

# S a t z u n g

der Gemeinde Orsingen-Nenzingen  
über den Bebauungsplan  
"Vorderes Öschle" im Ortsteil  
Orsingen

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a u. 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. 2256) in der Fassung der letzten Änderung vom 6.7.79 (BGBl. I S. 949) und der §§ 111 u. 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (GBl. S. 352) i.d.F. der letzten Änderung vom 12.2.80 (GBl. S. 116) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (GBl. S. 1) hat der Gemeinderat am 8.9.1983 den Bebauungsplan für das Gewann "Vorderes Öschle" II als Satzung beschlossen.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

## § 2

### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) den zeichnerischen Festsetzungen (Plan M 1:1000)
- 2) den schriftlichen Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)

Als Anlage sind beigefügt:

1. Übersichtsplan M 1:25.000
2. Begründung

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Orsingen-Nenzingen, den 09.09.1983

**Bürgermeisteramt**  
7769 Orsingen-Nenzingen  
Kreis Konstanz



(A. Fritschi)

## Bebauungsvorschriften

über den Bebauungsplan "Vorderes Öschle II  
der Gemeinde Orsingen-Nenzingen  
im Ortsteil Orsingen  
Erweiterung II. Bauabschnitt

### Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 - 2a, 8-9a des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)
3. §§ 1-3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).
4. §§ 3, 7, 9, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 20. Juli 1972 (GBl. S 352 LBO), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Febr. 1980 (GBl. S. 116).

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### § 1

#### Art der baulichen Nutzung

- 1). Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO. Zulässig sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 BauNVO.
- 2). Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3). Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind beschränkt zulässig, siehe hierzu § 4 Abs. 2
- 4) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zugelassen.

## § 2

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse.

## § 3

### Bauweise

1. Es ist die offene Bauweise festgesetzt
2. Für die Stellung und die First- bzw. Funktionsrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan bindend.
3. Die im Bebauungsplan festgesetzten eingeschossigen Doppelhäuser müssen versetzt ausgeführt werden. Bebauung als Einzelhaus ist nur auf Beschluß des Gemeinderates möglich.
4. Das festgelegte I-geschossige Reihenhaus mit 3 Wohneinheiten ist als Doppel- oder Reihenhaus zwingend. Die Flächenaufteilung erfolgt erst bei der Bebauung.
5. Die ausgewiesene II-geschossige Bebauung kann als Doppelhaus ausgeführt werden, sofern die Grenzabstände der Landesbauordnung eingehalten werden.

## § 4

### Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig und zwar Holzschuppen oder Gartenhäuser bis zu 12 qm Grundfläche und max. Traufhöhe von 2,50 m über Gelände. Für die Grenzabstände gilt die LBO. Dachneigung möglichst wie Hauptgebäude.
3. Garagen sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur auf den im Bebauungsplan eingetragenen Standorten zulässig. Die Eintragungen der Garagenstandorte gelten nur als Vorschlag. Stellplätze unterliegen nicht dieser Einschränkung.

5. Dachaufbauten sind gestattet. Bei einer Dachneigung bis zu  $30^{\circ}$  sind nur Winkelgaupen (Dreieckgaupen), zulässig. SchlepPGAupen müssen noch eine ausreichende Neigung für Ziegeleindeckung aufweisen. Der Auflagerpunkt am Dach des Hauptgebäudes muß mindestens 3 Ziegelreihen unter dem First liegen. Gaupen und Dacheinschnitte dürfen  $1/3$  der Dachlänge nicht überschreiten.
6. Die Dachneigung und Dachform ist im Bebauungsplan festgelegt. Für die Dacheindeckung sind rote bis dunkelbraune Ziegel bzw. antrazitfarbiges Material zu verwenden.
7. An- und Vorbauten können in ihrer Dachform beliebig ausgeführt werden, sie sind jedoch architektonisch in das Hauptgebäude einzufügen.
8. Garagen aus Profilblech und Asbestzement sind nur zulässig, sofern die äußeren Umfassungswände eine Beschichtung mit putzähnlicher Struktur besitzen.
9. Der Stauraum zwischen der Hinterkante Gehweg und dem Garagentor muß 5,50 m betragen.

## § 7

### Grenz- und Gebäudeabstand

1. Für Grenz- und Gebäudeabstände gelten die gesetzlichen Bestimmungen der LBO.
2. Der Abstand der Gartenmauer oder Zaun zur Grenze, bei angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken, muß mit 50 cm eingehalten werden.

## § 5

### Bepflanzung

Die vorhandenen Obstbäume sind soweit wie möglich zu erhalten, müssen durch ein Vorhaben mehrere Bäume beseitigt werden, ist ein neuer heimischer Hochstammobstbaum zu pflanzen, wenn der Grundstückszuschnitt dies zuläßt.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### § 6

#### Anordnung und Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen in der Firstrichtung einem Rechteck entsprechen, die Gebäudelängsseite muß mindestens 10 m betragen.
2. Die Sockelhöhe wird nicht zwingend festgelegt; sie darf jedoch nicht mehr als 0,70 m betragen. Die Sockelhöhe wird gemessen in Gebäudemitte ab Oberkante Gehweg (wenn kein Gehweg vorhanden ist; ab Oberkante Straße + 10 cm) bis Oberkante Kellerrohdecke. Die sichtbare Sockelhöhe zur Straßenseite darf ab Oberkante angefülltes Gelände nicht mehr als 0,50 m betragen.
3. Die max. Kniestockhöhe ist bei eingeschossigen Gebäuden auf 0,65 m und bei zweigeschossigen Gebäuden auf 0,30 m festgesetzt. Die Kniestockhöhe wird gemessen ab Oberkante Rohdecke über dem obersten Vollgeschoß bis Unterkante Schwelle bzw. Traufhöhe in der Ebene der Außenseite der Umfassungswand. Als Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Dachsparren. (Siehe auch Querschnittszeichnung).
4. Die Traufhöhe bei Satteldächern gemessen in Straßen- u. Gebäudemitte darf folgendes Maß nicht überschreiten.
  - a) Bei I-geschossigen Gebäuden Neigung  $25 - 35^{\circ} = 4,20 \text{ m}$
  - b) Bei II-geschossigen Gebäuden Neigung  $25 - 32^{\circ} = 6,30 \text{ m}$

Art, Gestaltung u. Höhe der Einfriedigung

1. Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sollen einheitlich gestaltet werden. Zulässig sind Mauern oder Gartensteine bis zu 40 cm Höhe von Bordstein bzw. Gehweg gemessen. Zäune zur weiteren Einfassung sind nur aus Holz bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m gestattet. Zulässig sind ebenfalls Heckenpflanzen bis zu einer Höhe von 1,00 m vom Gehweg bzw. Straße gemessen.  
Bei Einfriedigungen zur Nachbargrenze sind Zäune bis zu 1,00 m Höhe aus Holz zulässig.  
Die Verwendung von Stacheldraht und Drahtgeflechte sind als Einfriedigung nicht gestattet.  
Im Bereich der Sichtdreiecke und Straßeneinmündungen darf die Höhe der Einfriedigungen max. 70 cm über OK. Straße betragen. Die Gemeinde hat das Recht auf die Freihaltung der Sichtdreiecke hinzuweisen oder ggfs. zu erzwingen.
2. Ist bei einer Straßenseite kein Gehweg vorgesehen, so ist bei Erstellung einer Gartenmauer dieselbe hinter dem Bordstein zu setzen. Die Fertigstellung der Einfriedigung darf erst im Zuge bzw. nach Fertigstellung der Straße erfolgen.
3. Aufschüttungen an der Grenze sind dem Gelände des Nachbargrundstückes anzugleichen. Bei Höhendifferenzen an der Grenze sind Übergänge durch Böschungen zu schaffen. Der Böschungsfuß muß von der Nachbargrenze einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

## Sonstiges

### § 9 Entwässerung

Häusliche Abwässer sowie Oberflächenwasser sind über das Ortskanalnetz dem Verbandssammler des Abwasserverbandes Stockacher-Aach zuzuleiten.

Die Gemeinde empfiehlt, wegen des geringen Kanalgefälles, eine Rückstauklappe einzubauen. Haftungen von Seiten der Gemeinde werden nicht übernommen.

In einigen Bereichen des Bebauungsgebietes können die Abwässer des Kellers nicht im freien Gefälle in den Kanal geleitet werden. Anfallende Hausabwässer im KG bei diesen Gebäuden müssen in die Kanalisation gepumpt werden.

Dachabwässer sind über Sickergruben der Erde zuzuleiten, Überlauf in den Ortskanal ist zulässig. Dies muß im Baugesuch ersichtlich eingetragen werden.

### § 10

#### Sicherung von Bodenfunden

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe (Tel. 07731/61229) rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen.

Zutage kommende Funde (Tonscherben, Knochen, Mauerreste u.ä.) sind umgehend dem Kreisarchäologen zu melden.

### § 11

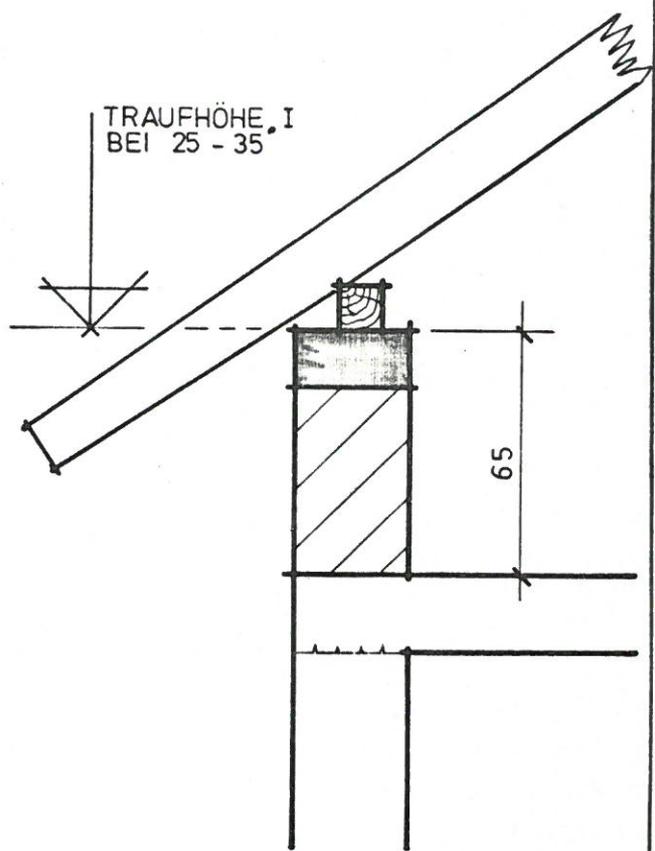
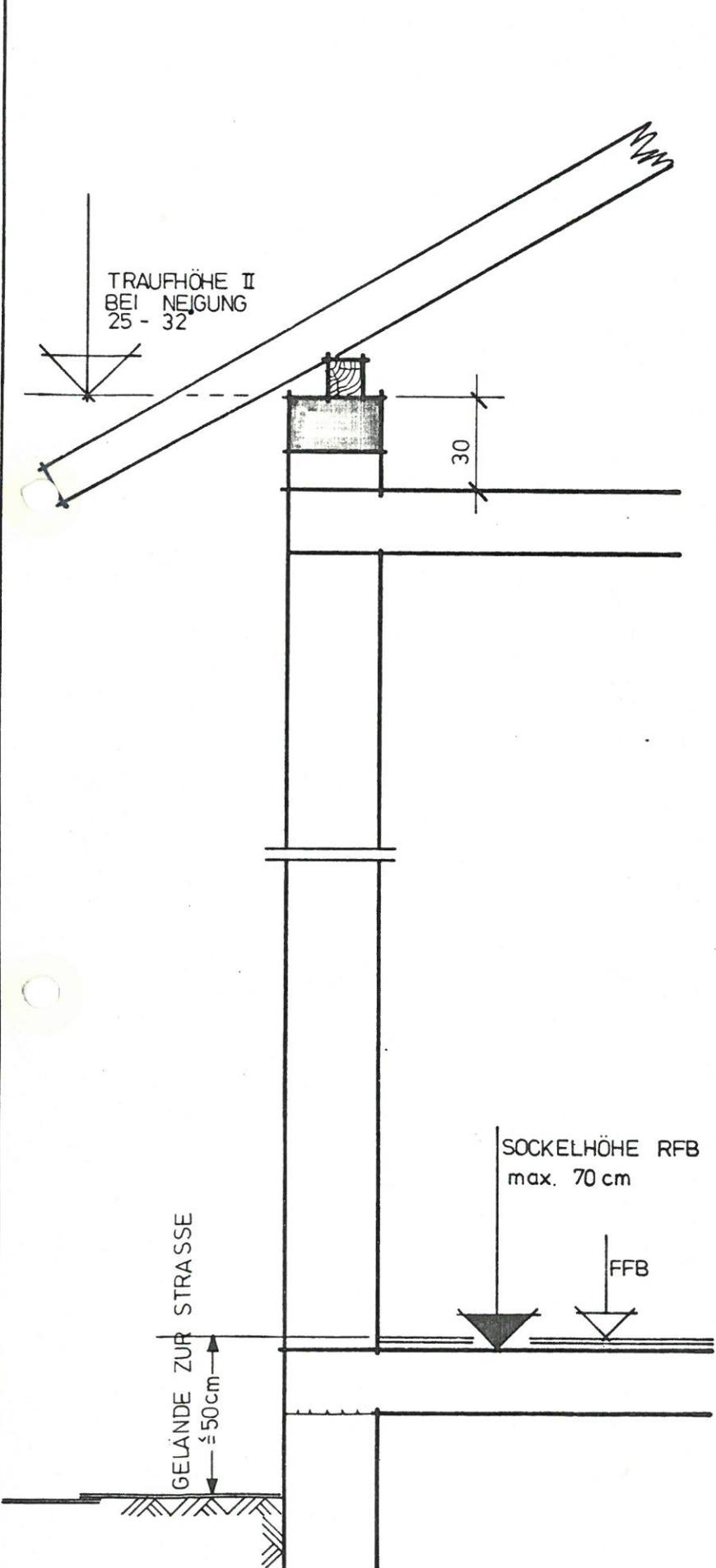
#### Ausnahmen und Befreiungen

- 1) Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BAuG. sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.
2. Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 Abs. 2 BBauG bzw. § 94 LBO.

### § 12

#### Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 112 LBO verfolgt.



BEBAUUNGSPLAN VORDERES  
ÖSCHLE II IN ORSINGEN

REGELQUERSCHNITTE FÜR DIE  
TRAUF-, KNIESTOCK- UND  
SOCKELHÖHEN M= 1: 20

ORSINGEN IM FEBRUAR 1983

GEMEINDE:  
Bürgermeisteramt  
7769 Orsingen - Nenzingen  
Kreis Konstanz

PLANUNG:  
PLANUNGSBÜRO  
ALOIS STEMMER  
Bauing. grad. BDB  
Hägeweg 11 · Tel. 72 79  
7769 ORSINGEN