B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan „Erweiterung und Änderung Hinter dem Spital"

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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

1.1 Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet (GE 3 nach § 8 BauNVO) und ein Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) festgesetzt (§ 1 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO). Die Gebietsabgrenzung ist im Lageplan dargestellt.
Für den im südlichen Teil des Plangebiets entstehenden Teilbereich einer Überlagerung mit den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Spital" gelten die Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum neuen Bebauungsplan „Erweiterung und Änderung Hinter dem Spital"

1.2 Zulässig sind im Gewerbegebiet (GE 3) 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. Reine Lagerplätze die in keinem baulichen Zusammenhang mit einem Betriebsgebäude stehen, sind nicht zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet (GE 3) sind die nach § 8 (3) Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen und Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

1.4 Zulässig im Mischgebiet (MI) sind Wohnungen, Gebäude und Betriebe nach § 6 Abs.1 und 2 Ziff.1-4 BauNVO. Anlagen nach Abs.2 Nr.5-7 und Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

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 im Plan eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

2.2 Zahl der Vollgeschoße -siehe Nutzungsschablone im Plan-
Die Zahl der Vollgeschoße wird gemäß § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
(Z = II maximal zwei Vollgeschoße nach § 2 Abs.6 LBO)

3 Bauweise und Gebäudestellung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 (1), (2) und (4) BauNVO)

3.1 Für die Bauweise gelten die Eintragungen in der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes..

3.2 Im Gewerbegebiet ist die **abweichende Bauweise** festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO). Zugelassen ist die abweichende Bauweise im GE 3 bezüglich der Bauwerkslängen über 50 m unter Wahrung der Baugrenzen bzw. im nicht festgesetzten Grenzbereich unter Wahrung der einzuhaltenden Abstandsflächen.

3.3 Im Mischgebiet ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.

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

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und dem mit der Firma PROTEC ORSINGEN vereinbarten 250 m Radius im zeichnerischen Teil bestimmt. Die im Plan dargestellte Überschreitung der baulichen Anlagen, Leergutlagerplätze und Stellplätze von diesen Festsetzungen wird gestattet.

4.2 Nicht überbaut werden dürfen die im Lageplan kenntlich dargestellten Grundstücksflächen, in denen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserversorgung, Kabel, Kanalisation) verlaufen.

4.3 Die Überbauung des Mischwasserkanal entlang der südwestlichen Grenze des Grundstücks Nr.312 wird ausnahmsweise zugelassen.

4.4 Im Bereich der Bebauung unter der 20-kV Freileitung sind die vorgeschriebenen Mindestabstände nach VDE einzuhalten. Bauanträge die diesen Bereich betreffen sind beim zuständigen Energieversorgungsträger zur Einsicht vorzulegen.

4.5 Elektrische Versorgungseinrichtungen (z.B. Kabelschränke), die für die Stromversorgung notwendig werden, dürfen auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO)

5.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (E.F.H.= Bezugspunkt)) der Gebäude im MI darf 60 cm über der Erschließungsstraße liegen. Bei geneigten Straßen gilt die Höhe jeweils an der oberen Seite der Gebäudeflucht zur Straße.

5.2 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (E.F.H) der Gebäude im GE3 wird auf 448,86 m über NN festgesetzt. Die Traufhöhe im GE 3 darf maximal 458,65 m über NN betragen.

5.3 Die Traufhöhe im MI ist bergseitig gemessen bei allen Gebäuden auf max. 6,00 m über der E.F.H. festgesetzt. Bei ebenem Gelände gilt die maximale Höhe von 4,00 m. Für kleinere Dachflächen z.G. Gaupen, Aufzugsschächte und ähnl. kann sowohl im GE 3 wie auch im MI, eine Ausnahme erteilt werden.

5.4 Die Traufhöhe ist für geneigte und gewölbte Dächer als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut zu ermitteln. Bei Flachdächern ermittelt sich die Traufhöhe als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach-Attika.

6 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

6.1 Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. §14 (1) BauNVO - ausgenommen Einfriedungen - sind auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ unzulässig.

6.2 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb dieser Flächen regelt § 14 (1) und (2) der BauNVO

7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

7.1 Im Bebauungsplan sind Flächen festgesetzt, die zu bepflanzen sind. Im Plan werden folgende Pflanzflächen Typen unterschieden:
Pflanzfläche Typ 1 als extensive Grünfläche mit heimischen Hecken und Sträuchern
(Empfohlen werden z.B. Hartriegel, Feldahorn, Liguster, Heckenrose, Heckenkirsche, Holunder, Weißdorn)
Pflanzfläche Typ 2 als extensive Grünfläche mit heimischen groß- und mittelkronigen Bäumen
(Empfohlen werden z.B. Bergahorn, Esche, Feldulme, Walnuß, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Mehlbeere, Traubenkirsche und hochwachsende Obstbäume)
Die eingetragenen Einzel Standorte von Bäumen sind richtungsweisend

7.2 In den übrigen Grundstücksflächen ist, je 300 qm im MI und je 400 qm im GE, ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.

8 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

8.1 Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB zu belasten mit: LR = Leitungsrecht zum Verlegen und Führen eines Abwasserkanals der Gemeinde Orsingen-Nenzingen.

.

9 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und die darauf durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden dem durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriff zugeordnet..

A

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung und Änderung Hinter dem Spital“

1 Dachform und Dachausbildung
§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1 Im GE sind Flach-, Sattel-, Walm- und Pultdach mit einer Neigung von 0-38 Grad zugelassen.

1.2 Im MI sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 15-38 Grad zugelassen.

1.3 Die festgelegten Dachneigungen gelten für die Hauptgebäude. Die Dachneigungen der Nebengebäude können variabel gestaltet werden.

1.4 Solaranlagen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

2 Äußere Gestaltung
74 Abs.1 Nr. 1 LBO

2.1 Als Bedachungsmaterial sind eloxiertes oder blankes Metall nicht zulässig

3 Einfriedigungen
§74 Abs.1 Nr. 3 LBO

3.1 Im Mischgebiet (MI) sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zugelassen.

3.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Höhere Zäune sind nur in Ausnahmen zulässig, wenn dies die Notwendigkeit verlangt.

3.3 Zäune mit Stacheldraht sind generell nicht zulässig.

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

4 Abstandsflächen

§74 Abs.1 Nr. 3 LBO

4.1 Abstandsflächen der Gebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung. Sind im Lageplan des Bebauungsplanes durch Baugrenzen größere Abstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

5 Entwässerung

§74 Abs.3 Nr. 2 LBO

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

5.2 Die Versickerung des Dachflächenwassers muss in flachen Mulden über die belebte Bodenzone erfolgen. Im Gewerbegebiet ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Konstanz – Amt für Baurecht und Umwelt zu beantragen.

5.3 Zufahrten und Lagerflächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht.

6 Elektrischen Energie- und Fernmeldeeinrichtungen

§74 Abs.1 Nr. 5 LBO

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

7 Garagen

§74 Abs.2 Nr. 3 LBO

7.1 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im GE 3 unzulässig.

7.2 Im MI sind Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie der LBO entsprechen.

8 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BBauG.