Gemeinde Orsingen- Nenzingen
Landkreis Konstanz

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

" ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG O E S C H L E IV"

in Orsingen

I. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (Bundesgesetzblatt S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden – Württemberg (DLR-Gesetz BW) vom 17.Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814)
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 04.08.2003 (GABl. S. 590).
- Bundesimmisionsschutzgesetz (BImSchG) Art. 1 vom 25.06.2005 (BGBl. I Nr. 39, S. 1865)
- Gemeindeordnung für Baden - Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 20)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung des Lageplans.

1.2 Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO (Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen) festgesetzt. Zugelassen werden lediglich eine Lager- bzw. Abbundhalle sowie Carports.

- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO (Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen).

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (siehe Nutzungsschablonen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Wand- und Firsthöhenangaben.
Die Angaben sind den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte.

3. Bauweise

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zugelassen ist die abweichende Bauweise im eingeschränkten Gewerbegebiet bezüglich der Bauwerkslängen > 50 m unter Wahrung der Baugrenzen bzw. im nicht festgesetzten Grenzbereich unter Wahrung der einzuhaltenden Abstandsflächen.

Es sind Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig (siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans).

Für die Bauweise gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen. Die Dachform und Dachneigung sind dem Lageplan zu entnehmen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.
Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Baugrenzen aber auch für diese baulichen Anlagen zwingend mit Ausnahme von Kabelverteilerkästen für T- Com und EnBW, von Pergolen und Verbindungsgängen.
Der Garagenstauraum ist mit 5,00 m einzuhalten.
Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Für MI- und WA- Gebiet gilt:
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 1,5 m vortreten und mind. 2 m von den Grundstücksgrenzen entfernt bleiben.
Hauptgebäude im Mischgebiet müssen von den Nachbargrenzen zum WA-Gebiet mindestens 3,0 m entfernt sein.
Ansonsten gelten die Bestimmungen der LBO.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die im zeichnerischen Teil festgelegten Firstrichtungen können bis 15° gedreht werden.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 1m über Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße in der Mitte des Gebäudes liegen.

Die First- und Wandhöhen sind bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Soweit die maximale EFH- Höhe unterschritten wird, können First- bzw. Wandhöhe um dieses Maß erhöht werden.

Im Mischgebiet gilt, dass beim Pultdach auf der höheren Traufseite, wenn sie zum WA-Gebiet hin gerichtet ist, die Wand bis zum höchsten Punkt (Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut) eine Höhe von maximal 6,50m aufweisen darf.

III. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassaden

Es sind nicht glänzende Materialien zu verwenden, grelle Farben sind ausgeschlossen. Transparente Wärmedämmfassaden sind zulässig.

2. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Die Höhenlage wird durch den Straßenbauentwurf bestimmt.
Straßenböschungen (Auftrag oder Abtrag) sind, soweit sie 50 cm Höhenunterschied zwischen Straße und natürlichem Gelände überschreiten, im Lageplan dargestellt. Böschungen sind, auch wenn sie nicht dargestellt sind, zu dulden.
Soweit es für die Zufahrt zum Grundstück erforderlich ist, dürfen diese Böschungen aufgefüllt bzw. abgegraben werden; sie dürfen jedoch nicht durch Stützmauern, die mehr als 30 cm über die Straßenhöhe hinausragen, ersetzt werden.
Abstützungen der Straßeneinfassungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden (Betonrückenstützen der Randsteine).

3. Dachgestaltung / Hauptgebäude

Die Dachneigung wird gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

Reine Pult- und Tonnendächer sind im WA 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 festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen sind einzuhalten, auch wenn dadurch im Einzelfall eine Ausnutzung der max. zulässigen Dachneigung nicht möglich ist.

Die Firsthöhe gilt als maximale Höhe aller baulichen Anlagen, mit Ausnahme notwendiger, gebäudebezogener Schornsteine und Hausempfangsanlagen.

Mobilfunksendeanlagen sind nicht zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile sind geringere Dachneigungen zugelassen.

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

Dacheinschnitte sind nur bis zu ½ der Länge der dazugehörigen Gesamttrauflänge zulässig.

4. Erforderliche Zahl der Stellplätze

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

5. Nebengebäude und Garagen

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.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen

Einfriedungen als Zäune (kein Stacheldraht), sind bis zu einer Höhe von 1,20 m bzw. von 2,00 m im GEe zulässig. Diese dürfen in den Sichtdreiecksbereichen max. 60 cm hoch sein. Sockelmauern als Einfriedungen sind bis zu 50 cm Höhe zugelassen.

Befestige Flächen sind aus versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster mit Fugen, wassergebundene Decke, Kies, Rasensteine) herzustellen. Im GEe ist eine Vollversiegelung für die Verkehrsflächen zulässig.

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so dass Geländeveränderungen auf ein Minimum reduziert werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen über 80 cm Höhe bedürfen einer Genehmigung und müssen im Baugesuch dargestellt werden. Sämtliche Zufahrten, Parkierungsflächen, Lager- und Dachflächen sind so anzulegen, dass ihre Entwässerung über die im Baugesuch darzustellenden Muldenversickerungen bzw. den RW- Hauskontrollschacht im Notüberlauf erfolgen kann, soweit fachtechnische Erfordernisse nicht entgegenstehen.

7. Grundstücksentwässerung

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 an den RW- Kanal erhalten.

8. Altlasten

Es liegen über die betroffenen Grundstücke keine Altlastenerkundungen vor.

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.

9. Niedrigenergiebauweise

Auf die Einsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

IV. Umweltbericht

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zu § 1a

Im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1168/1 handelt es sich um einen bereits genehmigten Bebauungsplan, lediglich die Stellung der baulichen Anlagen wird verändert.
Der ehemalige Schweinemastbetrieb wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Die geplante Umnutzung führt zu einer geringfügigen Mehrversiegelung im Vergleich zum bisherigen Gebäudebestand. Im Übrigen handelt es sich um einen Bestand nach § 34 BauGB.
Eine Bilanz bezüglich der entsiegelten Flächen und der auf Grund der Bauvorschriften maximal möglichen Neuversiegelung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Umweltbericht und Grünordnungsplan sind deshalb nicht erforderlich.

Da für den Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 1168/1 keine Veränderung nach dem bereits derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan bezüglich der Betriebsfläche erfolgt und es sich bei der neu in den Bebauungsplan aufgenommenen Fläche um ein geräumtes Grundstück handelt, gibt es für die Abarbeitung naturschutzrechtlicher Vorgaben keine Notwendigkeit.

Für MI- und WA- Gebiet gilt:

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

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

Für GEe- Gebiet gilt:
Verwendung der Gehölze nach beigefügter Pflanzliste.

Die einfache Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten festgelegt.

V. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt.
Es wird auf § 213 BauGB und § 75 LBO hingewiesen.

VI. Hinweise

1. Höhenlage der Gebäude

Dem Baugesuch sind im GEe mind. 2 Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorh. und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beizufügen.

Die Geländeschnitte sind entlang der beiden Gebäudeseiten mit dem stärksten natürlichen Gefälle über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße zu legen.

2. Nachbargebäude

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sind diese in den Plänen lage- und höhengerecht einzuzeichnen.

3. Lärmschutz

Für MI- und WA- Gebiet gilt:

Auf Grund der Nähe des MI- und WA- Gebietes zum GEe- Gebiet wird der Einbau von Schallschutzfenstern empfohlen.

Es wird empfohlen, passive Schallschutzmaßnahmen wie eine lärmabgewandte Ausrichtung der Außenwohnbereiche sowie der Schlaf- und Wohnräume bei der Planung vorzusehen.

Präzisierend wird festgestellt, dass sich die lärmabgewandte Ausrichtung der Außenwohnbereiche sowie der Schlaf- und Wohnräume für die westlich gelegenen Wohnbaugrundstücke entlang des Grundstückes Flst. Nr. 1161/1 empfiehlt.
Dem Lärmschutzgutachten entsprechend, sind die zu erwartenden Immissionen im zulässigen Rahmen.

VII. Weitergehende Hinweise und Empfehlungen

Hinweise der Kreisarchäologie

Der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten ist frühzeitig dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Auch geologische / bodenkundliche Schürfe sind mit der Kreisarchäologie terminlich abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) 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.

Owingen, den 24.04.2012

Ing.-Büro Reckmann GmbH
Henkerberg 12
88696 Owingen

Orsingen-
Nenzingen, den 24.04.2012

Volk
Bürgermeister

Bürgermeisteramt

GEMEINDE ORSINGEN-NENZINGEN