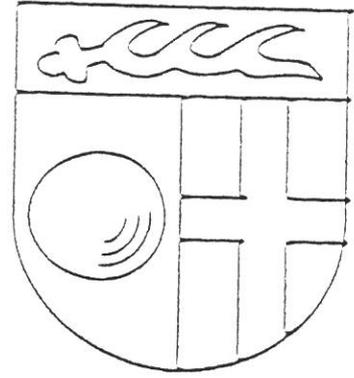


Gemeinde Orsingen-Nenzingen
Landkreis Konstanz



Bebauungsplan "MITTELFELDEN II"
Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan "Mittelfelden II"

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1-4, 8-9 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2254) BauGB geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. S. 1093)
2. §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. §§ 1-3 und Anlagen der Planzeichenverordnung 1981 v. 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) Planzeichen VO
4. §§ 3,6,7, 73 u. 74 der Landesbauordnung für Bad.-Württ. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519) LBO, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.02.1988

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und im westlichen Teil (Flst. Nr. 154 und 155) als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.
 - 1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der max. Firsthöhe und der Zahl der Vollgeschosse. Diese Festsetzungen erfolgen durch Eintragung in dem Bebauungsplan.
 - 2.2 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Im Bereich der K 6117 ist die Zahl der Vollgeschosse verbindlich festgesetzt. In Teilflächen darf das Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschoß ausgeführt werden.
 - 2.3 Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.
 - 2.4 Die Firsthöhe bei I + I DG darf 9 m nicht überschreiten.

2.4.1 Die Firsthöhe bei verbindlich II VG darf 10,50 m nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB)

3.1 Als Bauweise wird die "offene Bauweise" gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.
Die seitlichen und rückwärtigen Tiefen der Abstandsflächen der Hauptgebäude müssen mind. 3,5 m betragen, dieses gilt auch für untergeordnete geschlossene Bauteile (z.B. Erker).

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze dürfen nur auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksteil errichtet werden.

6. Spielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Der Kinderspielplatz ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

7. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im süd-östlichen Bereich des Bebauungsplanes wird ein Pflanzgebot zur landwirtschaftlich genutzten Fläche für flächenhafte Anpflanzungen von hochwachsenden Bäumen sowie Sträuchern festgesetzt. Auf der Südwestseite zur landwirtschaftlichen Fläche Grundstück Flst. Nr. 155 und 160 ist auf jedem Baugrundstück auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mind. ein hochwachsender Laubbaum zu pflanzen.

Entlang der Erschließungsstraße im neuen Baugebiet sind an verschiedenen hierfür ausgewiesenen Stellen großkronige Einzelbäume zu pflanzen.

Nachbarrechtliche Vorschriften sind zu beachten.

Die hier beschriebenen Bepflanzungen sind im Bebauungsplan eingezeichnet und gelten als Pflanzgebot im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; dies ist bei der Herstellung und Nutzung der Freiflächen zu beachten.

Nadelbaumarten (Fichten und Tannen sowie deren Unterarten) sind nicht zugelassen.

8. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1. Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan ausgewiesene Sichtdreiecke im Bereich von Verkehrsflächen müssen von baulichen Anlagen oder Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über OK. Straße freibleiben.

9. Ein- und Ausfahrverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Kreisstraße besteht für die Baugrundstücke ein absolutes Ein- und Ausfahrverbot. Die Erschließung erfolgt über die geplante Straße innerhalb des Bebauungsplanes.

10. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Höhenlage wird durch die Traufhöhe festgelegt, sie bezieht sich auf die OK. Straße in der Mitte des Gebäudes. Die Traufe ist der Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand.

- a) Die TH darf höchstens 4,20 m gemessen in der Gebäudemitte über Oberkante Straße bei II VG = I + I DG betragen.
- b) Die TH darf höchstens 6,50 m gemessen in der Gebäudemitte über Oberkante Straße bei verbindlich II VG betragen.
- c) Die Sockelhöhe ergibt sich in der Regel aus der Traufhöhe, sie darf jedoch 0,90 m nicht überschreiten.

11. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße. Der Bauherr oder künftige Eigentümer hat daher alle Maßnahmen gegen die von den klassifizierten Straße ausgehenden und auf das einzelne Bauvorhaben einwirkenden Lärm-, Abgas-, und Schmutzimmisionen auf eigene Kosten vorzunehmen.

Auch spätere Forderungen gegen den jeweiligen Straßenbaulastträger wegen Erhöhung der Verkehrsbelastungen bleiben ausgeschlossen. Dies gilt auch für wechselnde Eigentümer.

Es wurde eine Lärmschutzberechnung nach DIN 18005 durchgeführt, welche ergab, daß die durchschnittlich von der Autobahn ausgehenden Immissionswerte für 1990 54,8 dB (A)/Tag, 49,8 dB (A)/Nacht und für 1995 55,3 dB (A)/Tag, 50,6 dB (A)/Nacht betragen.

Bei den Baugrundstücken entlang der K 6117 und des Grünstreifens sind deshalb schallisolierte Fenster einzubauen, die die Einhaltung nach der DIN 18005 vorgegebenen Immissionsgrenzwerte (45 dB (A)/Nacht und 55 dB (A)/Tag) für allgemeine Wohngebiete gewährleisten, z. B. Kastenfenster.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Wohngebäude:

1.1. Dachneigung

Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer. Sonderdachformen sind nicht gestattet. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden 25-38° bez. 23-32° betragen. Die Festsetzung erfolgt durch die Eintragung im Bebauungsplan.

1.2. Dachaufbauten

Die Dachaufbauten (Gaupen) sind nur mit DN ab 30° 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 Trauf-länge betragen. Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht übertragen.

1.3. 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 durch den Gemeinderat begrenzt werden.

1.4. Dacheindeckung

Bei geneigten Dächern sind grundsätzlich nur naturrote oder engobierte Tonziegel oder Dachsteine zulässig. Bei andersfarbigen Dacheindeckungen oder anderem Material ist die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB erforderlich.

1.5. Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen hinsichtlich der Dachneigung, Dachdeckungsmaterial, Farbe der Dachdeckung, Fassadengestaltung, Gesimsausbildung u. Fenster aufeinander abgestimmt werden. Der Zweitbauende muß sich an das bestehende Gebäude angleichen. Eine Fundamentüberbauung ist nicht zulässig.

2. Garagen:

Die Dachneigung der Garagen soll möglichst dem Hauptgebäude angeglichen werden, jedoch sind die Festsetzungen der LBO an den Grenzen maßgebend. Flachdächer sind ebenfalls zulässig.

Garagen aus Metall sind nur zulässig, wenn die Außenfläche eine putzähnliche Struktur erhält.

3. Einfriedigungen

3.1. Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
Sockel aus Beton- oder Natursteinen bis zu einer Höhe vom 50 cm über Oberkante Gehweg oder Straße mit Heckenhinterpflanzung oder Zaun aus Holz bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m.
Sofern eine Gartenmauer erstellt wird, ist diese hinter dem Bordstein oder Straße bzw. hinter den Grenzstein zu setzen. Andere Einfriedigungen sind nicht gestattet.

3.2. Für Einfriedigungen im übrigen Bereich gelten die gleichen Bestimmungen wie zuvor unter Ziff. 3.1 wobei auch Maschendraht zulässig ist. Stacheldraht ist nicht zulässig. Nachbarrechtliche Vorschriften insbesondere zum Schutz von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind zu beachten.

4. Bepflanzung - Pflanzgebot

Soweit im Bebauungsplan nicht bereits ausgewiesen, ist auf jedem Grundstück ein bodenständiger, großkroniger Baum zu pflanzen. Nachbarrecht ist zu beachten.

5. Grundstücksgestaltung

Auffüllungen u. Abgrabungen sind in jedem Baugesuch eindeutig darzustellen. Höhenunterschiede an den Grenzen sind dem Gelände des Nachbargrundstückes mit Böschungen im Verhältnis 1 zu 2 anzugleichen.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in einer Größe bis 0,5 qm zulässig. Anlagen und Einrichtungen, die zum Anschlag von Plakaten bestimmt sind, sind nicht zulässig.

7. Entwässerung

Häusliche Abwässer sowie Oberflächenwasser sind über die Ortskanalisation dem Verbandssammler des Abwasserverbandes Stockacher-Aach zuzuleiten.
Dachabwässer sind über Sickergruben der Erde wieder direkt zuzuleiten. Ein Regenwasseranschluß sowie der Überlauf vom Sickerschacht an den Ortskanal ist zulässig.

8. Sicherung von Bodenfunden

Da mit vorgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsschichten) gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- oder anderen 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.

9. Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 31 Abs. 2 BauGB.

10. Ordnungswidrigkeiten (§ 74 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO ergangenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Orsingen-Nenzingen, 22.08.1990


Volk
Bürgermeister

