signiert von:
Angelina Wind
am: 09.01.2025
mit:
digiSeal® by secrypt

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Weiher I“ mit Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde

Orsingen – Nenzingen, Gemarkung Nenzingen (Landkreis Konstanz)

1. Rechtsgrundlagen

a. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).

b. Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Dezember 2013 (GBl. 2013, S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43).

c. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).

d. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

e. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

f. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

g. Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

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

Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 4 BauNVO)

Innerhalb des als WA ausgewiesenen Wohngebiets werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

2.2.1 Die maximal überbaubare Grundfläche (GRZ max.) wird gemäß der Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans unabhängig von den Höchstgrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der maximalen Firsthöhe (FH), bezogen auf die max. Erdgeschoss-Rohfußboden-Höhe (EFH), und bei Gebäuden mit vollständigem Flachdach mit der maximalen Wandhöhe WH (diese darf in jedem Fall 7m nicht überschreiten), ebenfalls bezogen auf die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe, gemäß der Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt.

2.2.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich aus der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan.

2.3 Bauweise / Firstrichtung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

2.3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

2.3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans).

2.3.3 Die Firstrichtung ist frei wählbar und wird nicht festgesetzt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Baugrenzen festgelegt. Ansonsten gelten die Bestimmungen der LBO.

2.5 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und im Baugebiet auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig; zur öffentlichen Straße sind die Baugrenzen einzuhalten.

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die im „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ aufgeführten Abstände und Schallleistungspegel eingehalten werden.
Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärmminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

2.6 Flächen für Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen müssen einen Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor von mindestens 5,00 m haben. Bei Carportanlagen ist der Stauraum von mind. 1,50 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Carport einzuhalten, die Seitenverkleidung ist auf eine Länge von 1,50 m aus transparenten Materialien herzustellen.

2.7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird verwiesen.

2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1a BauGB)

2.8.1 Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes private Stellplätze, Zufahrten und Wege aus wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies etc.) herzustellen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, über eine belebte Bodenmulde zu versickern und der Überlauf über den Regenwasserkanal bzw. die offene Sickermulde in den Vorfluter abzuleiten.

2.8.2 Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den unbeschichteten Metallen, wie oben beschrieben, bestehen.

2.8.3 Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 LBodSchAG) sind zu berücksichtigen. Unbelasteter Erdaushub soll nach Möglichkeit für Geländemodellierungen verwendet werden. Überschüssiger oder belasteter Aushub ist abzufahren und entsprechend zu entsorgen.

Geländeaufschüttungen mit Fremdmaterial sind nicht zulässig.

2.9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.9.1 Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum (Bäume zweiter Ordnung, mittelwüchsig) aus der Artenliste für Baumpflanzungen (s. artenschutzrechtliche Prüfung, Tabelle 1) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar.

2.9.2 Für Heckenbepflanzungen sind Arten aus der Pflanzliste (Tabelle 3 der arten- und naturschutzrechtlichen Prüfung) zu verwenden.

2.9.3 Flachdächer oder flach geneigte Dachflächen sind bis zu einer Dachneigung von 10° extensiv mit einem Mindestaufbau der Substratschicht von 10 cm zu begrünen.

2.9.4 Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen. Steingärten / Schottergärten größer als 1 m² sind nicht zulässig.

2.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

2.10.1 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis 1,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Straßenhöhe. Ausgenommen ist die Herstellung von Zufahrten zu Tiefgaragen, die bis zur Fertigfußbodenhöhe im Untergeschoss geführt werden. Die Breite dieser Abfahrten zu Tiefgaragen ist auf max. 5,00 m zu begrenzen.

Die nachbarrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

2.11 Grünordnung

Es wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

2.12 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

2.13 Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

3. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 Fassaden

Es sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind zulässig.

3.2 Dachgestaltung / Hauptgebäude (siehe auch 2.8.2)

3.2.1 Als Dachform sind zulässig:

- Satteldächer
- Walmdächer
- Zeltdächer

Bedingt zulässig sind:

- Gegenläufige, am First versetzte Pultdächer, s. 3.2.2
- Reine Pultdächer, s. 3.2.2
- Flachdächer, s. 3.2.2

Die Dachneigung wird gemäß der Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

3.2.2 Reine Pultdächer sind nur zulässig, wenn es sich bei dem jeweiligen Geschoss – mit Ausnahme bei eingeschossigen Gebäuden - um kein Vollgeschoss handelt.

Gegeneinander versetzte Pultdächer sind zulässig, wenn die beiden Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,50 m und in der Länge um max. 4,00 m voneinander abweichen.

Flachdächer sind über den gesamten Gebäudekomplex hinweg (zu 100 %) zulässig. In diesem Fall ist aber die Wandhöhe auf maximal 7 m, bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, begrenzt.

3.2.3 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen sind einzuhalten, auch wenn dadurch im Einzelfall eine Ausnutzung der max. zulässigen Dachneigung nicht möglich ist.

3.2.4 Die Firsthöhe gilt als maximale Höhe aller Anlagen, mit Ausnahme notwendiger, gebäudebezogener Schornsteine und Hausempfangsanlagen.
Mobilfunksendeanlagen sind nicht zulässig.

3.2.5 Für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne von § 6 LBO, für Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen zugelassen.

3.2.6 Dachgaupen sind bis zu insgesamt ½ Länge der dazugehörenden Gesamttrauflänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Schleppdachgaupen muss zwischen Dachfirst und Ansatz der Gaupe am Dach ein Mindestabstand, entsprechend der Dachneigung gemessen, von 60 cm gegeben sein.

3.2.7 Dacheinschnitte sind nur bis zu ½ der Länge der dazugehörenden Gesamttrauflänge zulässig.

3.3 Dachgestaltung Nebengebäude und Garagen

Freistehende Garagen, freistehende Nebengebäude und freistehende Carports sind bei einer Dachneigung unter 10° mindestens extensiv zu begrünen, ausgenommen, wenn sie als Terrasse in den Baukörper integriert werden.

3.4 Erforderliche Zahl der Stellplätze

Entgegen der Festsetzungen der aktuell gültigen Landesbauordnung sind auf privaten Grundstücksflächen jeweils zwei KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit anzulegen.

3.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.5.1 Einfriedigungen als Zäune (kein Stacheldraht), gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Wenn Einzäunungen der Flurstücke als bauliche Anlage der offenen Art (Drahtzäune, Stabgitter, o. vgl.) errichtet werden, sind diese bodenfrei auszuführen. Kunststoffbahnen in Drahtgitterzäunen sind nicht zulässig.

Auf Sockelmauern ist zu verzichten. Anderweitige Einfriedungen müssen für Kleintiere durchwanderungsfreundlich, d. h. mit ca. 20 cm Abstand zum Boden, konzipiert sind. Im Übrigen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

3.5.2 Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes private Stellplätze, Zufahrten und Wege aus wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundene Decke (Schotterrasen), Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies etc.) herzustellen. s. 2.8.1.

3.5.3 Aufschüttungen und Ausgrabungen einschließlich eventueller Stützmauern, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag für das gesamte Grundstück in Quer- und Längsprofilen und den Ansichten darzustellen.

3.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Das Regenwasser ist über Retentionsflächen abzuführen, die als Mulden mit einer Größe von ca. 10% der Dachfläche ausgebildet werden müssen. Private Sickermulden müssen mit einer 30 cm starken belebten Oberbodenschicht ausgestattet sein. Die Sickermulden dürfen einen Überlauf in den Vorfluter erhalten.

Das anfallende Oberflächenwasser kann auch gesammelt (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls verwendet werden (Gartenbewässerung, Brauchwasser).
Sickerschachtanlagen, welche Oberflächenwässer direkt dem Grundwasser zuführen, sind nicht zulässig.

Befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Das Oberflächenwasser darf nicht dem

öffentlichen Straßenraum zugeführt werden, sondern ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

3.7 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 56 LBO.

3.8 Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

4. Hinweise

4.1 Anforderungen an Bauvorlagen

Die Baurechtsbehörde kann bei Vorliegen der Voraussetzungen gem. §2 Abs. 3 LBO VVO zusätzliche Bauvorlagen verlangen, aus denen Höhenlagen und Lage zu den Nachbargebäuden und Straßen ersichtlich sind.

4.1.1 Höhenlage der Gebäude

Dem Baugesuch sollen Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorhandenen und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beigefügt werden. Die Geländeschnitte sind dabei entlang der Gebäudeseiten über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße und der Nachbargrundstücke zu legen.

4.1.2 Nachbargebäude

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sollen diese in den Plänen lage- und höhengerecht eingezeichnet werden.

4.2 Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung

Die Umweltbelange wurden erörtert; ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung ist erstellt worden.

4.3 Naturschutz

4.3.1 Vorkommen von Fledermäusen

Sollten bei den Rodung- Abbrucharbeiten Fledermäuse gefunden werden, so ist ein Fachpersonal (Sachverständiger für Fledermausschutz, Landkreis Konstanz) zu verständigen.

4.3.2 Vermeidung von Vogelschlag

Größere, zusammenhängende Glasfronten sind gegen Vogelschlag auszurüsten.

4.3.3 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind mit insektenschonenden Leuchtmitteln in nach unten gerichteten Lampenträgern auszuführen (z.B. NAV-, LED-Beleuchtung). Die Leuchtkörper müssen vollständig eingekoffert sein und der Lichtpunkt muss sich im Gehäuse befinden.
Dauerbeleuchtungen sind zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht zugelassen.

4.3.4 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb

Es sollte darauf geachtet werden, dass die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen außerhalb der Fortpflanzungszeit (Oktober bis März) durchgeführt wird.

4.4 Archäologische Funde

4.4.1 Sicherung von Bodenfunden

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) 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.

Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Bauarbeiten betroffen sein, ist ebenfalls der Kreisarchäologe und das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

4.4.2 Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.
Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Landratsamt Konstanz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird darauf hingewiesen, dass unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub) ein Erdmassenausgleich durchzuführen ist.

4.4.3 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen der Hasenweiler-Beckensedimente.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) durch im tieferen Untergrund anstehende Karbonatgesteine sind nicht gänzlich auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2024) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Den Bauherren wird daher empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

Orsingen-Nenzingen, 19. Dez. 2024

GEMEINDE ORSINGEN-NENZINGEN

Keil, Bürgermeister

Owingen, 18.12.2024

Planer: Ing.- Büro Reckmann GmbH, Owingen

Reckmann GmbH
Gottlieb-Daimler-Str. 21
88696 Owingen