

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"HINTER DEM SPITAL II"

in Orsingen

I. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 251).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

Der vorliegende Bebauungsplan „Hinter dem Spital II“ wird in der derzeit laufenden Flächenutzungsplanfortschreibung der Verwaltungsgemeinschaft Stockach mit berücksichtigt.

2. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

- 2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung des Lageplans.
- 2.2 Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als:
- Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
 - Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
 - Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO (Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen; eine Betriebswohnung wird zugelassen)
- festgelegt.

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (siehe Nutzungsschablonen).

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

Auf die Geschoßflächenzahl ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zugehörigen Umfassungswände und Treppenwände mit hinzuzurechnen (§ 20 (3) Bau NVO).

Die Angaben sind den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte, Sockelgeschosse und Dachgeschosse dürfen die Festsetzungen nach § 2 Abs. 5 LBO für Vollgeschosse nicht erfüllen.

4. Bauweise

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zugelassen ist die abweichende Bauweise im Gewerbe-, Dorf- und Mischgebiet bezüglich der Bauwerkslängen > 50 m unter Wahrung der Baugrenzen bzw. im nicht festgesetzten Grenzbereich unter Wahrung der einzuhaltenden Abstandsflächen.

Für die Bauweise gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen. Die Dachform und Dachneigung sind dem Lageplan zu entnehmen.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Der Garagenstauraum ist mit 5,50 m einzuhalten.

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

6. Stellung der baulichen Anlagen

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

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (bezogen auf Straßenhöhe ≤ 100 cm über Fahrbahnhöhe, gemessen in Gebäudemitte) wird durch das Baurechtsamt und die Gemeinde, in Verbindung mit dem Baugesuch, festgelegt.

Einzelbaukörper sind untergeordnete bauliche Anlagen in Bezug auf die überbaute Fläche. Die zulässigen Bauwerkshöhen sind aus den Nutzungsschablonen ersichtlich.

Im Mischgebiet entspricht die Firsthöhe der Einzelbaukörper der Wandhöhe im Gewerbegebiet. Im Gewerbegebiet liegt die Firsthöhe für Einzelbaukörper knapp unter der Firsthöhe von Einzelbaukörpern im bestehenden Gewerbegebiet.

III. örtliche Bauvorschriften

1. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Die Höhenlage wird durch den Straßenbauentwurf bestimmt. Straßenböschungen (Auftrag oder Abtrag) sind, soweit sie 50 cm Höhenunterschied zwischen Straße und natürlichem Gelände überschreiten, im Lageplan dargestellt. Böschungen sind, auch wenn sie nicht dargestellt sind, zu dulden.

Soweit es für die Zufahrt zum Grundstück erforderlich ist, dürfen diese Böschungen aufgefüllt bzw. abgegraben werden; sie dürfen jedoch nicht durch Stützmauern, die mehr als 30 cm über die Straßenhöhe hinausragen, ersetzt werden.

Abstützungen der Straßeneinfassungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden (Betonrückenstützen der Randsteine).

2. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Leitungen für Stromzuführungs- und Fernmeldeeinrichtungen werden als Erdkabel verlegt.

3. Grenz- und Gebäudeabstände

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung; sind jedoch im Lageplan des Bebauungsplanes durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

4. Dachgestaltung

Im Gewerbe-, Dorf- und Mischgebiet sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zugelassen.

Die Dachflächen sind mit einem nicht gleißenden Bedachungsmaterial (z.B. Ziegel, beschichtete Blechdächer, Faserzementplatten) einzudecken.

Vollflächige Zinkblecheindeckungen sind nicht zugelassen.

Solaranlagen werden zugelassen.

Die in der Nutzungsschablone festgelegten Dachneigungen sind einzuhalten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

5. Einfriedungen

Im Gewerbe-, Dorf- und Mischgebiet werden keine Vorschriften erhoben, jedoch ist die Zaunhöhe auf max. 2,50 m, entlang von öffentlichen Straßen auf 1,00 m begrenzt.

Bei Mehrhöhe von Zäunen (> 1,00 m) ist mit gleichem Mehrabstand wie die Mehrhöhe von der Straße abzurücken.

Im Bereich der Sichtfelder sind Bepflanzungen und Einfriedungen nur mit max. 0,60 m zulässig.

6. Gebäude - Fassaden

Es sind gedeckte Farbtöne zu wählen, grelle Farben sind ausgeschlossen.

7. Grundstücksgestaltung

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so daß Geländeänderungen auf ein Minimum reduziert werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen über 80 cm Höhe bedürfen einer Genehmigung und müssen im Baugesuch dargestellt werden. Es ist genau zu überprüfen, inwieweit das Grundstück befestigt werden muß. Sämtliche Zufahrten, Parkierungsflächen, Lager- und Dachflächen sind so anzulegen, daß ihre Entwässerung über die im Baugesuch darzustellenden Muldenversickerungen bzw. den Hauskontrollschacht erfolgen kann.

8. Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über ein modifiziertes Trennsystem. Um einen verzögerten Abfluß von Regenwasser zu erreichen, sind auf jedem Grundstück Rückhalteeinrichtungen (Mulden, Zisternen, Teiche) mit Versickerungsvorkehrungen (soweit es der Baugrund zuläßt) einzurichten. Deren Überlauf ist an den Hauskontrollschacht anzuschließen. Die Dimensionierung richtet sich nach den zu entwässernden Oberflächen.

Ausgeschlossen sind die Gefahrenverdachtsflächen auf den Flurstücken 2630 und 2628 teilweise, bei denen die Oberflächenentwässerung über die Ortskanalisation abzuleiten ist.

9. Altlasten

Über die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind historische Altlasterkundungen durchgeführt.

Es handelt sich zum einen um die Altablagerung „Schuttplatz Bodman“ Flurstück 2628 auf Gemarkung Orsingen. Im Rahmen der Vorklassifizierung wurde die Fläche mit E bewertet (siehe Historische Erhebung von Altablagerungen, Objekt Nr. 1654 von Hydro- Data), d.h. es besteht die Notwendigkeit einer orientierenden Erkundung.

Bei der zweiten Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Müllplatz der Gemeinde Orsingen- Nenzingen auf Flurstück 2630. Bei der Vorklassifizierung wurde mit B bewertet (siehe Historische Erhebung von Altablagerungen, Objekt Nr. 1652 von Hydro- Data), d.h. die Notwendigkeit einer technischen Erkundung kann bis zu Baumaßnahmen oder Umnutzungen zurückgestellt werden.

IV. Grünordnungsplan

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zu § 1a

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird in die Landschaftspotentiale Bild, Boden und Wasser eingegriffen. Die Ausgleichsmaßnahmen in diese Landschaftspotentiale werden nachfolgend aufgezeigt.

Im Bereich der bereits gewerblichen Nutzungen (nordöstliches Plangebiet) wurde auf grünordnerische Festsetzungen weitestgehend verzichtet.

Eingriff in den Wasserhaushalt:

Der Ausgleich für den Eingriff in den Wasserhaushalt ist gegeben, da das anfallende Oberflächenwasser über Sickermulden auf den Baugrundstücken bzw. entlang den geplanten Straßenzügen versickert und somit dem Grundwasser wieder zugeführt wird.

Eingriff in den Boden:

Als Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Boden, im Sinne von § 1a, sind auf den Privatflächen, in Abhängigkeit der Versiegelung, folgende Maßnahmen alternativ vorzusehen und sind im Baugesuch darzustellen:

- extensive Dachbegrünung, ausgenommen bei Dachkonstruktionen in Leichtbauweise.
- flächenadäquate Rückhaltung von Regenwasser in Form eines naturnahen Teiches mit Dauerstau.
- Fassadenbegrünung, die mindestens der Flächengröße der nicht begrüneten Dachfläche entspricht.
- Anlage eines potentiellen Pflanzstreifens (durchgängig 2,00 m breit), wenn der Ausgleich über Dachbegrünung nicht möglich ist, nach Möglichkeit in Anlehnung an den öffentlichen Pflanzstreifen.

Um eine gute Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen, wird darüberhinaus angestrebt, möglichst wenig Fläche zu befestigen und Befestigungen, zumindest teilweise, mit Rasenpflastersteinen durchzuführen.

Eingriff in das Landschaftsbild:

Zum Ausgleich des Eingriffs in die Landschaft ist im südlichen Bereich des Baugebietes und entlang der bereits erstellten Gewerbestraße ein Pflanzgebot mit 3,50 bzw. 5,00 m Breite vorgesehen, das durch die gepl. Begrünung eine Einbindung in die Landschaft darstellt.

Die Eingrünung des geplanten Gebietes soll so vorgenommen werden, daß, entlang der Erschließungsstraßen alle 20 m ein großkroniger Baum bzw. eine Gehölzgruppe gepflanzt wird. Die Bäume bzw. Gehölzgruppen sind durch Anfahrtschutz zu sichern.

Da die Erweiterung des Gewerbegebietes in östlicher Richtung absehbar ist, erfolgt die Abschlußbegrünung erst mit der Resterschließung. Bei der Erweiterung des östlichen Teiles des Gewerbegebietes wird ein Streuobst-pflanzstreifen mit 8,00 m Breite vorgesehen.

Für die damit derzeit reduzierte Ausgleichsmaßnahme im Gewerbegebiet „Hinter dem Spital II“ wird am Kirnberg in Orsingen die Einrichtung einer Erholungsfläche in Verbindung mit einer Teilbepflanzung (Hecke) mit einer Pflanzflächengröße von ca. 420 qm vorgenommen.

Der umliegende Wiesenteil wird einer naturnahen Pflege gewidmet.

Die Gemeinde fördert außerdem weiterhin private Streuobstanpflanzungen auf freier Flur mit ca. 50 Pflanzungen pro Jahr.

V. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt.

Es wird auf § 213 BauGB und § 75 LBO hingewiesen.

VI. Hinweise

1. Höhenlage der Gebäude

Dem Baugesuch sind mind. 2 Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorh. und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beizufügen.

Die Geländeschnitte sind entlang der beiden Gebäudeseiten mit dem stärksten natürlichen Gefälle über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße zu legen.

2. Nachbargebäude

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sind diese in den Plänen lage- und höhengerecht einzuzeichnen.

VII. Weitergehende Hinweise und Empfehlungen

Hinweise der Kreisarchäologie

Es ist evtl. mit vorgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsschichten) zu rechnen. Deshalb ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und anderer Erdarbeiten vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen.

Zutage kommende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden (07731/61229).

Kreisarchäologe

Dr. Jörg Aufdermayer
Hegau-Museum
Schloßstraße 2

78224 Singen

Owingen, den 22.10.1998



Ing.-Büro Reckmann GmbH
Henkerberg 12
88696 Owingen

Nenzingen, den 05. Nov. 1998



Bürgermeisteramt



Empfehlung der Gehölze für die Bepflanzung der Sickermulden

	Lateinischer Name	Deutscher Name
B	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
X	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
X	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
X	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
B	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
X	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
B	<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel
B	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
B	<i>Quercus rubra</i>	Roteiche
X	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
XB	<i>Salix alba</i>	Silberweide
X	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
X	<i>Salix caprea</i>	Salweide
X	<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
X	<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
X	<i>Salix nigricans</i>	Schwarzweide
X	<i>Salix pentandra</i>	Lorbeerweide
X	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
X	<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
B	<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
B	<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
X	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
X	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Erläuterung:

B: Kennzeichnung der Arten, die als Bäume landschaftsbildprägend in Erscheinung treten
 X: Kennzeichnung der Arten, die als Gebüschgruppen gepflanzt werden können.

Streuobst Sortenempfehlung Hochstämme

Äpfel	Wuchsklima	Wuchsstärke	Baumreife	Schofresistenz	Feuerbrand	Holzfrost	Fruchtgröße	Bemerkungen
Ananas Renette	u	•	O				+	geschmacklich sehr gut
Berlepsch		••	S				++	geschmacklich sehr gut
Blauacher Wädenswil		••					++	guter Mostapfel
Bohnapfel	g	•••	O		-		++	sehr guter Mostapfel
Boskoop rot oder grün		•••	O		-		+++	Koch- u. Backapfel, wertvoller Mostapfel
Brettacher	g	•••	O		+		+++	für Naturlager geeignet
Florina	u	••	O	+			++	gute Lagerfähigkeit
Geheimrat Oldenburg	g	••	S		+		++	Most- und Tafelobst
Gewürzluken	u	•••	O				+++	alte Streuobstsorte
Glockenapfel	u	••	O		-		+++	Most- und Tafelobst
Goldparmäne	g	••	S		+		++	besonderer Geschmack
Goldrenette v. Blenheim		•••	O	-	-		+++	großkrönige Bäume, alte Sorte
Graue Herbstrenette		••					++	Synonym: Lederapfel
Gravensterner		•••	S	-			+++	anfällig gegenüber Krankheiten
Jakob Fischer	g	•••	S			-	+++	Kochapfel; Stammbildner
Jakob Lebel	g	••	S				+++	guter Kochapfel
Kaiser Wilhelm	g	•••	O				+++	alte großkörnige Streuobstsorte
Kardinal Bea	g	••	O				++	besonders für Höhenlagen
Ontario	u	•	O		-		+++	frostempfindlich, Winter tafelsorte
Ribstons Pepping		••	S				++	druckunempfindlich, für Haus- Liebhabergarten
Sauergrauech	g	••	O				++	guter Mostapfel
Transparent	g	••	S				++	gute Winterfrosthärte
Trierer Weinapfel	g	••					++	sehr guter Mostapfel
Welschisner	g	•••	O				++	Mostapfel, regelmäßiger Ertrag
Wiltshire	g	••	O				++	sehr guter Kochapfel
Winter-Rambour		•••	O				+++	schöner Streuobstbaum
Zuccelmaglio	u	•	O				++	sehr aromatische Früchte

Birnen

Gelbmöster	g	•••	O				++	anpassungsfähig, ertragreich
Gellerts Butterbirne	u	•••	S	+			+++	beliebte Tafelfrucht, genügend transportfest
Oberösterreichischer Weinbirne	g	•••	O		+		++	gute Mostbirne
Schweizer Wasserbirne	g	•••	O				++	sehr saftig, robust, wenig anfällig
Süßbirne	g	••	O				+	sehr gute Mostbirne
Stuttgarter Gelbbirne	g	••	S				+	bescheidene Ansprüche, krankheitenunempfindlich
Gute Graue	g	•••	S				++	unkompzierter robuster Wuchs, Frosthärte
Pastorenbirne	u	•••		+			+++	Koch- u. Dörrbirne
Palmisch Birne	g	•••	S	-	-	-	+	gute Most- u. Brennsorte, reichtragend

Zwetschgen	Wuchsklima	Wuchsstärke	Baumreife	Scharfkoleranz	Moniliaanfälligkeit	Platzfestigkeit	Fruchtgröße	Bemerkungen
Bühler Frühzwetschge	w	+	zA	+			++	selbstbefruchtend, hoher Ertrag
Deutsche Hauszwetschge	g	-	eS	-			++	beliebtes Tafelobst, verschiedene Typen
Fellenberg	u	-	eA	+			++	guter Pollenspender, für sehr gute Lagen
Mirabellen Nancy	u	-	mA-zS	+			+	für Erwerbs- u. Selbstversorger empfohlen
Althanns Reneklode	u	-	mA-mS	+			+++	selbstbefruchtend

Kirschen süß

Gr. Schwarze Knorpelkirsche	u	-	4-5Kw		+	-	++	feinsäuerlich, gute Befruchtersorte
Hedelfinger Riesenkirsche	g	-	4-5Kw		+	-	++	sehr transportfest, Standortsorte
Schneiders späte Knorpel	u	-	5-6Kw		+	-	++	sehr gute geschmackliche Eigenschaften
Unterländer	u	-	4-5Kw		+	-	++	Standort sehr bedeutend, reicher Blütenstand
Schauenburger	g	-	7-8Kw		+	+	++	robuste Eigenschaften, platzfest

Sauerkirschen

Schattenmorellen	g	-	5-7Kw		-	-	++	hohe Erträge
Morellenfeuer	g	-	5-6Kw		+	+	++	einseltiger Geschmack, sehr transportfest

Walnüsse

unveredelt								spät blühend, stark variierend
veredelt Nr. 26	u	-	zO				++	Krankheiten unempfindlich
veredelt Nr. 139	u	-	eS				++	Kern füllt Schale vollkommen
Weinsberg 1	u	-	zO				+++	kleinkronig, günstiger PH 5,5 - 6,5

Stand: Januar 1998

Erläuterung:

Wuchsklima:

g = geeignet für ungünstiges Wuchskl.; u = ungeeignet für ungünstiges Wuchskl.

Wuchsstärke:

• = schwach; •• = stark; ••• sehr stark

Baumreife:

A = August; S = September; O = Oktober; N = November;

a = Anfang; m = Mitte; e = Ende

Schorfresistenz:

+ = besonders stark anfällig; - = besonders wenig anfällig

Feuerbrand:

+ = besonders stark anfällig; - = besonders wenig anfällig

Platzfestigkeit:

+ = platzfest; - = platzempfindlich

Moniliaanfälligkeit:

+ = weniger anfällig; - = anfällig

Kirschenwoche:

Kw