Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Eizen I“ mit Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde

Orsingen – Nenzingen, OT Orsingen (Landkreis Konstanz)

1. Rechtsgrundlagen

a) Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU- Richtlinien i. d. F der Bekanntmachung vom 23. 9.2004, zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBI. I S 1224)

b) Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) i. d. Fassung vom 05.03.2010

c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509)

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 sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO je Wohngebäude zusätzlich eine Ferienwohnung (Beherbergungsbetriebe) sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.2.1 Die maximale Zahl der Grundfläche (GR 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 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

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

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, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser 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 3,0 m entfernt sein. Ansonsten gelten die Bestimmungen der LBO.

2.5 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

2.5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports sind innerhalb des Baugebietes 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)

2.6.1 Garagen müssen einen Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor von mindestens 5,00 m haben.

2.7 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

2.8 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.8.1 Auf die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebuungsplanes wird verwiesen.

2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1 a BauGB)

2.9.1 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.

2.9.2 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.

2.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.10.1 Auf den privaten Grundstücken ist je ein standortgerechter Laubbaum aus der Artenliste 2 lt. Umweltbericht anzupflanzen. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar.

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

2.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

2.11.2 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis 1,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Strassenhöhe. Die nachbarrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

2.12 Grünordnung

(§ 2a Satz 2 Nr. 2 und Satz 3 BauGB)

Es wird auf die Festsetzungen des Umweltberichts und des Grünordnungsplanes verwiesen. In diesem sind die ökologischen Belange dargestellt.

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

3.2.1 Die Dachneigung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans 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 Dachgaupen sind bis zu insgesamt ½ Länge der dazugehörenden Gesamttrauflänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Schleppdachgaupen muss zwischen Dachfirst und Ansatz der Gaupe am Dach ein Mindestabstand von 60 cm gegeben sein.

3.2.7 Dacheinschnitte sind nur bis zu ½ der Länge der dazugehörenden Gesamttrauflänge zulässig.

3.3 Erforderliche Zahl der Stellplätze

3.3.1 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Festsetzungen der Landesbauordnung in der Fassung vom 04. November 2009, die am 01. März 2010 in Kraft getreten ist.

3.4 Nebengebäude und Garagen

3.4.1 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.

3.5 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. In den Sichtdreiecksbereichen dürfen Einfriedungen jeglicher Art max. 60 cm hoch sein.
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, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies etc.) herzustellen.

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

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

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

Orsingen-Nenzingen, 01.08.2014

…….
B. Volk, Bürgermeister

Orsingen-Nenzingen, 01.08.2014

……..
A. Stemmer, Architekt