

Gemeinde Orsingen-Nenzingen Satzung

Aufgrund von §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Oktober 2003 (GBl. S.695) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Juli 2004 (GBl. S. 469) hat der Gemeinderat am **24. Juli 2007** den Bebauungsplan „**Bauhof**“ als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

1. Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. E S. 1224).
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884 und 895)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 479)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl: 1991, I. S. 58).

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 15. Mai 2007 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Begründung
 2. zeichnerische und textliche Festsetzungen
 3. Planungsrechtliche Festsetzungen
 4. Örtliche Bauvorschriften
 5. Umweltbericht
 6. Hinweise und Empfehlungen
-

§ 3 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB und § 56 LBO.


§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Orsingen-Nenzingen, 24. Juli 2007



Bernhard Volk, Bürgermeister

Gemeinde Orsingen - Nenzingen Landkreis Konstanz



Bebauungsplan „Bauhof“

- Begründung und Bebauungsvorschriften
- Bebauungsplan M 1 : 500
- Übersichtsplan M 1 : 2000
- Umweltbericht, Bestandsplan M 1 : 500
- Umweltbericht, Maßnahmenplan M 1 : 500

Inhaltsverzeichnis:

1. Begründung zum Bebauungsplan „Bauhof“

- 1.1 Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes
- 1.2 Planungserfordernis und Planungsziele
- 1.3 Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan
- 1.4 Bestehende Situation
- 1.5 Planung
- 1.6 Kosten
- 1.7 Boden ordnende Maßnahmen

2. Bauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Bauhof“

- A. Rechtsgrundlagen
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4. Nebenanlagen
 - 5. Verkehrsflächen
 - 6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 - 7. Grünflächen
 - 8. Anpflanzungen von Bäumen, Pflanzbindungen und Erhaltung von Bäumen
 - 9. Höhenlage der Gebäude
 - 10. Ausnahmen und Befreiungen
 - 11. Ordnungswidrigkeiten

- C. Örtliche Bauvorschriften
 - 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 2. Einfriedungen
 - 3. Gestaltung der unbebauten Flächen
 - 4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
 - 5. Ausnahmen und Befreiungen
 - 6. Ordnungswidrigkeiten

3. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bauhof“

- 1. Einführung, rechtliche Grundlage
 - 1.1 Anlass der Planung
 - 1.2 Das Planungsgebiet
 - 1.3 Ziele und Maßnahmen
- 2. Bestandsaufnahme und Bewertung
 - 2.1 Städtebauliche Situation
 - 2.2 Erschließung
 - 2.3 Funktionen
- 3. Bewertung möglicher Nutzungen
 - 3.1 Planungsziele
- 4. Maßnahmen der Grünordnung
 - 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
- 5. Ausgleichsbedarf
- 6. Quellenangabe

Begründung zum Bebauungsplan „Bauhof“

1. Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Die ca. 0,46 ha umfassende Fläche des Bebauungsplanes „Bauhof“ liegt im Nord-Osten des Ortsteiles Orsingen der Gemeinde Orsingen-Nenzingen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich Teilflächen der Flurstücke 2581/1, 2548 und 2547.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

2. Planungserfordernis und Planungsziele

Ziel der Planung ist die Bereitstellung einer Fläche für den Neubau eines Bauhofes für die Gemeinde Orsingen-Nenzingen. Die derzeitige Situation des Bauhofes ist für die Gemeinde unbefriedigend, da dieser sich auf mehrere Standorte verteilt.

Einer dieser Standorte befindet sich bereits auf dem gemeindeeigenen Grundstück mit der Flurstück-Nr. 2581/1. Aufgrund dieser Tatsache sowie der gesicherten Zufahrt des Grundstückes und der potentiellen Erschließung eines zukünftigen Wohngebietes in diesem Bereich des Ortsteils Orsingen erscheint der Gemeinde dieser Standort als einzig richtig, dies auch im Zusammenhang mit der Nähe zu den öffentlichen Institutionen wie Mehrzweckhalle, Schwimmbad, Friedhof und Sportplatz.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sollen die rechtliche Grundlage für die Umsetzung der Planung bilden.

3. Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (Stand April 2001) ist für das Flurstück Nr. 2581/1 die Darstellung als WA (allg. Wohngebiet) enthalten.

Für den vorgesehenen Bebauungsplan „Bauhof“ wird hieraus eine Teilfläche als MI (Mischgebiet) abgetrennt.

4. Bestehende Situation

Das Areal für den Bebauungsplan befindet sich am Ortsrand von Orsingen in direkter Nachbarschaft zur Mehrzweckhalle und zum Schwimmbad. Es handelt sich um eine leicht geneigte Fläche.

Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich zum einen um 2-geschossige, mit einem Satteldach gedeckte, freistehende, zu Wohnzwecken (WA) genutzte Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser, zum anderen um die Mehrzweckhalle, das Schwimmbad und den Sportplatz mit Sportheim in eingeschossiger Bauweise. Die im Norden und Westen direkt angrenzende freie Landschaft ist durch eine Grünlandnutzung geprägt. Erhaltenswerte Grünbestände, wie z.B. Streuobstbestände, sind nicht vorhanden. Auch sind empfindliche Biotope oder sonstige schützenswerte Bereiche hier nicht tangiert.

Die äußere Erschließung erfolgt von Süden über den Breiteweg. Anschlussmöglichkeiten an notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind ebenfalls im Breiteweg vorhanden.

Zu den Untergrundverhältnissen ist zu bemerken, dass die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Gebiet sehr gut ist, da stark kiesige Böden vorherrschen. Einer Versickerung in einem Graben oder einer Mulde steht nichts im Wege.

5. Planung

Für den vorliegenden Bebauungsplan „Bauhof“ auf der FlstNr. 2581/1 ist „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO vorgesehen.

Der Ausnutzungsgrad für das Mischgebiet gemäß § 8 BauNVO ist mit maximalen Grundflächen wie folgt festgesetzt:

380,00 m² für die Warmhalle

270,00 m² für die Kalthalle

200,00 m² für die Erweiterung der Kalthalle

Es wird „offene Bauweise“ fixiert.

Bei der Dachform sollen sowohl Sattel- als auch Pultdächer zulässig sein. In der Umgebungsbebauung sind bisher keine Walmdächer vorhanden, deshalb werden diese ausgeschlossen.

Die Dachneigung ist mit 5° – 35° geplant.

Die maximale Firsthöhe ist mit 9,00 m festgesetzt.

Die maximalen Wandhöhen werden bei einer Pultdachkonstruktion auf 8,50m und bei einer Satteldachkonstruktion auf 6,00m begrenzt.

Die Flächen außerhalb der Baugrenzen dienen der Eingrünung der Gesamtanlage. Dieser Grüngürtel soll durch bauliche Nebenanlagen nicht unterbrochen werden.

Die äußere Erschließung des Mischgebietes erfolgt von Süden über den Breiteweg. Gebietsintern ist der Neubau einer Strasse nach Westen nur erforderlich, wenn ein weiteres Baugebiet erschlossen bzw. ein weiterer Bebauungsplan für das westliche Gebiet in Ortsrandlage erstellt wird.

6. Kosten

Durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Orsingen-Nenzingen Kosten durch die Veränderung der Straßenführung und der daraus resultierenden Neuanlage der Parkplätze für das Schwimmbad und die Halle in Höhe von ca. 150.000,- €.

7. Boden ordnende Maßnahmen

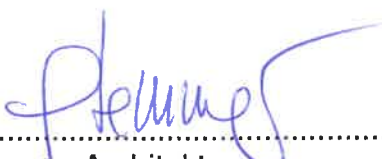
Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen erfolgt gemäß dem Bebauungsplan.

Orsingen-Nenzingen, den 24.07.2007

Orsingen-Nenzingen, den 24.07.2007



.....
Volk, Bürgermeister
Gemeinde Orsingen-Nenzingen



.....
Stemmer, Architekt
Architekturbüro Stemmer

Gemeinde Orsingen - Nenzingen **Landkreis Konstanz**

Bebauungsvorschriften **zum Bebauungsplan** **„Bauhof“** **Gemarkung Orsingen**

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004,
Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 3 und §6 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

MI = Mischgebiet § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 Nr.1,2 und 4 BauNVO; § 16 Abs. 5 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für die jeweiligen Gebäude sowie für die asphaltierten Flächen, weiterhin durch die eingetragenen Wandhöhen und die Festsetzung der maximalen Firsthöhe.

- 2.1 Die Flächen für die vorgesehenen Gebäude werden durch die maximalen Grundflächen bestimmt und werden wie folgt festgesetzt:
380,00 m² für die Warmhalle
270,00 m² für die Kalthalle
200,00 m² für die Erweiterung der Kalthalle

- 2.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe bestimmt.
Wand- und Firsthöhe wird gemessen von der festgelegten EFH bis Oberkante Dachhaut.
Die maximale Wandhöhe wird bei einer Pultdachkonstruktion auf 8,50m und bei einer Satteldachkonstruktion auf 6,00m begrenzt.
Die maximale Firsthöhe wird auf 9,00 m begrenzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO

- 3.1 Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung.
- 3.2 Es wird offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
Gemäß der Eintragung im Plan sind nur Einzelgebäude zulässig.
- 3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 23 (1) BauNVO aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan und den in der Nutzungsschablone festgeschriebenen Grundflächen für die einzelnen Hallengebäude.

4. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

Nebenanlagen, ausgenommen Stellplätze, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Die Flächen außerhalb der Baugrenzen dienen zur Eingrünung der Gesamtanlage. Dadurch soll dieser Grüngürtel nicht durch Nebenanlagen unterbrochen werden.

5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung ausgewiesen.

Das Baugebiet wird über den zu verlegenden öffentlichen „Breiteweg“ von ca. 6,00 m Breite sowie über die neue Strasse im Süd-Westen erschlossen.

6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Im Zuge der Regenwasserbehandlung ist das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 8 BauNVO auf den nicht versiegelten Flächen zu versickern. Es sind entsprechend zu dimensionierende flächige Mulden zur Retention und Versickerung anzulegen.

7. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die nicht versiegelten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Pflanzbindungen und Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Grundsätzlich sind entsprechend den Planfestsetzungen einheimische und standortgerechte Laubbäume oder Hecken zu pflanzen. Die Auswahl der Bäume erfolgt entsprechend der als Anlage beigefügten Pflanzliste.

9. Höhenlage der Gebäude § 9 Abs. 3 BauGB

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) wird für die Warmhalle mit einer NN-Höhe von 451,00 m über NN und für die Kalthalle mit einer NN-Höhe von 451,50 m über NN festgesetzt.

10. Ausnahmen und Befreiungen

Für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BauGB.

11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, werden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 BauGB zuwiderhandelt.

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

1.1 Fassade

Als Fassadenmaterial sind alle im Gewerbe-Hallenbau üblichen Materialien zulässig.

1.2 Dach

Dachform, Dachneigung

Sämtliche Gebäude sind mit Sattel- oder Pultdächern von 5 Grad – 35 Grad zu versehen.

Dachdeckung

Für sämtliche Gebäude sind Dachdeckungen in Dachziegel oder Dachsteinen zulässig, wie auch Eindeckungen in Blech oder Dachbegrünungen.

Die Substratstärke soll mindestens 8 cm betragen.

Photovoltaik- oder Solarelemente sind ausdrücklich erwünscht.

2. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Im Bereich von Kreuzungen und Einmündungen sind die notwendigen Sichtflächen von Hecken, die höher als 0,6 m sind, freizuhalten.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind, soweit sie nicht als Verkehrs- oder Lagerflächen benutzt werden, zu begrünen.

3.2. Lagerflächen sind durch entsprechenden Randbewuchs vor Einsicht zu schützen, insbesondere in Richtung des angrenzenden Wohngebietes sowie der Mehrzweckhalle.

3.3 Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind die Stellplätze und Außenlagerflächen, wie im Bebauungsplan eingetragen, mit offenporigen Belägen zu erstellen.

Folgende Beläge sind insbesondere zu verwenden: Wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflaster.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zisternen: Das anfallende Niederschlagswasser kann in Zisternen dezentral gespeichert und entsprechend zur Bewässerung oder WC-Spülung verwendet werden.

Der Überlauf der Zisterne ist einer Sickermulde zuzuführen. Ein Notüberlauf der Sickermulde an das Abwassernetz ist zulässig.

5. Ausnahmen und Befreiungen

Für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen gilt § 56 LBO

6. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Orsingen – Nenzingen, den 24. Juli 2007

.....
Volk, Bürgermeister

Hinweise

Sicherung von Bodenfunden

Möglicherweise ist mit archäologischen Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. Ä.) oder Funden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) zu rechnen. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalpflege (Ref. 25) bzw. der Kreisarchäologe unverzüglich mitzuteilen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Nachbarschutz

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechts zu berücksichtigen.