

## **Schriftliche Festsetzungen**

### **zum Bebauungsplan „Weiher II“ mit Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde**

#### **Orsingen – Nenzingen, OT Nenzingen (Landkreis Konstanz)**

#### **1. Rechtsgrundlagen**

- a. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), in der letzten gültigen Fassung - BauGB
- b. Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in der letzten gültigen Fassung - WG
- c. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der letzten gültigen Fassung - BauNVO
- d. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung- PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58),  
in der letzten gültigen Fassung - PlanZV
- e. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S.416), in der letzten gültigen Fassung - LBO
- f. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), in der letzten gültigen Fassung – GemO
- g. Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 04.08.2003 (GABl. S. 590) in der letzten gültigen Fassung.



## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA  
(§ 4 BauNVO)

Innerhalb des als WA ausgewiesenen Wohngebiets werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

2.2.1 Die maximale Zahl der Grundfläche (GRZ max.) wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans unabhängig von den Höchstgrenzen des § 17 I BauNVO festgesetzt.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der maximalen Firsthöhe (FH), bezogen auf die max. Erdgeschoss-Rohfussboden-Höhe (EFH) gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt.

2.2.3 die Zahl der Vollgeschosse (siehe Nutzungsschablone zeichnerischer Teil).

### **2.3 Bauweise / Firstrichtung**

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

2.3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt

2.3.2 Es sind Einzelhäuser zulässig, siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

2.3.3 Die Firstrichtung ist frei wählbar und wird nicht festgesetzt.

### **2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Baugrenzen festgelegt.  
Hauptgebäude müssen von den Nachbargrenzen mindestens 3,00 m entfernt sein. Ansonsten gelten die Bestimmungen der LBO.

## **2.5 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und ausnahmsweise innerhalb des Baugebiets auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig; zur öffentlichen Straße sind die Baugrenzen einzuhalten.

## **2.6. Flächen für Garagen und Carports**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen müssen einen Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor von mindestens 5,00 m haben. Bei Carportanlagen ist der Stauraum von mind. 1,50 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Carport einzuhalten, die Seitenverkleidung ist auf eine Länge von 1,50 m aus transparenten Materialien herzustellen.

## **2.7 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird verwiesen.

## **2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1 a BauGB)

- 2.8.1 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 bzw. die offene Sickermulde in den Vorfluter abzuleiten.

- 2.8.2 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 lt. Umweltanalyse / artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

- 2.8.3 Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

- 2.8.4 Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§4 LBodSchAG) sind zu berücksichtigen. Unbelasteter Erdaushub soll nach Möglichkeit für Geländemodellierungen verwendet werden. Überschüssiger oder belasteter Aushub ist abzufahren und entsprechend zu entsorgen. Geländeaufschüttungen mit Fremdmaterial sind nicht zulässig.

## **2.9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 2.9.1 Auf den privaten Grundstücken ist je ein standortgerechter Laubbaum aus der Artenliste für Baumpflanzungen (s. artenschutzrechtliche Prüfung) anzupflanzen. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen.
- 2.9.2 Für Heckenbepflanzungen sind Arten aus der Pflanzliste zu verwenden.
- 2.9.3 Flachdächer oder flach geneigte Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
- 2.9.4 Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.
- 2.9.5 Der Verlust der vorhandenen Gehölze wird durch die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Rahmen der Offenlegung des Riedgrabens ersetzt bzw. ausgeglichen.

## **2.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 2.10.1 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis 1,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Strassenhöhe. Ausgenommen ist die Herstellung von Zufahrten zu Tiefgaragen, die bis zur Fertigfußbodenhöhe im Untergeschoss geführt werden. Die Breite dieser Abfahrten zu Tiefgaragen ist auf max. 5,00 m zu begrenzen. Die nachbarrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

### **2.11 Grünordnung**

Es wird auf die Umweltanalyse verwiesen.

### **2.12 Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

### **2.13 Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

### **3. Örtliche Bauvorschriften**

§ 74 LBO

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### 3.1.1 Fassaden

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

#### **3.2 Dachgestaltung / Hauptgebäude (siehe auch 2.8.3)**

##### 3.2.1 Als Dachform sind zulässig

- Satteldächer
- Walmdächer
- Zeltdächer

Bedingt zulässig sind

- Gegenläufige, am First versetzte Pultdächer, s. 3.2.2
- Reine Pultdächer, s. 3.2.2
- Flachdächer, s. 3.2.2

Die Dachneigung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

##### 3.2.2 Reine Pultdächer sind nur zulässig, wenn es sich bei dem jeweiligen Geschoss – mit Ausnahme bei eingeschossigen Gebäuden - um kein Vollgeschoss handelt.

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.

Flachdächer sind nur auf Teilflächen zulässig; der Anteil des Flachdaches darf 50% der gesamten Dachfläche nicht überschreiten.

##### 3.2.3 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen sind einzuhalten, auch wenn dadurch im Einzelfall eine Ausnutzung der max. zulässigen Dachneigung nicht möglich ist.

##### 3.2.4 Die Firsthöhe gilt als maximale Höhe aller Anlagen, mit Ausnahme notwendiger, gebäudebezogener Schornsteine und Hausempfangsanlagen. Mobilfunksendeanlagen sind nicht zulässig.

##### 3.2.5 Für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne von §6 LBO, für Nebenanlagen im Sinne §14 I BauNVO sowie Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen zugelassen.

- 3.2.6 Dachgauben sind bis zu insgesamt  $\frac{1}{2}$  Länge der dazugehörigen Gesamtrauflänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Schleppdachgauben muss zwischen Dachfirst und Ansatz der Gaube am Dach ein Mindestabstand von 60 cm gegeben sein.
- 3.2.7 Dacheinschnitte sind nur bis zu  $\frac{1}{2}$  der Länge der dazugehörigen Gesamtrauflänge zulässig.

### **3.3 Dachgestaltung Nebengebäude und Garagen**

Freistehende Garagen, freistehende Nebengebäude und freistehende Carports sind bei einer Dachneigung unter 20° mindestens extensiv zu begrünen, ausgenommen wenn sie als Terrasse in den Baukörper integriert werden.

### **3.4 Erforderliche Zahl der Stellplätze**

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Festsetzungen der aktuell gültigen Fassung der Landesbauordnung – LBO.

### **3.5 Gestaltung der unbebauten Flächen**

- 3.5.1 Einfriedigungen als Zäune (kein Stacheldraht), gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Wenn Einzäunungen der Flurstücke als bauliche Anlage der offenen Art (Drahtzäune, Stabgitter, o.vgl.) errichtet werden, sind diese bodenfrei auszuführen.
- Sockelmauern als Einfriedigungen sind bis zu 50 cm Höhe zugelassen. Bezugspunkt ist die mittlere Straßenhöhe. Im Übrigen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.
- 3.5.2 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 (Schotterrasen), Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies etc.) herzustellen. Siehe 2.8.1.
- 3.5.3 Aufschüttungen und Ausgrabungen einschließlich eventueller Stützmauern, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag für das gesamte Grundstück in Quer- und Längsprofilen und den Ansichten darzustellen.

### **3.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Das Regenwasser ist über Retentionsflächen abzuführen, die als Mulden mit einer Größe von ca. 10% der Dachfläche ausgebildet werden müssen.

Die Sickermulden dürfen einen Überlauf in den Vorfluter erhalten.

Das anfallende Oberflächenwasser kann auch gesammelt (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls verwendet werden (Gartenbewässerung, Brauchwasser).

Sickerschachtanlagen, welche Oberflächenwässer direkt dem Grundwasser zuführen, sind nicht zulässig.

Befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Das Oberflächenwasser darf nicht dem öffentlichen Straßenraum zugeführt werden, sondern ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

### **3.7 Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 56 LBO.

### **3.8 Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

## **4. Hinweise**

### **4.1 Anforderungen an Bauvorlagen**

Die Baurechtsbehörde kann bei Vorliegen der Voraussetzungen gem. §2 Abs. 3 LBO VVO zusätzliche Bauvorlagen verlangen, aus denen Höhenlagen und Lage zu den Nachbargebäuden und Straßen ersichtlich sind.

#### **4.1.1 Höhenlage der Gebäude**

Dem Baugesuch sollen Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorhandenen und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beigelegt werden. Die Geländeschnitte sind dabei entlang der Gebäudeseiten über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße und der Nachbargrundstücke zu legen.

#### 4.1.2 Nachbargebäude:

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sollen diese in den Plänen lage- und höhengerecht eingezeichnet werden.

### 4.2 Umweltanalyse

Eine Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung wurde erstellt.

### 4.3 Naturschutz

#### 4.3.1 Vorkommen von Fledermäusen

Sollten bei den Rodungsarbeiten oder Abbrucharbeiten Fledermäuse gefunden werden, so ist ein Fachpersonal (Sachverständiger für Fledermausschutz, Landkreis Konstanz) zu verständigen.

#### 4.3.2 Vermeidung von Vogelschlag

Größere, zusammenhängende Glasfronten sind gegen Vogelschlag auszurüsten.

#### 4.3.3 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind mit insektenschonenden Leuchtmitteln in nach unten gerichteten Lampenträgern auszuführen (z.B. NAV-, LED-Beleuchtung). Die Leuchtkörper müssen vollständig eingekoffert sein und der Lichtpunkt muss sich im Gehäuse befinden.

#### 4.3.4 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb

Es sollte darauf geachtet werden, dass die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen außerhalb der Fortpflanzungszeit (Oktober bis März) durchgeführt wird.

## **4.4 Archäologische Funde**

### **4.4.1 Sicherung von Bodenfunden**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Bauarbeiten betroffen sein, ist ebenfalls der Kreisarchäologe und das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

### **4.4.2 Altlasten und Erdarbeiten**

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Landratsamt Konstanz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### **4.4.3 Baugrundverhältnisse**

Den Bauherren wird empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

Orsingen-Nenzingen,

Owingen,

.....  
B. Volk, Bürgermeister

.....  
Ing.- Büro Reckmann GmbH, Owingen