Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Homberger Straße“ mit Örtlichen Bauvorschriften

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

Rechtsgrundlagen:

- a. Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.09.97.
- b. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884 und 895)
- c. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 479)
- d. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 4 BauNVO)

Innerhalb des WA ausgewiesenen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Die maximale Zahl der Grundfläche (GR max.) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der maximalen Firsthöhe bezogen auf OK. Mitte Straße / OK. Mitte Gebäude festgelegt.

3. Bauweise / Firstrichtung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt
- 3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser entsprechend zulässig.
- 3.3 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Firstrichtung kann bis 10° gedreht werden.

4. Überbaubare Fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“ durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebietes nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf der überbaubaren Fläche zulässig.
- 6.2 Garagen müssen einen Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor von mindestens 5,00 m haben.
- 6.3 Die straßenseitige Gebäudefront zwischen Wohnhaus und Garage muss einen Versatz von mindestens 1,00 m aufweisen.

7. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind pro Wohngebäude max. 3 Wohnungen zulässig.

8. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen, sowie Bepflanzungen, über 0,60 m freizuhalten.

9. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Homberger Straße wird zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut und mit einem Gehweg versehen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1a BauGB)

- 10.1 Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes private Stellplätze, Zufahrten und Wege aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies etc.) herzustellen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, über eine belebte Bodenmulde zu versickern und der Überlauf über den Regenwasserkanal in den Vorfluter abzuleiten.

- 10.2 Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind ergänzende Anpflanzungen nach der Artenliste durchzuführen.

Entlang der Homberger Straße ist ein Grüngürtel mit Streuobstbäumen (Bestand und Neu), gemäß Plan anzulegen.

11. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 11.1 In den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar. Vorhandene Bäume und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag (entlang der Homberger Straße) werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet. Diese müssen „Große Bäume“ der Artenliste sein.

- 11.3 Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof und Lagerflächen.

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene, im Plan gekennzeichnete Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Während der Baumaßnahmen ist er ausreichend zu schützen.

13. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen und sind bis 1,50 m zulässig.

14. Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Große Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde

kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Castanea sativa	- Esskastanie

Heimische Sträucher

Corylus avellana	- Haselnuß
Corpus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen *
Ligustrum vulgare	- Liguster *
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche *
Rhamnus catartica	- Kreuzdorn
Salix spec.	- Weiden Arten
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball *
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle

Die mit * gekennzeichneten Sträucher / Bäume sind giftig.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Blauacher Wädenswil, Börtlinger Weinapfel, Gehrers, Goldrenette von Blenheim, Öhringer Blutsreifling, Ontario, Rambour, Redfree, Remo, Rewena, Rheinischer Bohnapfel, Schweizer Orangen, Welschisner

Birnsorten wie:

Bayerische Weinbirne, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

**zum Bebauungsplan „Homberger Straße“
mit Örtlichen Bauvorschriften**

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden

Es sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind zulässig.

2. Dachgestaltung

2.1 Die Dachneigung wird gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

Verschiedene Dachflächen (Hauptdach) eines Gebäudes sollen die gleiche Dachneigung haben.

2.2 Reine Pult- oder Tonnendächer sind nicht zulässig. Gegeneinander versetzte Pultdächer sind zulässig, wenn die beiden Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,50 m und in der Länge um max. 4,00 m voneinander abweichen. Die Pultdächer können dabei auch eine Dachneigung von mind. 20° haben.

2.3 Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen sind einzuhalten auch wenn dadurch im Einzelfall eine Ausnutzung der max. zulässigen Dachneigung nicht möglich ist.

2.4 Für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden.

2.5 Dachgauben sind ab 30° Dachneigung bis zu insgesamt der ½ Länge der dazugehörigen Gesamtwandlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Oberkante der Dachgaube muss 3 Ziegelreihen unter dem First liegen.

2.6 Dacheinschnitte sind nur bis zu ½ der Länge der dazugehörigen Gesamtwandlänge zulässig.

3. Erforderliche Zahl der Stellplätze

3.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.

4. Nebengebäude und Garagen

- 4.1 Freistehende Garagen, Nebengebäude und Carports sind mit geneigten Dächern von mindestens 20° zu versehen. Dachneigungen unter 20° können als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese begrünt werden, oder als Terrasse in den Hauptkörper integriert werden.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 5.1 Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bis 0,30 m Höhe. Darüber hinaus dürfen im Einzelfall Stützmauern als Trockenmauern mit einer Höhe von max. 1,00 m errichtet werden.
- 5.2 Einfriedigungen (Zäune) aus Holzlattenzäunen sind zulässig. Diese dürfen einschließlich Sockelmauer max. 1,20 m hoch sein und sollen hinterpflanzt werden.
- 5.3 Befestigte Flächen sind aus versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster mit Fugen, wassergebundene Decke, Kies, Rasensteine) herzustellen.
- 5.4 Aufschüttungen und Ausgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Bau- maßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag für das gesamte Grundstück in Quer- und Längsprofilen und den Ansichten darzustellen darzustellen.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

- 6.1 Das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken kann gesammelt (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls verwendet werden (Gartenbewässerung, Brauchwasser).

Das überschüssige Wasser ist in Sickermulden (ca. 10% der Dachfläche) einzuleiten. Die Sickermulde darf einen Überlauf in den Vorfluter erhalten.