Gemeinde Orsingen-Nenzingen
Landkreis Konstanz

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Mittelfelden IV“

Gemarkung Orsingen

A. Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. 1995, S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. 2004, S. 895), Verordnung vom 25.04.07 (GBl. S. 252)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

B. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.0 Nutzungsart: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO, § 4 BauNVO.
„Allgemeines Wohngebiet“ (WA).
Innerhalb des als WA ausgewiesenen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 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.

04. Januar 2006
geändert am: 10. Mai 2007
geändert am: 22. April 2008
geändert am: 10.06.2008

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.
1.2.1 Wohnungszahl:	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Die maximale Zahl der Wohnungen je Einzelgebäude ist auf drei Wohnungen begrenzt.
1.3 Höhe	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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 max. 4,20 Meter maximal 1,00 Meter über Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße in der Mitte des Gebäudes liegen.
1.4 Geschoßzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Im Bebauungsplan sind max. 2 Vollgeschosse festgelegt (siehe hierzu Nutzungsschablone im Bebauungsplan und Schema-Schnittzeichnungen). Das 2. Vollgeschoss muss sich zwingend im Dachgeschoss befinden.
1.5 Bauweise:	§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO <u>Es gilt die offene Bauweise.</u> Zugelassen sind Einzelhäuser.
1.6 Gebäudestellung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Siehe Eintrag der Firstrichtung im zeichnerischen Teil. Abweichungen bis plus/minus 5° sind zugelassen.
1.7 Überbaubarkeit Baugrundstück:	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO Siehe zeichnerischer Teil. Diese ist festgelegt durch Baugrenzen. Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Stellplätze sind auch direkt an der Erschließungsstraße zulässig. Der Mindestgrenzabstand für untergeordnete Bauteile wird durch die LBO geregelt.
1.8 Verkehrsflächen:	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Öffentlich (Straße, Gehweg, Versickerungsflächen. Siehe zeichnerischer Teil.

04. Januar 2006
geändert am: 10. Mai 2007
geändert am: 22. April 2008
geändert am: 10.06.2008

1.9 Oberflächenwasser: § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (u.a. Dachflächenwasser, Wasser auf den befestigten Zufahrten und Zugängen) muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden (§ 1a WHG. § 3a WG). Diese Oberflächenwasser dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet, sondern müssen über eine begrünte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden. Ein Notüberlauf ist an die öffentliche Sickerfläche im Bereich des Grünstreifens anzuschließen. Regenwasserbehälter für Garten und WC-Spülung sind zugelassen.

1.9.1 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 dauerhaft möglich ist.

1.10 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- öffentlich –
Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

1.11 Pflanzungen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
siehe Umweltbericht
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.

1.12 Geländeanpassung: § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit die Herstellung des Straßenkörpers dies erfordert, sind auf den Baugrundstücken zu dulden bzw. herzustellen.

1.13 Planbereich: § 9 Abs. 7 BauGB
Siehe zeichnerischer Teil.

1.14 Ausnahmen und Befreiungen: Für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BauGB

1.15 Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig im Sinne § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 BauGB zuwiderhandelt.

04. Januar 2006
geändert am: 10. Mai 2007
geändert am: 22. April 2008
geändert am: 10.06.2008

C. Örtliche Bauvorschriften:

§ 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Außenwände: § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO, § 11 Abs. 1 und 3 LBO
Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen oder als geschlämmtes Mauerwerk auszuführen.
Des weiteren sind holzverkleidete Fassaden oder Fassadenteile zulässig. Farbgebung ist freigestellt.

1.2 Dächer: Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.2.1 Dachform: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Reine Pult- oder Tonnendächer sind nicht zulässig. Gegeneinander versetzte Pultdächer sind zulässig, wenn die beiden Dachteile in der Höhe um max. 1,50m und in der Länge um max. 4,00m voneinander abweichen. Dabei muß der höhöhere Dachteil nach Südosten gerichtet sein. Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind bei Nebengebäuden zulässig.

1.2.2 Dachneigung: Dachneigung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt und ergibt sich wie folgt:

Sattel-und Walmdach	WH = max. 4,20 m FH = max. 9,50 m	DN 25-38°
Garagendach oder Carport	WH = LBO	DN 0-38°

1.2.3 Dachaufbauten: Die Dachaufbauten sind zulässig und können beliebig gestaltet werden. Sie müssen vor 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.

1.2.4 An- u. Vorbauten: An- und Vorbauten sind in ihrer Größe dem Hauptgebäude unterzuordnen. Form, Dachneigung und Farbe können frei gestaltet werden.
Die Höhe dieser Vorbauten darf die Firsthöhe nicht überragen.

1.2.5 Dachvorsprünge: Am Ortgang und an der Traufe mindestens 0,20 m.
(Gilt nur für die Hauptgebäude)

04. Januar 2006
geändert am: 10. Mai 2007
geändert am: 22. April 2008
geändert am: 10.06.2008

1.2.6 Dachdeckung: Die Dacheindeckung kann mit Tonziegel oder Betondachsteinen erfolgen. Die Farben sind von naturrot bis dunkelrot oder hell- bis dunkelgrau erlaubt.
Vollflächige Zinkblechdächer sind nicht zugelassen.
Andere Materialien können zugelassen werden.
Anlagen zur Nutzung von Primärenergie (Sonnenkollektoren) sind zugelassen.

1.2.7 Garagen: Die Dachneigung der Garagen ist frei wählbar.
Der Stauraum vor Garagen und Carports ist durch die Baugrenzen geregelt (4m von der Fahrbahnkante).
Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

2. Außenanlagen und Einfriedungen

2.1 Außenanlagen: § 74 Abs. 1 LBO
Die nicht überbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (siehe § 9 LBO).
Für Zufahrtswege bzw. befestigte Flächen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

2.2 Einfriedigungen: § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in der Höhe auf 0,70 m über der Fahrbahn zu beschränken. Einfriedigungen zum Nachbargrundstück sind bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

2.3 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 von Sickermulden. Abgrabungen für Garagenzufahrten oder zur Belichtung von Untergeschossräumen sind bis max. 30 m³ zugelassen.

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

04. Januar 2006
geändert am: 10. Mai 2007
geändert am: 22. April 2008
geändert am: 10.06.2008

3. **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 0,30 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. 0,30 m Humus abzudecken.
Die Höhenlage ist so zu wählen, dass der Überlauf an die Notüberlauf flächen mit Gefälle möglich ist. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderweitiger Wasserhaltung ist die Versickerungsmulde herzustellen.
Der Überlauf der im Grundstück angelegten Versickerungen können an die im Grünstreifen vorhandene Versickerungsmulde angeschlossen werden.

4. **Sicherung von Bodenfunden:**
Da mit vorgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsschichten) gerechnet werden muss, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- 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 Arbeitsverzögerung ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich sind.

5. **Befreiungen:**
Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 56 LBO.

6. **Ordnungswidrigkeiten:**
§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V. m. § 75 LBO
Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1Nr. 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 zuwider handelt.

Orsingen-Nenzingen, 10. Juni 2008

GEMEINDE 6 ORSINGEN-NENZINGEN

.....
Bürgermeister

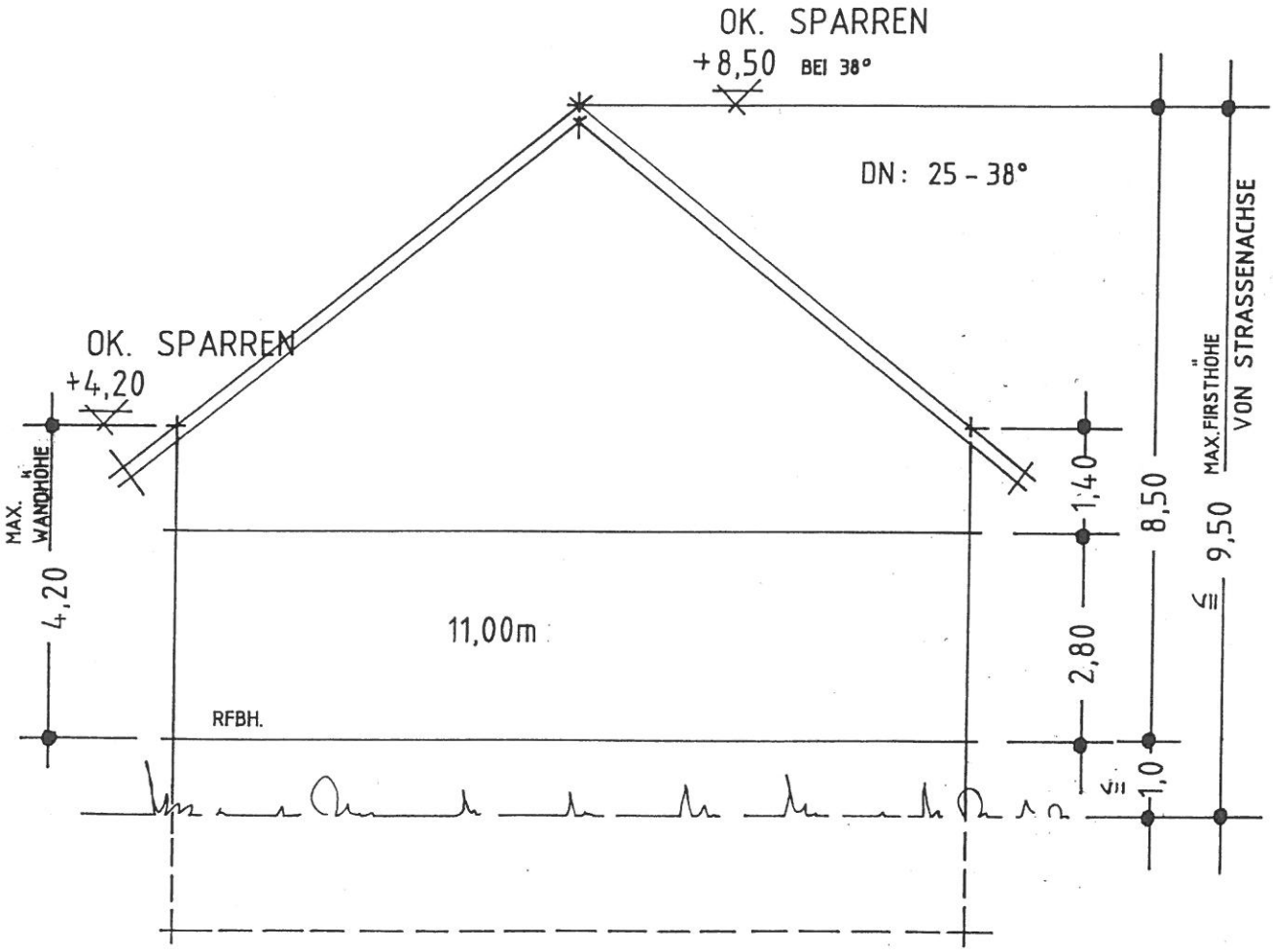
Hinweis:
Nachbarschutz: Bei der Pflanzung von Gehölzen sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechts zu berücksichtigen.

04. Januar 2006
geändert am: 10. Mai 2007
geändert am: 22. April 2008
geändert am: 10.06.2008

BEBAUUNGSPLAN „MITTELFELDEN IV"

WOHNHAUS 1-GESCHOSSIG II = I+I DG

SCHEMA-SCHNITTZEICHNUNG M: 1:100



ORSINGEN-NENZINGEN, 10. 05. 2007

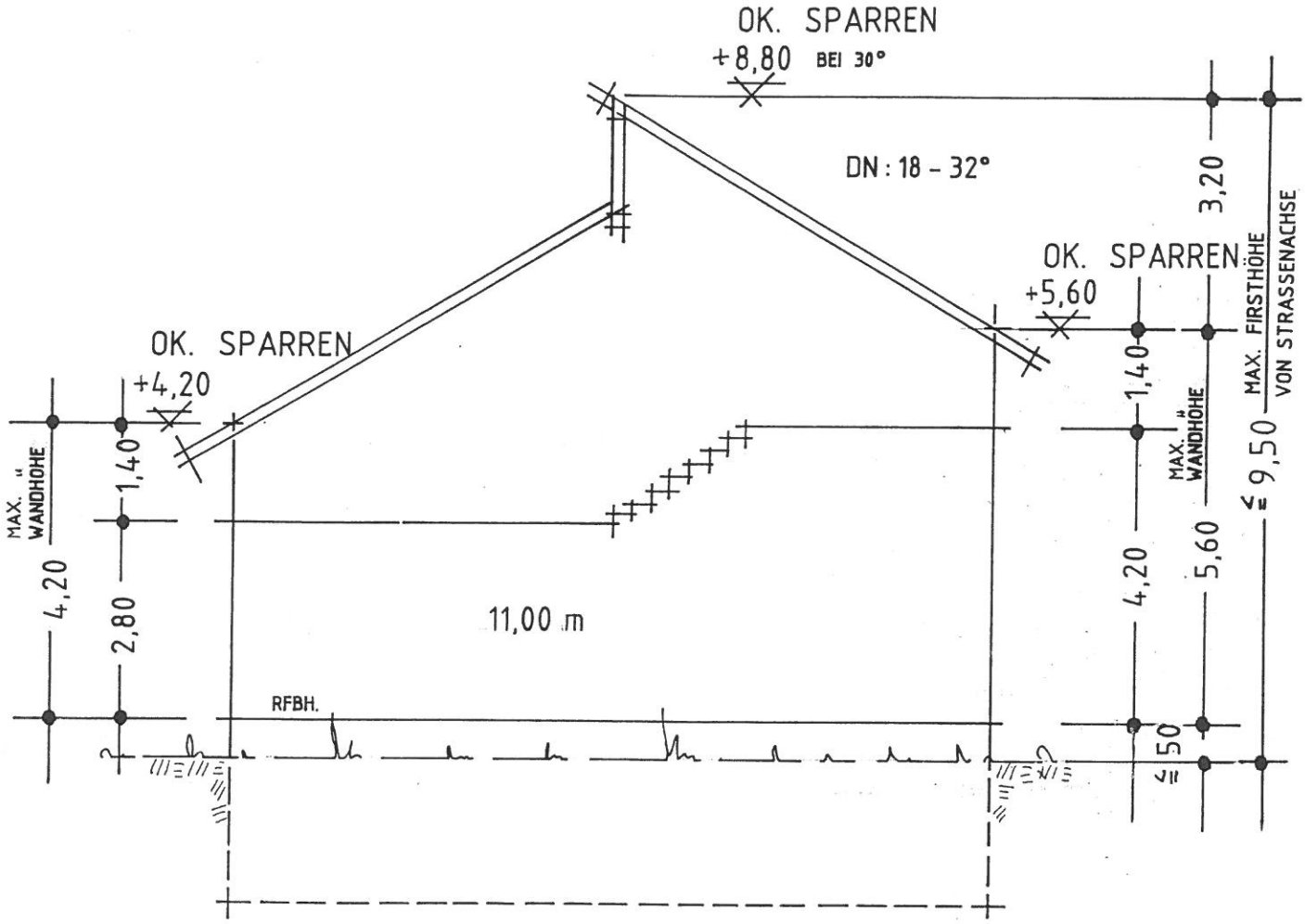
PLANUNG:

Architektur- und Ingenieurbüro
Alois und Alexander Stemmer
Dipl.-Ing. + Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Häglewag 11, 78359 Orsingen-Nenzingen
Tel. 07774-7279 Fax 07774-1647

BEBAUUNGSPLAN „MITTELFELDEN IV"

WOHNHAUS - PULTDACH I+I PG

SCHEMA-SCHNITTZEICHNUNG M: 1:100



ORSINGEN-NENZINGEN, 10. 05. 2007

PLANUNG:

Architektur- und Ingenieurbüro
Alois und Alexander Stemmer
Dipl.-Ing. + Dipl.-Ing. FH Architekt
Hägleweg 11, 78359 Orsingen-Nenzingen
Tel. 07774-7279 Fax 07774-1647