnehmen.

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen bedeuten die Höchstwerte.

1.3 Bauweise, § 9 (1) 2 BBauG und § 22 BauNVO

Es gelten die Eintragungen in der Nutzungsschablone.

3.1 besondere Bauweise im Gewerbegebiet, hier zulässige Gebäude über 50 m Länge unter Wahrung der Abstandsflächen.

3.2 offene Bauweise im Sondergebiet

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, § 9 (1) 2 BBauG und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (2) BBauG

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 50 cm über der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
Die Traufhöhe darf maximal 9,00 m über EFH angeordnet werden.

1.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 (1) 2 BBauG und § 23 BauNVO

Nicht überbaut werden dürfen die im Lageplan kenntlich dargestellten Grundstücksflächen, in denen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserversorgung, Kabel, Kanalisation) verlaufen (§ 9 (1) 13, 14 BBauG).

Nicht überbaut werden weiterhin Flächen des Sondergebietes aus Gründen des Immissionsschutzes entsprechend der Darstellung im Lageplan.
Nach Maßgabe des Bestattungsgesetzes ist von der Friedhofsgrenze aus gemessen ein 25 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die betreffende Bebauungsgrenze wurde ca. 30 m vom Friedhof abgerückt.

1.7 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BBauG und § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig mit Ausnahme von Kabelverteilerkästen für Post und Badenwerk, von Pergolen und Verbindungsgängen.

1.8 Garagen § 9 (1) BBauG und § 12, 21 a BauNVO

Garagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.9 Sichtfelder

Die im Bebauungsplan eingebrachten Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeglicher Art ab 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.10 Abstandflächen

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

1.11 Dachgestaltung

Im Sondergebiet sind nur Sattel-, Pult- u. Walmdächer zugelassen, im Gewerbegebiet dagegen zusätzlich noch Flachdächer. Die zugelassenen Dachneigungen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen (Sondergebiet 15°-32°, Gewerbegebiet 0°-32°). Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Pult-, Sattel- und Walmdächer sind mit einem nicht gleißenden Bedachungsmaterial einzudecken. Solaranlagen werden zugelassen.

1.12 Einfriedungen

Im Sondergebiet sind Einfriedungen unzulässig. **Im Gewerbegebiet werden keine Vorschriften erhoben**, jedoch ist die Zaunhöhe auf max. 2,50 m begrenzt und die Verwendung von Stacheldraht unzulässig.

1.13 Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BBauG

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

1.14 Stützmauern

Stützmauern entlang der Straßengrenze infolge von Grundstücksauffüllungen werden nicht gestattet.

1.15 Elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen

Die Leitungen für Stromzuführungs- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Erdkabel zu verlegen, sofern nicht übergeordnete gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

1.16 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen § 9 (1) BBauG

Durch Anlegung einer Grünanlage auf der Fläche des Sondergebietes im Anschluß an die vorhandene Wohnbebauung wird eine genügend große Abstandszone erzielt, die Beeinträchtigungen der Angrenzer durch u. U. von der Mehrzweckhalle ausgehende Emissionen unterbindet.
Städtebaulich dient die mit einzelnen Buschgruppen versehene Grünfläche als gestalterische Außenanlage der Mehrzweckhalle.

Am Südrand des Gewerbegebietes wird gegenüber dem Friedhof eine Grünzone geschaffen, in der auch Parkplätze aufgenommen werden sollen. Dadurch kann ein pietätvoller Abstand zwischen Friedhof und Gewerbe erzielt werden.

1.17 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) BBauG

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen über Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich getroffen worden.
Die Abgrenzung zur freien Landschaft ist mit stark wachsenden hohen Hecken- und Buschpflanzen und Bäumen deutlich hervorzuheben.
Bei Bepflanzungen von Sichtfeldern gilt Punkt 1.9.

Die im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sind verbindlich.

Zur Eingrünung und äußeren Abschirmung sollen vorwiegend heimische Laubgehölze verwendet werden. Empfohlen werden folgende Gehölze:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hartriegel (Cornus mas)
Hasel (Carylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holunder (Sambucus nigra)
Hundsrose (Rosa canina)
Pfaffenhütchen (Econymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Salweide (Salix caprea)
Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Weißdorn (Crataegus carrierei)
Winterlinde (Tilia parvifolia)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Zitterpappel (Populus tremula)
Kiefer (Pinus silvestra)
sowie Obstbäume aller Arten und Züchtungen

1.18 Ausnahmeregelungen und Befreiungen

Ausnahmen sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.
Für Befreiungen gilt § 31 (2) BBauG.

II. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

2.1 Bei evtl. zu Tage tretenden vor- und frühgeschichtlichen Funden ist gemäß §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz der Kreisarchäologe unverzüglich zu benachrichtigen.
Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen.

C) Ausfertigungsvermerk:

Die Bauvorschriften wurden dem Gemeinderat in vorstehender Fassung zum Satzungsbeschluß vorgelegt.

Ostrach, den 14.05.85/28.12.85

Ing.-Büro Reckmann GmbH
Albert-Reis-Straße 1
7965 Ostrach

.....
(Der Planer)

Orsingen-Nenzingen, den 10.6.86

GEMEINDE 1 ORSINGEN-NENZINGEN

.....
(Der Bürgermeister)