Gemeinde Orsingen- Nenzingen
Landkreis Konstanz

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

GE "HINTER DEM SPITAL IV"

in Orsingen

I. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (Bundesgesetzblatt S. 2585).
- 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 Artikel 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden – Württemberg (DLR-Gesetz BW) vom 17.Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814)
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 04.08.2003 (GABl. S. 590).
- Bundesimmisionsschutzgesetz (BImSchG) Art. 1 vom 25.06.2005 (BGBl. I Nr. 39, S. 1865)
- Gemeindeordnung für Baden - Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 20)

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

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

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung des Lageplans.

1.2 Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als:

- Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO (Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen; eine Betriebswohnung wird zugelassen)

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (siehe Nutzungsschablonen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Gebäudehöhenangabe.

Die Angaben sind den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte.

3. Bauweise

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zugelassen ist die abweichende Bauweise im Gewerbegebiet 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.

4. 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 T- Com und EnBW, von Pergolen und Verbindungsgängen.
Stellplätze können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 BauNVO).

Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße K 6117:

1. In der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche, zwischen dem befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße und der Baugrenze, dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen, zu denen nach § 22 Abs. 5 auch Werbeanlagen gehören, nicht errichtet werden. Für Werbeanlagen am Ort der Leistung wird die Ausnahme in Aussicht gestellt. Fremdwerbeanlagen sowie Wechselwerbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht werden nicht gestattet.
2. Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden in der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche ebenfalls nicht gestattet.
3. Das Baugebiet wird an einer bestehenden klassifizierten Straße errichtet. Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

5. Stellung der baulichen Anlagen

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

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe wird begrenzt auf 464,00 müNN, bei Einzelbaukörpern auf 468,00 müNN. Die Gebäudehöhe gilt als maximale Höhe aller baulichen Anlagen, mit Ausnahme notwendiger, gebäudebezogener Schornsteine und Hausempfangsanlagen.
Einzelbaukörper sind untergeordnete bauliche Anlagen in Bezug auf die überbaute Fläche.
Die zulässigen Gebäudehöhen sind aus den Nutzungsschablonen ersichtlich.

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 der 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

Die Dachflächen sind mit einem nicht gleißenden Bedachungsmaterial (z.B. Ziegel, farblich beschichtete Blechdächer, Faserzementplatten) einzudecken.
Solaranlagen werden zugelassen.
Die in der Nutzungsschablone festgelegten Dachneigungen sind einzuhalten.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

5. Einfriedungen

Im Gewerbegebiet 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 Geländeveränderungen 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 RW- Hauskontrollschacht im Notüberlauf erfolgen kann, soweit fachtechnische Erfordernisse nicht entgegenstehen.

8. Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über ein modifiziertes Trennsystem. Das Regenwasser wird über Muldenversickerungen geleitet und wenn möglich vollständig zur Versickerung gebracht. Die Dimensionierung richtet sich nach den zu entwässernden Dach- und Hoffflächen. Die Anlegung von Zisternen zur Regenwassernutzung wird vorgeschlagen.

9. Altlasten

Es liegen über die betroffenen Grundstücke keine Altlastenerkundungen vor.

IV. Umweltbericht

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zu § 1a

Die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht und seinen Ergänzungen geregelt (gesonderte Anlage).

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 Kreisarchälogie

Der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten ist frühzeitig dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Auch geologische / bodenkundliche Schürfe sind mit der Kreisarchäologie terminlich abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Owingen, den 01.02.2011

Ing.-Büro Reckmann GmbH
Henkerberg 12
88696 Owingen

Orsingen-Nenzingen, den 23. Mai 2011

Bürgermeisteramt

Volk