Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Ried II“
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 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224).
- 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 10.11.2009 (GBl. S. 615 bis 628)
- 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, diese gilt bei Doppelhäusern je zur Hälfte.

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 auf der Eingangsseite 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 Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser zulässig. (s. Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans)
- 3.3 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Firstrichtung kann bis 15° gedreht werden.

4. Überbaubare Fläche

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

Diese können überschritten werden durch:

Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Aussenwand vortreten und

Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und min. 2 m von den Grundstücksgrenzen entfernt bleiben

Hauptgebäude müssen von den Nachbargrenzen mindestens 3,0 m entfernt sein.

Ansonsten gelten die Bestimmungen der LBO.

5. Nebenanlagen

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

6. Flächen für Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Garagen und Carports sind nur auf der überbaubaren Fläche zulässig.
- 6.2 Garagen müssen einen Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor von mindestens 5,00 m haben.

7. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

8. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Die Erschließungsstrasse erhält teilweise einen wasserdurchlässig gepflasterten Gehweg.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1a BauGB)

- 9.1 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.

- 9.2 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 des Gewässers)

10. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 10.1 In den privaten Grundstücken ist je standortgerechter Laubbaum aus der Artenliste 2 lt. Umweltbericht anzupflanzen. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar. Wird ein auf dem Grundstück lt. Artenliste gleichwertiger vorhandener Baum erhalten, so kann dieser wie ein neu gepflanzter gewertet werden
- 10.3 Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof und Lagerflächen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 11.1 Es sind keine zu erhaltenden Bäume im Gewässerrandstreifen vorhanden.

12. 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.

13. Grünordnung

Es wird auf die Festsetzungen des Umweltberichtes und des Grünordnungsplanes verwiesen. In diesen sind auch die ökologischen Belange dargestellt.

Diese Festsetzungen werden im laufenden Verfahren in den Bebauungsplan übernommen.

zum Bebauungsplan „Ried II“ 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 / Hauptgebäude

2.1 Die Dachneigung wird gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

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.

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

2.5 Für untergeordnete Gebäudeteile sind geringere Dachneigungen zugelassen.

2.6 Dachgauben sind bis zu insgesamt der $\frac{1}{2}$ Länge der dazugehörenden Gesamtrauflänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Oberkante der Dachgaube muss 3 Ziegelreihen unter dem First liegen.

2.7 Dacheinschnitte sind nur bis zu $\frac{1}{2}$ der Länge der dazugehörigen Gesamtrauflänge zulässig.

3. Erforderliche Zahl der Stellplätze

3.1 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Festsetzungen der gültigen Landesbauordnung.

4. Nebengebäude und Garagen

- 4.1 Freistehende Garagen, Nebengebäude und Carports sind bei einer Dachneigung unter 20 Grad mindestens extensiv zu begrünen, ausgenommen wenn Sie als Terrasse in den Baukörper integriert werden.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 5.1 Einfriedigungen als Zäune (kein Stacheldraht), sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Diese dürfen in den Sichtdreiecksbereichen max. 60 cm hoch sein. Sockelmauern als Einfriedigungen sind bis zu 50 cm Höhe zugelassen.
- 5.2 Befestigte Flächen sind aus versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster mit Fugen, wassergebundene Decke, Kies, Rasensteine) herzustellen.
- 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.

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.