SATZUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Mittelfelden III"

Gemeinde Orsingen-Nenzingen

Gemäß

- § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL.I. S.2141) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl.I S.2902).
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. 08.1995 (GBl S. 617) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl.S.521) in Verbindung mit
- § 4 GemO in der Fassung vom 03.Oktober 1983 (GBI S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBI.1996.S.29)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Orsingen-Nenzingen am 19.01.1999 den Bebauungsplan

"Mittelfelden III "

als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 25.11.1998 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 1. Übersichtsplan
- 2. Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 25.11.1998 und den textlichen Festsetzungen.
- 3. Grünordnungsplan vom 15. 01. 1999

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs.1 Nr.3 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach der Genehmigung durch das Landratsamt Konstanz gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Orsingen-Nenzingen, 20.01.1999

Volk

Bürgermeister

Gemeinde Orsingen-Nenzingen Landkreis Konstanz

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan
"Mittelfelden III"
Gemarkung Orsingen

Rechtsgrundlagen:

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), gültig ab 1.1.1998
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl S 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungsund Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90) i.d.F vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)
- 4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d. Neufassung vom 8.8.1995 (GBI S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (BGI S. 251), einschließlich Ausführungsverordnungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.0 Nutzungsart:

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO, §§ 4 u. 5

BauNVO.

"Allgemeines Wohngebiet" (WA); "Mischgebiet" (MI)

Die in § 4 Abs.3 Ziff. 4 und 5 BauNVO und § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig (§

1 Abs.3 Ziff.1 BauNVO)

1.1 Nebenanlagen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO.

Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 2 Abs.2 LBO sind nur innerhalb

der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen:

In dem für den Oberflächenwasserabfluß gekennzeichneten Bereichen sind Nebenanlagen i.S.v. § 2Abs.2 LBO nicht zugelassen (siehe Festsetzungen

1.7)

1.2 Nutzungsmaß:

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nrn.1,2 und 4 BauNVO;§ 16 Abs.5

BauNVO.

Wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen maximal zulässigen Werte der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Firsthöhe.

Die Grundfläche ist als Gesamtmaß auf die überbaubaren Grundstücksflächen als jeweilige Einheit bezogen. Bei Grundstücksteilungen darf das Gesamtmaß

nicht überschritten werden.

1.2.1 Wohnungszahl:

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die maximale Zahl der Wohnungen je Einzelgebäude ist auf drei

Wohnungen begrenzt; die maximal zulässige Gesamtzahl der Wohnungen bei

Doppelhäusern ist auf je zwei Wohnungen begrenzt.

1.3 Höhe:

§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.2 Ziff. 4 BauNVO.

Die Höhenbegrenzung ist im zeichnerischen Teil festgelegt. Die maximal

zulässigen Wand- und Firsthöhen beziehen sich auf die

Erdgeschoßrohfußbodenhöhe.

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe darf bei eingeschoßigen Gebäuden mit einer zulässigen Wandhöhe von 4,20 Meter maximal 1,00 Meter über der Erschließungsstraße in der Mitte des Gebäudes liegen. Die Mindesterdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,50 Meter über Oberkante Straße festgelegt. Bei Gebäuden mit einer Wandhöhe über 5,00 Meter darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe maximal 0,50 Meter über Oberkante Straße

liegen..

1.4 Geschoßzahl:

§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO

Im Bebauungsplan sind max. 2 Vollgeschosse festgelegt, siehe hierzu Nutzungsschablone im Bebauungsplan und Schema - Schnittzeichnungen.

1.5 Bauweise:

§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Ziff. 4 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise.

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser soweit im Bebauungsplan (Nuztungsschablone zeichnerischer Teil) keine zwingenden Festsetzungen

getroffen sind.

1.5.1 Baugrenzen

Bei einer Einzelhausbebauung darf die Gesamtlänge, Gebäude + Garage 21,00 m nicht überschreiten. Die Garagen sind dabei nur an einer Seite zur

Gebäudeflucht anzuordnen.

1.5.2

Bei einer Doppelhausbebauung soweit sie nicht zwingend ausgewiesen ist, ist

die Gesamtlänge beider Hauptgebäude auf 16,50 m beschränkt. Die Garagen dürfen hier nicht in einer Flucht mit dem Hauptgebäude erstellt werden; sie

sind mind. 1,50 m versetzt zur Gebäudeflucht anzuordnen.

1.5.3

Für die Grenzabstände ist die LBO in der Fassung vom 8.8.95 maßgebend.

Bei Doppelhäusern ist ein seitlicher Mindestgrenzabstand von 3,50 m

festgelegt.

Die Mindestgrenzabstände für untergeordnete Bauteile betragen 3,00 m.

1.6 Gebäudestellung:

8 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Siehe Eintrag der Firstrichtung im zeichnerischen Teil. Abweichungen bis

plus/minus 5° sind zugelassen.

1.7 Überbaubarkeit

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO

Baugrundstück:

Siehe zeichnerischer Teil.

Diese ist festgelegt durch Baugrenzen. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Überdachte Stellplätze und

Carports dürfen bis zu 3 m an der Erschließungsstraße erstellt

werden, dies gilt auch außerhalb der Baugrenzen. Stellplätze sind auch

direkt an der Erschließungsstraße zulässig.

bereich:

1.8 Zu- und Abfahrts- Die Zu- und Abfahrt auf die Grundstücke ist nur mit einer

maximalen Breite von 4,50 m zugelassen.

1.9 Verkehrsflächen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentlich (Straße, Gehweg, Versickerungsflächen u. Spielplatz). Siehe

zeichnerischer Teil.

1.10 Oberflächenwasser: § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (u.a.

Dachflächenwasser, Wasser auf den befestigten Zufahrten u. Zugängen) muß auf dem eigenen Grundstück versickert werden (§ 1a WHG u. §3a WG). Diese Oberflächenwasser dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet, sondern müssen über eine begrünte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden. Regenwasserbehälter für Garten u. WC-Spülung sind

zugelassen.

1.10.1 Überlaufflächen: Anlage zur Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser. Diese Flächen sind in der Oberfläche so zu beschaffen (Höhe, Gefälle, Anschluß an angrenzende Flächen etc.) und zu unterhalten, daß die Versickerung des Wasserabflusses in Sickergräben dauerhaft möglich ist.

1.11 Grünflächen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

-öffentlich -

Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen (siehe § 2 Abs. 1 LBO) nur zugelassen, soweit sie unmittelbar dem im zeichnerischen Teil eingetragenen

Nutzungszweck dienen (Kinderspielplatz u.ä.)

1.12 Pflanzungen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

siehe Grünordnungsplan

Die Bepflanzung hat mit heimischen Laubbäumen (siehe Pflanzliste) und maximal 1 Nadelbaum zu erfolgen. Die angegebenen Standorte sind veränderbar. Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten. 1.13 Geländeanpassung: § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit die Herstellung des

Straßenkörpers und des Oberflächenwasserablaufs dies erfordert, sind auf

den Baugrundstücken zu dulden bzw. herzustellen.

1 14 Planbereich:

§ 9 Abs. 7 BauGB

Siehe zeichnerischer Teil.

Bauordnungsrechtlicher Teil:

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 73 Abs. 5 und 6 LBO

2.1 Außenwände:

§ 73 Abs.1.Nr.1 LBO, § 11 Abs.1 und 3 LBO

Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen oder als geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Desweiteren sind holzverkleidete Fassaden oder

Fassadenteile zulässig. Farbgebung ist freigestellt.

2.2 Dächer:

Dachgestaltung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

2 2 1 Dachform:

Zulässig sind Sattel und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer. Einseitige

Pultdächer für Wohngebäude sind nicht gestattet. Flächdächer sind bei

Nebengebäuden zulässig.

2.2.2 Dachneigung:

Dachneigung ist im zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes dargestellt und

ergibt sich wie folgt:

= 25-38 ° Sattel- und Walmdach WH = 4.20 m $= 18-32^{\circ}$ WH = 4.20/5.60 mVersetzte Pultdachform WH = 5.80 m $= 18-28^{\circ}$ Sattel- u. Walmdach

Garagendach oder

 $= 0 - 38^{\circ}$ WH = LBOCarport

2.2.3 Dachaufbauten: Die Dachaufbauten sind zulässig und können beliebig gestaltet werden. Sie müssen vom Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als die Hälfte (1/2) der Trauflänge betragen. Dachaufbauten als Winkelgaupen dürfen den Hauptfirst nicht überragen. Dachaufbauten als Schleppgaupen müssen mind. 2 Ziegelreihen unter dem First enden.

2.2.4 An- und

Vorbauten:

An-und Vorbauten sind in ihrer Größe dem Hauptgebäude unterzuordnen. Form, Dachneigung und Farbe können frei gestaltet werden, sind jedoch architektonisch dem Hauptgebäude anzugleichen. Die Höhe dieser Vorbauten wird nicht zwingend festgelegt, kann aber begrenzt werden.

2.2.5 Dachvorsprünge: Am Ortgang und an der Traufe mindestens 0,20 m. An der Traufe mind. 0,50 m (gilt nur für die Hauptgebäude)

2.2.6 Dachdeckung:

Die Dacheindeckung kann mit Tonziegel oder Betondachsteine erfolgen. Die Farben sind von naturrot bis dunkelrot und hell- bis dunkelgrau erlaubt.

Vollflächige Zinkblechdächer sind nicht zugelassen. Andere Materialien können zugelassen werden.

Anlagen zur Nutzung von Primärenergie (Sonnenkollektoren) sind bis zu 1/3

der jeweiligen Dachfläche zugelassen. Mit den Anlagen ist ein

Mindestabstand zum First und zur Traufe von 0,4 m sowie Ortgang von 1,5

m einzuhalten.

2.2.7 Doppelhäuser:

Doppelhäuser müssen hinsichtlich der Dachneigung und Fassadengestaltung, aufeinander abgestimmt werden. Der Zweitbauende muß sich an das bestehende Gebäude angleichen. Eine Fundamentüberbauung ist nicht zulässig.

2.2.8 Garagen:

Die Dachneigung der Garagen soll möglichst dem Hauptgebäude angeglichen werden. Flachdächer sind ebenfalls zulässig. Stauraum der Garagen vom Gehweg bzw. Straße = 5,00 m. Die geforderten 1,5 Stellplätze pro Wohnung sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

2.3 Außenanlagen:

§ 74 Abs.1 LBO

Die nichtüberbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu

unterhalten (siehe § 9 LBO).

Für Zufahrtswege bzw. befestigte Flächen sind wasserdurchlässige

Materialien zu verwenden.

2.3.1 Einfriedungen:

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in der Höhe auf 0,70 m über der Fahrbahn zu beschränken. Als Einfriedung sind Hecken-, Holz- und Metallzäune möglich. Betonierte oder gemauerte Sockel sind bis zu 0,50 m Höhe zugelassen. Einfriedungen zum Nachbargrundstück sind bis

zu 1,50 m Höhe zulässig.

2.4 Gelände:

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Der bestehende Geländeverlauf (siehe Höhenlinien im zeichnerischen Teil) ist

im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich beizubehalten.

Geländeveränderungen sind als Ausnahme zugelassen bei Aufschüttungen bis

maximal EFH zur Anpassung des Geländes an

- die Geschoßebenen

-die Straße und zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen

-Flächen der Freisitzplätze

-das Gelände des anschließenden Grundstücks

sowie zur zweckentsprechenden Anlegung der Sickermulden. Abgrabungen für Garagenzufahrten oder zur Belichtung von

Untergeschoßräumen sind bis max. 20 m³ zugelassen.

2.5 Stützmauern

Stützmauern zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrenzen sind bis maximal 0,50 m zulässig, im übrigen Grundstücksbereich bis 1,00 m.

2.6 Höhen

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO, § 9 Abs.2 BauGB, § 18 BauNVO Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene maximal zulässige Wand- (WH) und Firsthöhe (FH). Die Wandhöhe bemißt sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante (OK) Sparren. Die Firsthöhe (FH) bemißt sich an der OK Firstreiter. Die vorgegebenen Wandhöhen werden von der EG.RFB.Höhe gemessen.

Die Firsthöhe wird von der Straßenachse in Gebäudemitte gemessen. Die maximale Firsthöhe beläuft sich bei allen Gebäuden auf 9,50 m.

2.7 Versickerungsfläche: (Oberflächennahe Versickerung)

-Privat-

Die Größe und Lage (Mulde) ist in den Bauvorlagen darzustellen. Im Regelfall sind 10 % der versiegelten Fläche (Dächer, Vordächer, Balkon, Terrasse, Nebenanlagen, Wege usw.) als Versickerungsmulde mit einer Tiefe von mindestens 0,20 m auszubilden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muß mindestens 2 m betragen, soweit es keine gemeinsame Sickermulde ist. Der Unterbau muß sickerfähig sein, die Mulde ist mit mind. 0,20 m Humus abzudecken.

Die Höhenlage ist so zu wählen, daß der Überlauf an die Überlaufflächen mit Gefälle möglich ist. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderweitiger Wasserhaltung ist die Versickerungsmulde herzustellen, oder in eine öffentliche Sickermulde einzuleiten.

- öffentlich -

Das Oberflächenwasser der Straßenfläche wird in den parallel dazu verlaufenden Versickerungsflächen oberflächennah versickert. Private Versickerungsmulden können an dieses System angeschlossen werden. Während der Bauzeit sind die Versickerungsflächen mit geeigneten Mitteln zu schützen.

2.8 Sicherung von Bodenfunden:

Da mit vorgeschichtlichen Bodenfunden(Gräber, Siedlungsschichten) gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließung- oder anderer Erdarbeiten (Ausschachtungen für Neubauten u.a.) vom Baubeginn zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich sind.

2.9 Befreiungen:

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 Abs. 1u. 2 BauGB.

2.10 Ordnungswidrigkeiten:

§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 75 der Landesbauordnung Baden-Württemberg handelt, wer den aufgrund von § 9

Abs. 4 BauGB i.V. m .§ 74 LBO ergangenen Festsetzungen des

Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Orsingen-Nenzingen, 20. 01. 1999

Volk

Bürgermeister

OHSINGEN OHS

Planung: Buro A. Stemmer

78359 Orsingen Nenzingen