

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

zum Bebauungsplan

GE "HINTER DEM SPITAL IV"

in Orsingen

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde hat im Jahre 1968 einen ersten, im Jahre 1998 einen zweiten und im Jahre 2006 einen dritten Abschnitt des Gewerbegebietes „Hinter dem Spital“ ausgewiesen.

Mit Ausnahme einer Teilfläche von ca. 2.300 qm sind zwischenzeitlich alle genannten Bauabschnitte überbaut bzw. überplant. Weitere Gewerbeflächen stehen in Orsingen nicht zur Verfügung.

Die aktuelle Nachfrage zweier ortsansässiger Gewerbebetriebe nach einer Baufläche von ca. zwei Hektar ist Anlass für die beabsichtigte Ausweisung des Gewerbegebietes „Hinter dem Spital IV“.

1.2 Einfügung in die Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Zielsetzung der Gemeinde. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit ca. 1,40 ha im FNP enthalten, ca. 1,6 ha sind noch nicht im FNP enthalten.

Parallel zur Ausweisung des Gewerbegebietes „Hinter dem Spital IV“ soll entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert werden.

Die zu überbauende Fläche wurde bisher als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

1.3 Lage

Das geplante Baugebiet liegt östlich der Ortslage des Ortsteiles Orsingen. Es grenzt am westlichen Rand an die vorhandene Bebauung – Gewerbegebiet - an.

Im süd- westlichen Teil wird das geplante Gewerbegebiet durch die Kreisstraße 6117 eingefasst. Nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Die Topographie weist Geländeunterschiede zwischen 455,00 mNN und 452,00 mNN auf, wobei ein annähernd gleich bleibendes Gefälle in West- Ostrichtung vorhanden ist. Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke bzw. Flurstückteile: 2620, 2629, 2684, 2624, 2625 (Weg), 2623 und 3182. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

1.4 Größe

Für das Planungsgebiet sind folgende Flächengrößen vorgesehen:

eine Gesamtgröße von ca.	3,08 ha	=	100,0 %
davon entfällt auf Verkehrsfläche ca.	0,31 ha	=	10,1 %
auf öffentliche Grünflächen ca.	0,10 ha	=	3,2 %
auf Baugrundstücke GE gepl. ca.	2,67 ha	=	86,7 %

1.5 Verkehrskonzept; Garagen, Carports und Nebenanlagen

1.5.1 Gewerbegebiet

Die Erschließung des Baugebietes ist aus der vorhandenen Topographie und der z.T. bestehenden Gewerbestraße vorgezeichnet.

In der Haupteerschließungsstraße beträgt die Fahrbahnbreite 6,50 m, ein Gehweg ist nur entlang der Südwest- Nordostrichtung vorgesehen.

Die geplante Erschließungsstraße mündet in vorhandene Gewerbestraßen.

1.5.2 Zufahrtsstraße

Hauptzufahrt ist über die bereits vorh. Gewerbestraße gegeben.

1.5.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Begründung:
Um im Bereich der öffentlichen Straßen eine geordnete Bauflucht sicher zu stellen und die Übersichtlichkeit in den Straßen zu gewährleisten sind die Flächen für die Versickerung entsprechend frei zu halten bzw. der Abstand zur Kreisstraße ist einzuhalten.

1.6 Bauliche Nutzung

Der ausgewiesene Bereich soll der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen. Das Maß der baulichen Nutzung ist aus dem zeichnerischen Teil zu ersehen.

1.7 Umweltbericht

Der Ausgleich zum Natureingriff ist im Umweltbericht – gesonderte Anlage - dargestellt.

1.8 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Baugebiet ist zu erschließen durch

1.8.1 Straßenbau

1.8.1.1 Anschluss der Erschließungsstraße an die bereits vorhandene Gewerbegebietsstraße.

1.8.2 Kanalisation im modifizierten Trennsystem

1.8.2.1 RW- Kanal

Versickerung, Rückhaltung bzw. Ableitung der Regenwässer entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, nach Rücksprache mit den Fachbehörden. Eine wasserrechtliche Genehmigung wird rechtzeitig eingeholt.

Die Anlegung von Zisternen zur Regenwassernutzung wird vorgeschlagen.

1.8.2.2 SW- Kanal

Das anfallende Schmutzwasser sowie das verunreinigte Straßenwasser wird an die vorh. Mischwasserkanalisation angeschlossen und zur Reinigung an den AZV Kläranlage Stockacher Aach zugeführt.

1.8.3 Wasserversorgung

1.8.3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Orsingen- Nenzingen - OT Orsingen - kann im Bereich der vorh. Gewerbestraße erfolgen.

1.8.4 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung (EnBW), Telefonleitungen (Deutsche T- Com), Breitbandversorgung (KabelBW) und Nahwärmeleitungen (Fa. Protec) erfolgen unter der Erde.

1.9 Bezug der Gebäude- Höhen

Die Gebäudehöhe wird auf ein Maß über Normal Null bezogen.

1.10 Kosten

Zur Realisierung des Baugebietes entstehen voraussichtlich folgende Erschließungskosten:

1. Kanalisation, (modifiziertes Trennsystem) (incl. Hausanschlüsse)	ca. 197.000,00 €
2. Wasserversorgung (incl. Hausanschlüsse)	ca. 76.000,00 €
3. Straßenbau (incl. Beleuchtung + Entwässerung)	<u>ca. 320.000,00 €</u>
<u>Insgesamt</u>	<u>593.000,00 €</u>

Die Kosten beinhalten Planung und Bauleitung sowie die derzeit gültige Mehrwertsteuer, jedoch nicht die Grunderwerbs- und Vermessungskosten

2. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die

- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung der Grundstücke

bilden.

Owingen, den 01.02.2011

Orsingen-
Nenzingen, den

Ing.-Büro Reckmann GmbH
Henkerberg 12
88696 Owingen

Bürgermeisteramt