Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Eizen II“ mit örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Orsingen-Nenzingen, OT Orsingen (Landkreis Konstanz)

1. Rechtsgrundlagen:

a. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S.2414), in der letzten gültigen Fassung - BauGB

b. Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBI. S. 389), in der letzten gültigen Fassung - WG

c. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), in der letzten gültigen Fassung - BauNVO

d. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung- PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S.58), in der letzten gültigen Fassung - PlanZV

e. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBI. S. 358, ber. S.416), in der letzten gültigen Fassung - LBO

f. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 582, bereinigt S. 698), in der letzten gültigen Fassung – GemO

g. Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 04.08.2003 (GABI. S. 590) in der letzten gültigen Fassung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden als
Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 ausnahmsweise zugelassenen Vorhaben (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden insgesamt ausdrücklich nicht zugelassen.

Die für eine Bebauung ausschließlich mit Garagen vorgesehenen Flächen werden als Sondergebiet SO festgesetzt (§ 11 BauNVO).
Auf den als SO1 und SO2 ausgewiesenen Flächen kommen PKW-Garagen zur Ausführung, die unter anderem als Schallschutzmaßnahmen für die angrenzende Wohnbebauung dienen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch

2.2.1 die Grundflächenzahl GRZ; (siehe Nutzungsschablone zeichnerischer Teil)

2.2.2 die Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

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

2.2.3 die Zahl der Vollgeschosse (siehe Nutzungsschablone zeichnerischer Teil).

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 und Doppelhäuser 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 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports sind innerhalb des Baugebietes auf der gesamten Grundstücksfläche, ausgenommen öffentliche Sickerflächen auf privatem Grund, zulässig; zur öffentlichen Straße sind die Baugrenzen einzuhalten.

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die im „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" aufgeführten Abstände und Schallleistungspegel eingehalten werden.
Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärmminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden.
Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

2.6 Flächen für Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen müssen einen Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor von mindestens 5,00 m haben. Bei Carportanlagen ist der Stauraum von mind. 3,00 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Carport einzuhalten, die Seitenverkleidung ist auf eine Länge von 1,50 m aus transparenten Materialien herzustellen.

2.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird verwiesen.

2.8 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1a 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. Siehe 3.5.2

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 lt. Umweltanalyse durchzuführen.

2.9.3 Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

2.9.4 Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§4 LBodSchAG) sind zu berücksichtigen. Unbelasteter Erdaushub soll nach Möglichkeit für Geländemodellierungen verwendet werden. Überschüssiger oder belasteter Aushub ist abzufahren und entsprechend zu entsorgen. Geländeaufschüttungen mit Fremdmaterial sind nicht zulässig.

2.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.10.1 Auf den privaten Grundstücken ist je ein standortgerechter Laubbaum aus der Artenliste 2 lt. Umweltanalyse 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)

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis 1,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Straßenhöhe.
Ausgenommen ist die Herstellung von Zufahrten zu Tiefgaragen, die bis zur Fertigfußbodenhöhe im Untergeschoss geführt werden. Die Breite dieser Abfahrten zu Tiefgaragen ist auf max. 5,00 m zu begrenzen.
Die nachbarrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

2.12 Grünordnung

Es wird auf die Umweltanalyse verwiesen.

2.13 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

2.14 Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

3. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§74, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassaden

Es sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind zulässig.

3.2 Dachgestaltung / Hauptgebäude (siehe auch 2.9.3)

3.2.1 Als Dachform sind zulässig
- Satteldächer
- Walmdächer
- Zeltdächer

Bedingt zulässig sind
- Gegenläufige, am First versetzte Pultdächer, s. 3.2.2
- Reine Pultdächer, s. 3.2.2
- Flachdächer, s. 3.2.2

Die Dachneigung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 baulichen 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 von §14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen zugelassen.

3.2.6 Dachgauben sind bis zu insgesamt der ½ Länge der dazugehörenden Gesamttrauflänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Schleppgaupen muss zwischen Dachfirst und Ansatz der Gaupe am Dach ein Mindestabstand von 60cm gegeben sein.

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

3.3 Dachgestaltung Nebengebäude und Garagen (s. auch 2.9.3)

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

3.4 Erforderliche Zahl der Stellplätze

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

3.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.5.1 Einfriedungen 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 Einfriedungen 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. Siehe 2.9.1

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

Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Das Regenwasser ist über Retentionsflächen abzuführen, die als Mulden mit einer Größe von ca. 10% der Dachfläche ausgebildet werden müssen.

Die Sickermulden dürfen einen Überlauf in den Vorfluter erhalten.

Das anfallende Oberflächenwasser kann auch gesammelt (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls verwendet werden (Gartenbewässerung, Brauchwasser).

Sickerschachtanlagen, welche Oberflächenwässer direkt dem Grundwasser zuführen, sind nicht zulässig.

Befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Das Oberflächenwasser darf nicht dem öffentlichen Strassenraum zugeführt werden, sondern ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

3.7 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 56 LBO.

3.8 Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

4. Hinweise und Empfehlungen

4.1. Sicherung von Bodenfunden

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) 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.

Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Bauarbeiten betroffen sein, ist ebenfalls der Kreisarchäologe und das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

4.2. Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.
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.

4.3. Baugrundverhältnisse

Den Bauherren wird empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

4.4. Landwirtschaft

Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen kann es zu Emissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm kommen.

4.5. Anforderungen an Bauvorlagen

Die Baurechtsbehörde kann bei Vorliegen der Voraussetzungen gem. §2 Abs. 3 LBO VVO zusätzliche Bauvorlagen verlangen, aus denen Höhenlagen und Lage zu den Nachbargebäuden und Straßen ersichtlich sind.

4.6 Höhenlage der Gebäude

Dem Baugesuch sollen Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorhandenen und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beigefügt werden. Die Geländeschnitte sind dabei entlang der Gebäudeseiten über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße und der Nachbargrundstücke zu legen.

4.7 Nachbargebäude:

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sollen diese in den Plänen lage- und höhengerecht eingezeichnet werden.

5. Umweltanalyse

Auf die Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung sowie die Auflagen auf Grund der Rechtsverordnung vom 29.06.1983 bezüglich des Wasserschutzgebietes Nr. 335.084 „Tiefbrunnen Hinter der Mühle u. Quellfassungen Langenwiesen, Orsingen-Nenzingen“ (Schutz von Boden und Grundwasser im Wasserschutzgebiet - Zone III - vor Schadstoffeinträgen) wird hingewiesen.

6. Naturschutz

6.1 Vermeidung von Vogelschlag

Größere, zusammenhängende Glasfronten sind gegen Vogelschlag auszurüsten.

6.2 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind mit insektenschonenden Leuchtmitteln in nach unten gerichteten Lampenträgern auszuführen (z.B. NAV-, LED-Beleuchtung). Die Leuchtkörper müssen vollständig eingekoffert sein und der Lichtpunkt muss sich im Gehäuse befinden.

6.3 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb

Es sollte darauf geachtet werden, dass die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen außerhalb der Fortpflanzungszeit (Oktober bis März) durchgeführt wird.

Orsingen- Nenzingen, …….	Orsingen-Nenzingen, …….
……..	…….
Bürgermeister: Bernhard Volk	Planer: Alexander Stemmer