

Gemeinde Orsingen-Nenzingen

Landkreis Konstanz

Bebauungsvorschriften "Gewerbegebiet Spital"

im Ortsteil Orsingen

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

I. RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

1. das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.8.76 BGBl. S. 2257
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 15.9.77 (BGBl., S. 1763)
3. die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.7.81 (BGBl., S 833)
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl., S. 770)

II. PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE gemäß § 8 BauNVO u. als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Das Gewerbegebiet wird in 3 Gebiete bzw. Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen nach § 1 Abs. 4-6 und 8 der BauNVO unterteilt. Die Gebietsaufteilung erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan.
 - 1.2 Zulässig sind im GE nur Betriebe u. Anlagen nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 BauNVO, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben und in den nachfolgenden Bestimmungen nichts anderes festgesetzt ist.

- 1.3 In dem GE Nr. 1 und 2 ist je 1 Wohnung für den Betriebsinhaber oder Leiter zulässig.
Im GE Nr. 3 sind keine Wohnungen zugelassen.
In diesem Gebiet sind die Büroräume nach Süden also zur Straße hin zuzuordnen.
Im GE 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieses Gebiet soll vor allem Kleinbetrieben vorbehalten bleiben.
- 1.4 Das ausgewiesene Mischgebiet ist soweit es gebraucht wird für Wohnungen zum GE 3 vorgesehen. Ansonsten gilt § 6 Abs. 1 und 2 Ziff. 1-4 der BauNVO. Anlagen nach Abs. 2 Nr. 5-7 und Abs. 3 sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.
Die Angaben sind der Nutzungsschablone im Lageplan zu entnehmen.
Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

- 3.1 Für die Bauweise gelten die Eintragungen in der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Im Gewerbegebiet sind als Ausnahme Gebäude über 50 m Länge zulässig, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist und die Abstandsflächen eingehalten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Nicht überbaut werden dürfen die im Lageplan kenntlich dargestellten Grundstücksflächen, in denen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserversorgung, Kabel, Kanalisation) verlaufen.
- 4.3 Im Bereich der Bebauung unter der 20-kV Freileitung sind die vorgeschriebenen Mindestabstände nach VDE 0210 einzuhalten. Bauanträge die diesen Bereich betreffen sind dem Badenwerk Stockach zur Einsicht vorzulegen.
Das im Bebauungsplan eingetragene 20 kV-Erdkabel auf dem Grundstück Nr. 317 darf nicht überbaut werden.
Die vorgesehene Trafostation ist im Bebauungsplan vom Standort her richtungsweisend eingetragen; genaue Festlegung erfolgt nach Einteilung der Grundstücksgrenzen.

5. Höhen der baulichen Anlagen

- 5.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (E.F.H.) der Gebäude im GE und MI darf 60 cm über der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen. Bei geneigten Straßen gilt die Höhe jeweils an der oberen Seite der Gebäudeflucht zur Straße.
- 5.2 Die Traufhöhe im GE darf max. 9,00 m über E.F.H. betragen.
Die Traufhöhe im MI ist bergseitig gemessen bei I-geschossigen Gebäuden auf max. 4,00 m, bei II-geschossigen Gebäuden auf max. 6,00 m über der E.F.H. festgesetzt. Bei ebenem Gelände gilt die max. Höhe von 4,00 m. Für kleinere Dachflächen z.G. Gaupen, Aufzugsschächte u. ähnl. wird sowohl im GE wie auch im MI Befreiung erteilt.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig mit Ausnahme von Kabelverteilerkästen für Post und Badenwerk, von Pergolen und Verbindungsgängen.

7. Garagen

- 7.1 Garagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen im GE unzulässig.
- 7.2 Im MI sind Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie der LBO entsprechen.
- 7.3 Die Abstandsfläche der Garagen zur Straße bzw. Gehweg muß mindestens 5,50 m betragen.

8. Dachgestaltung

- 8.1 Im Gewerbegebiet sind Flach-, Sattel-, Walm- und Pultdach mit einer Neigung von 0-38° zugelassen. Im MI sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 15-38° zugelassen. Die festgelegten Dachneigungen gelten für die Hauptgebäude. Nebengebäude können variabel gestaltet werden. DN im einzelnen she. Nutzungsschablone.
- 8.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Pult-, Sattel- und Walmdächer sind mit einem nicht gleißenden Bedachungsmaterial einzudecken. Solaranlagen werden zugelassen.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der Gebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung; sind jedoch im Lageplan des Bebauungsplanes durch Bau- grenzen größere Abstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

10. Sichtfelder und Grundstücksgestaltung

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeglicher Art ab 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Dies gilt auch für Bepflanzungen.

11. Einfriedigungen

11.1 Im MI sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zugelassen.

11.2 Im Gewerbegebiet sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, jedoch ist Stacheldraht verboten. Höhere Zäune sind nur in Ausnahmen zulässig, wenn dies die Notwendigkeit verlangt.

12. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude wird nicht vorgeschrieben. Die Firstrichtungen können frei gewählt werden.

13. Stützmauern

Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen infolge von Grundstücksaufschüttungen werden bis zu einer Höhe von 1,25 m gestattet.

14. Elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen

Die Leitungen für Stromzuführungs- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Erdkabel zu verlegen, sofern nicht übergeordnete gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

15. Entässerung

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

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

16. Von Bebauung frei zu haltende Schutzflächen

Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen auf der Nord-Ostseite des Baugebietes dürfen aus Gründen des Immissionsschutzes nicht bebaut werden. Dies gilt auch für Einzelflächen. Die Einzäunung u. Bepflanzung nach Ziff. 17 ist hier zwingend.

17. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) BBauG

17.1 Im Bebauungsplan sind Flächen festgesetzt, die zu bepflanzen sind. Die Abgrenzung zur freien Landschaft nach Nord-Osten ist mit stark wachsenden hohen Heckenpflanzen und hochstämmigen Bäumen deutlich hervorzuheben.

Je 300 qm im MI und je 400 qm im GE Grundstücksfläche, ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die eingetragenen Einzelstandorte von Bäumen sind richtungsweisend.

17.2 Zur Eingrünung und äußeren Abschirmung sind vorwiegend heimische Laubgehölze zu verwenden.
Empfohlen werden folgende Gehölze:

Bergahorn, Bluthartriegel, Feldahorn, Hainbuche, Kiefer sowie hochwachsende Obstbäume.

18. Sicherung von Bodenfunden

Da mit vorgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsschichten) zu rechnen ist, ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten oder anderer Erdarbeiten der Kreisarchäologe zu benachrichtigen. Bei eventuell zu Tage tretenden vor- und frühgeschichtlichen Funden ist der Kreisarchäologe unverzüglich zu benachrichtigen. Die Funde sind im Boden zu belassen. Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

19. Ausnahmen und Befreiungen

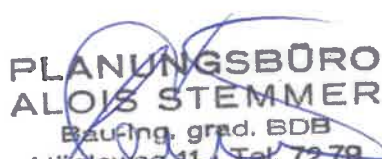
Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BBauG.

20. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO sind Ordnungswidrigkeiten i.S. des § 74 LBO.

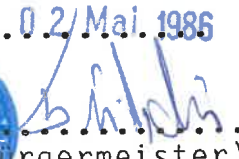
Orsingen-Nenzingen, den 2.5.1986

Planung:


PLANUNGSBÜRO
ALOIS STEMMER
BauIng. grad. BDB
Höglerweg 11, Tel. 7279
7769 ORSINGEN

Orsingen-Nenzingen,
den ... 02. Mai 1986




.....
(Bürgermeister)