ORSINGEN-NENZINGEN
Meine Heimat zwischen Hegau & Bodensee

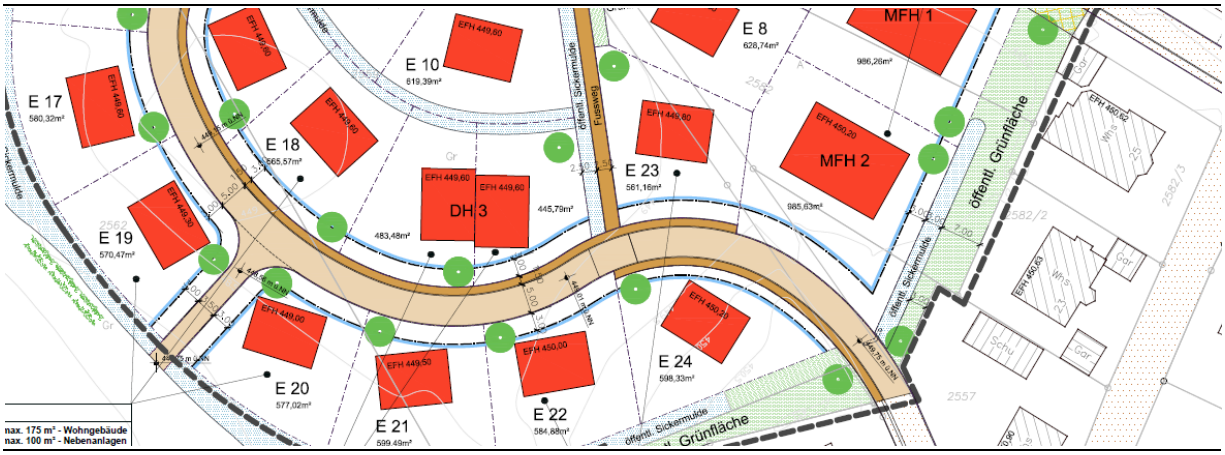
Gemeinde
Orsingen - Nenzingen

Bebauungsplan

„Eizen I, 1. Änderung“

Gemarkung Orsingen

Satzungsbeschluss



planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH) Seestraße 41 78315 Radolfzell tel 07732 9882550 mobil 0173 7535331 mail@planungfuchs. de www.planungfuchs.de

Satzung
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Eizen I, 1. Änderung“

Gemarkung Orsingen

Änderung des Bebauungsplans „Eizen I“ vom 01.08.2014

§13a BauGB – Vereinfachtes Verfahren

Satzungsbeschluss

---

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
3. **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
4. **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel §§ 37a und 140a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1 BauGB) / Lageplan.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplans

1.	zeichnerischer Teil	vom 28.03.2023
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 28.03.2023

Beigefügt sind:

4.	Begründung zum Bebauungsplan	vom 28.03.2023

§ 3
Änderung des Bebauungsplans „Eizen I“

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans **„Eizen I“** (rk. 01.08.2014)**“** werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen „Eizen I, 1.Änderung“ ersetzt. Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung vom 28.03.2023 ersichtlich.
Die nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Eizen I“ gelten weiter.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Orsingen - Nenzingen, den

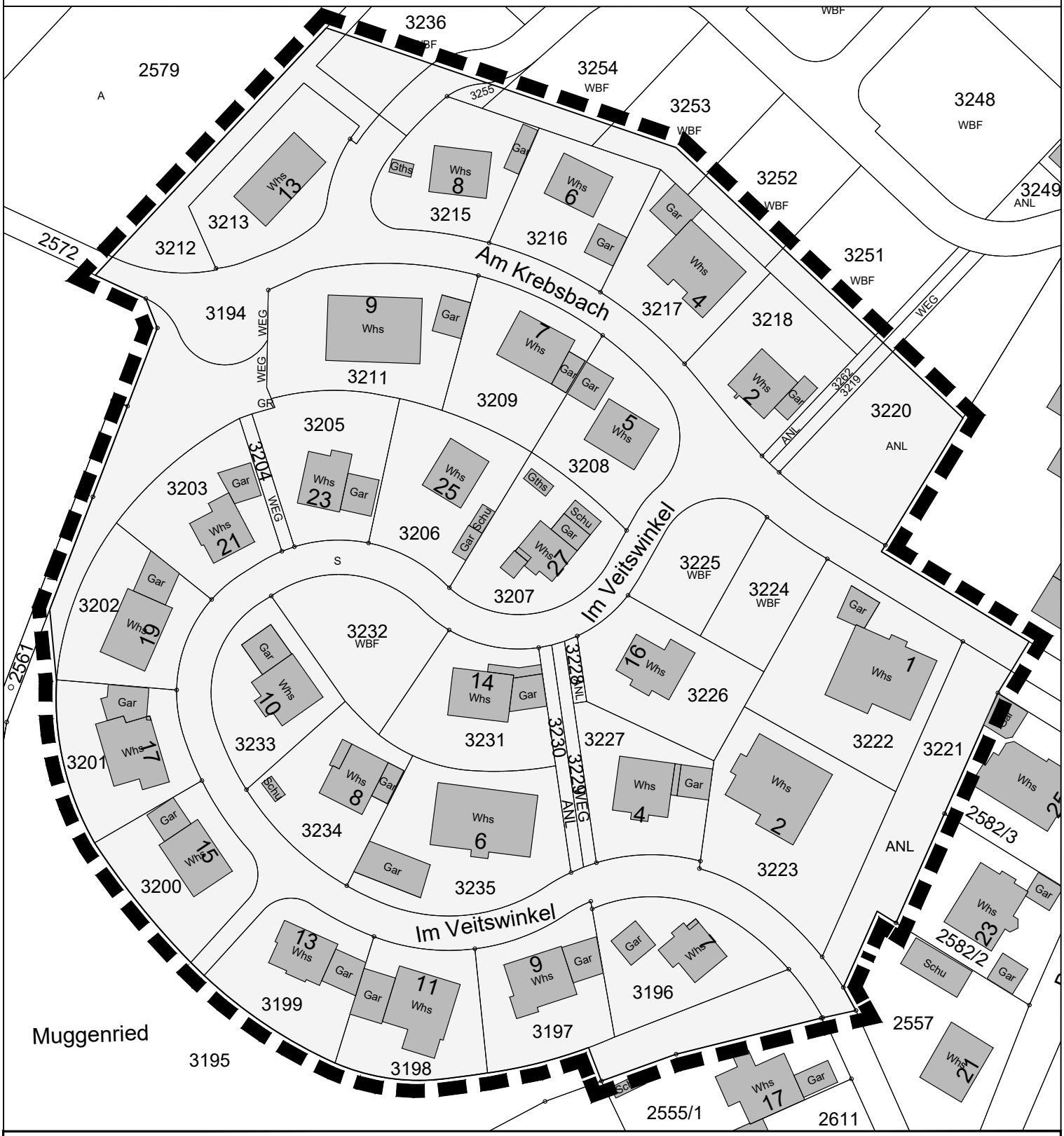
Stefan Keil

Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Gemeinde
Orsingen - Nenzingen

ORSINGEN-NENZINGEN
Meine Heimat zwischen Hegau & Bodensee



Geltungsbereich Bebauungsplan "Eizen I, 1. Änderung" M 1:1.000 28.03.2023

Bebauungsplan
"Eizen I, 1. Änderung"" Geltungsbereich
Gemarkung Orsingen

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Gemeinde Orsingen-Nenzingen

Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Eizen I, 1. Änderung“
Gemarkung Orsingen-Nenzingen

Aufstellungsbeschluss
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

I. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Eizen I“ (rk. 01.08.2014) werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen „Eizen I, 1. Änderung“ geändert.

Sie werden durch die folgenden Festsetzungen ersetzt. Sie gelten in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich.

1. Maß der baulichen Nutzung — §§ 16 – 20 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) — § 19 BauNVO

Die zulässige GRZ beträgt im WA 0,4.
Die GRZ nach §19 Abs. 4 Nrn. 1 – 3 BauNVO darf die 0,6 nicht überschreiten.

Orsingen-Nenzingen, den 28.03.2023

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Bodenfunde

Archäologische Funde

Da in den bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Funde nicht generell ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731-61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9. 78343 Gaienhofen, Tel. 07735-93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

3. Artenschutz

1. Beleuchtungen sind nach dem Stand der Technik mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (NAV-, warm-weiße LED Beleuchtung bis max. 3.000 Kelvin) auszustatten.
   Die Leuchtkörper müssen vollständig eingekoffert sein, der Lichtpunkt muss sich im Gehäuse befinden und die Lampenträger sind nach unten zu richten.
2. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Fenster bzw. große Glasflächen entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
   Diese finden sich unter dem Link der Vogelwarte Sempach: https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2022/Glasbroschuere_2022_D.pdf.

Gemeinde Orsingen - Nenzingen

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften

„Eizen I, 1. Änderung

Gemarkung Orsingen

Satzungsbeschluss

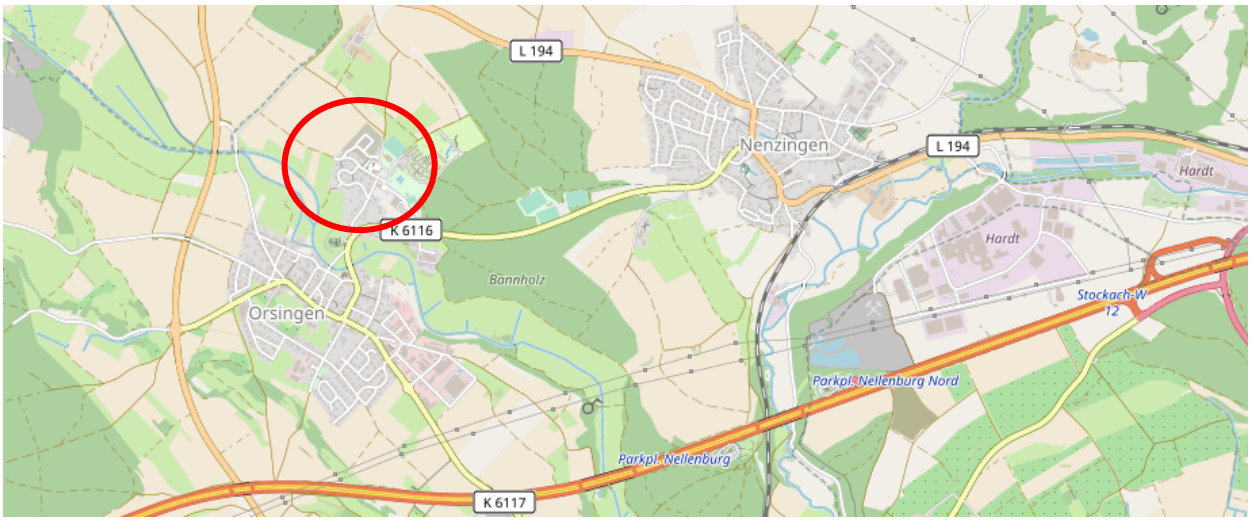
---

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

In Orsingen - Nenzingen wurde 2014 der Bebauungsplan „Eizen I“ aufgestellt, um der Nachfrage an Baumöglichkeiten nachzukommen.
Das Gebiet ist mittlerweile vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut.
Durch das Baurechtsamt Stockach wurden bauliche Missstände festgestellt, insbesondere durch nachträgliche Umbauten und Erweiterungen, durch die planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere des Maßes der baulichen Nutzung überschritten wurden.
Um eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke unter Einhaltung der Begrenzungen durch die Gesetzgebung zu schaffen, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Dies betrifft in diesem Fall die maximalen Grundflächen für die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) , die durch eine Grundflächenzahl (WA) ersetzt werden soll.

2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplangebiets

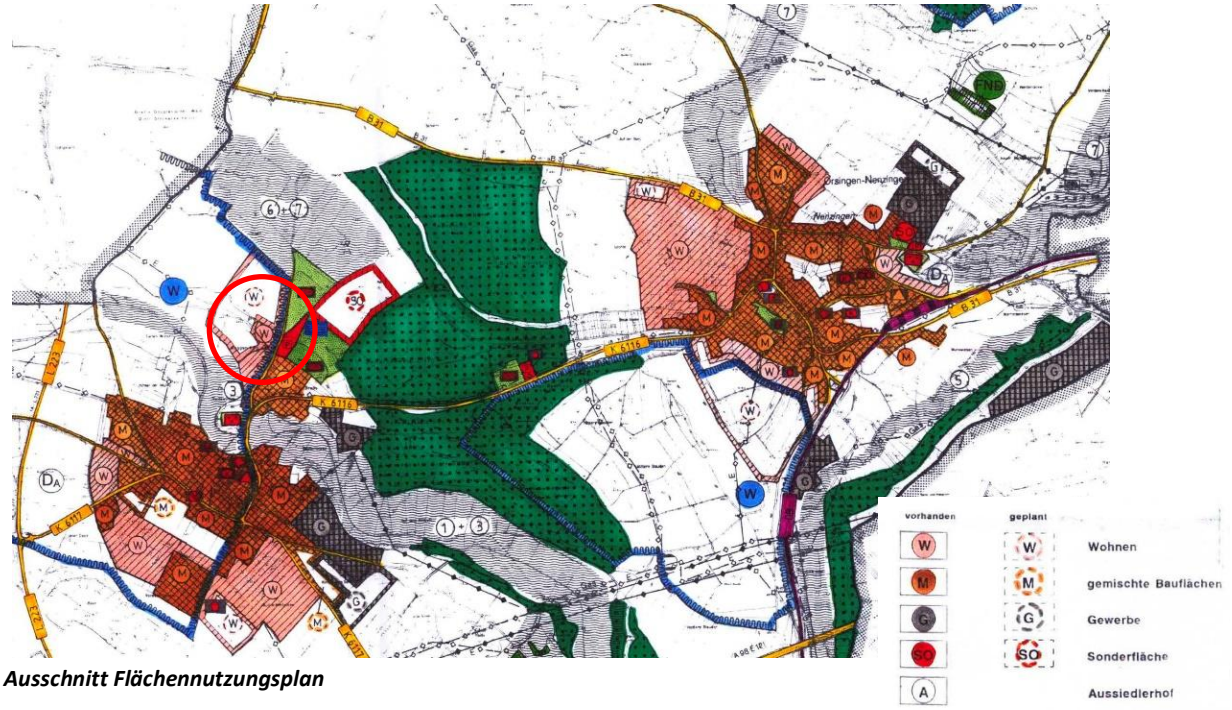
Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Orsingen und umfasst Grundstücke an den Straßen „Am Krebsbach“ und „Im Veitswinkel“.



Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.
Der genaue Geltungsbereich ist dem beigefügten Lageplan (Planzeichnung zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Orsingen - Nenzingen ist das Planungsgebiet als „Fläche für Wohnen“ dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

4. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² unterschritten wird.

Das geplante Vorhaben verursacht aus folgenden Gründen keine nachteiligen Umweltauswirkungen:
Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m²

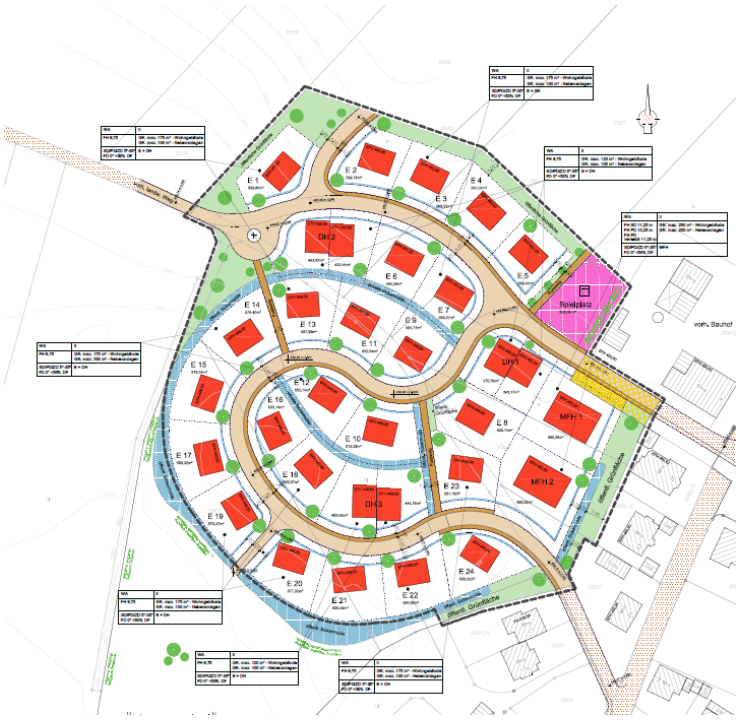
- ausschließlich Ausweisung von Flächen für Wohnnutzungen
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.
- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

Keine dieser Kriterien treffen für die Bebauungsplanänderung zu, das Verfahren kann folglich nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Grundfläche:	Summe Baugrundstücke	18.444 m²
	GRZ	0,4
	Grundfläche	**7.378 m²**

5. Bestehender **Bebauungsplan „**Eizen I“

Ausschnitt zeichnerischer Teil



WA	II
FH 8,75	GR. max. 175 m² - Wohngebäude GR. max. 100 m² - Nebenanlagen
SD/PD/ZD 5°-35° FD 0° <50% DF	E + DH

Beispiel Nutzungsschablone

6. Erforderliche Änderungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Eizen I“ setzte für die Baugrundstücke als Maß der baulichen Nutzung neben Geschossigkeit und Firsthöhen maximale Grundflächen fest. Diese wurden in Flächen für Hauptgebäude und Flächen für Nebenanlagen unterschieden. Es hat sich nun gezeigt, dass diese Begrenzung der Grundflächen einer adäquaten Bebauung der Grundstücke hinderlich ist, da nicht berücksichtigt wird, dass zur Berechnung der GRZ II nach § 19 Abs. 4 nicht ausschließlich Nebenanlagen wie Terrassen, Balkone und Nebengebäude zugrunde gelegt werden, sondern auch die Flächen der Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie unterbaute Flächen.

Des Weiteren wird über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche die eigentliche Grundstücksgröße nicht berücksichtigt, so dass eine angepasste Ausnutzung der Baugrundstücke nicht möglich ist.

Die Festsetzung von maximalen Grundflächen wird deshalb durch eine GRZ ersetzt, die nach Baunutzungsverordnung mit 0,4 in Allgemeinen Wohngebieten zulässig ist und eine angepasste Ausnutzung von Grundstücken sowie die moderate Nachverdichtung zulässt.

Für die Grundflächenzahl GRZ II muss jedoch die gesetzliche Obergrenze von 0,6 aus ökologischen Gründen strikt eingehalten werden.

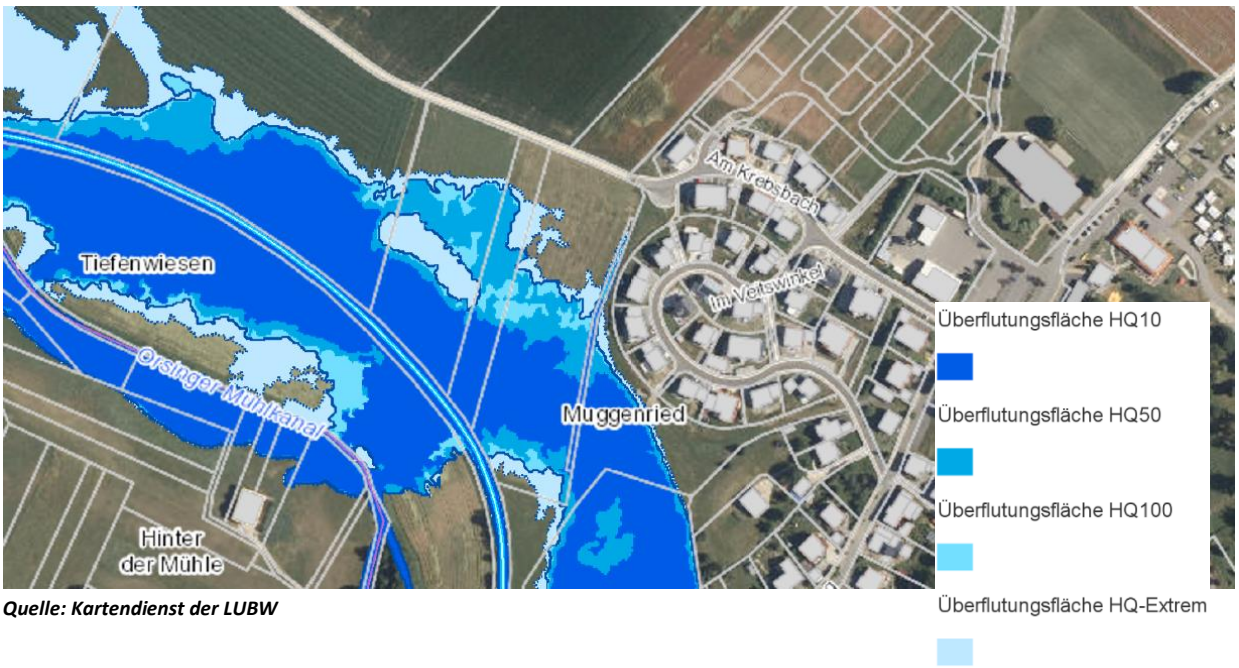
Nördlich wurde für die Entwicklung eines zweiten Abschnitts der Wohnbebauung der Bebauungsplan „Eizen II“ aufgestellt. Hier wurden keine maximalen Grundflächen mehr festgesetzt, sondern eine GRZ von 0,4. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans „Eizen I“ ist eine sinnvolle Angleichung der unmittelbar benachbarten Baugebiete.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 in allen Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Die Obergrenze von 0,6 für die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist aus ökologischen Gründen strikt einzuhalten.

8. Hochwasser

Entsprechend der Kartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) sind die **HQ 100** (Fall eines hundertjährigen Hochwasserereignis) **oder HQ -Extrem Flächen** überprüft worden. Das Plangebiet wird durch HQ 100 Flächen oder HQ Extrem Flächen nicht tangiert.



Quelle: Kartendienst der LUBW

8. Hinweise

Die Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden auf den aktuellen Stand angepasst.

Orsingen - Nenzingen, den 28.03.2023

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de