ORSINGEN-NENZINGEN
Meine Heimat zwischen Hegau & Bodensee

Gemeinde
Orsingen - Nenzingen

Bebauungsplan

„Hinter dem Spital VI“

Gemarkung Orsingen

Beschluss zur den Frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH) Regiment-Piemont-str 4e 78315 Radolfzell tel 07732 9882550 mobil 0173 7535331 mail@planungfuchs. de www.planungfuchs.de

Satzungen
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Hinter dem Spital VI“

Gemarkung Orsingen

Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Spital IV“ vom 23.11.2011

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit und der Behörden

---

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
3. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
4. **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)
5. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO**
   LBO vom 8. August 1995 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2
Bestandteile der Satzungen

Bestandteile:

des Bebauungsplans

1.	zeichnerischer Teil	vom 19.05.2026
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 19.05.2026
3.	örtliche Bauvorschriften	vom 19.05.2026

Beigefügt sind:

4.	Begründung zum Bebauungsplan	vom 19.05.2026
5.	Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	vom 24.04.2026

§ 3
Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Spital IV“

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans **„Hinter dem Spital IV“** (rk. 23.11.2011) werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen „Hinter dem Spital VI“ in einem Teilbereich ersetzt. Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung vom 18.05.2026 ersichtlich.

§ 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.

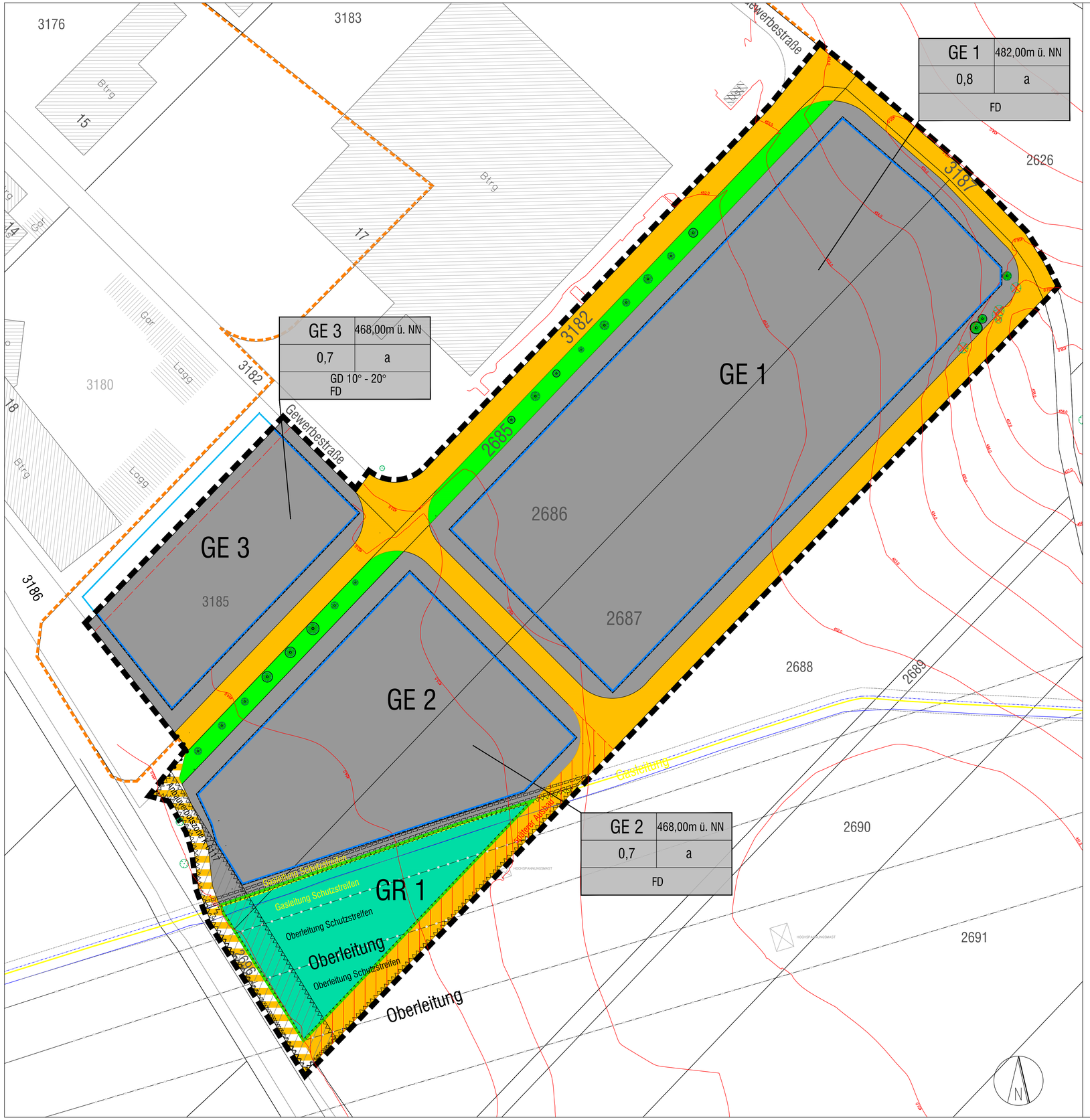
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Orsingen - Nenzingen, den

Stefan Keil

Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



GE 1	482,00m ü. NN
0,8	a
FD	

GE 3	468,00m ü. NN
0,7	a
GD 10° - 20° FD	

GE 2	468,00m ü. NN
0,7	a
FD	

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

GE 1 — Gewerbegebiete mit Nummerierung

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

GRZ — max. zulässige Grundflächenzahl

GH — max. zulässige Gebäudehöhe ü. NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a — abweichende Bauweise:
Gebäude auch länger als 50m in der offenen Bauweise zulässig, maximale Gebäudelänge 80m

Öffentliche Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11, 4 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Wirtschaftsweg -

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

Erhaltung von Bäumen

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen die von Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10) freizuhalten sind - Schutzstreifen Leitungen -

Umgrenzung von Flächen die von Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10) freizuhalten sind - Anbauverbotszone K 6117

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten terranets bw GmbH

Örtliche Bauvorschriften

GD / FD — Geneigtes Dach / Flachdach

10° - 20° — Dachneigung

Planzeichen ohne Normcharakter

Gebäude

Grundstücksgrenzen

Höhenlinien

Geltungsbereich BP "Vor dem Spital IV"

bestehende Oberleitungen

bestehende Gasleitung

bestehende Bäume

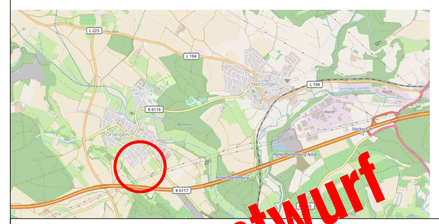
entfallende Bäume

mögliche Grenzen

Baufenster aus BP "Vor dem Spital IV"

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	GH
GRZ	Bauweise
Dachform / Dachneigung	



Vorentwurf

Bebauungsplan
"Hinter dem Spital VI"
Gemarkung Orsingen

M 1:500 **19.05.2026**

Planfertigung
20.04.2026

planungfuchs
Waltraut Fuchs
Dipl.Ing. (FH)
Raghaidt-Pannen-Straße 4a 78315 Radolfzell
tel 07732 968 2550 mobil 01717633331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

ORSINGEN-NENZINGEN
Meine Heimat zwischen Hegau & Bodensee

Orsingen-Nenzingen, den

Stefan Keil, Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Orsingen - Nenzingen

Planungsrechtliche Festsetzungen

„Hinter dem Spital VI“

Gemarkung Orsingen

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit und der Behörden

I. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiete -GE – 1 - 3 — § 8 BauNVO

GE 1

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bis zu einer Größe von max. 150 m². Sie dürfen nicht in einem eigenständigen Gebäude, sondern nur innerhalb des gewerblich genutzten Gebäudes untergebracht werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) 3. BauNVO sind nicht zulässig.

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

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** — § 19 BauNVO

Die zulässige GRZ gemäß Planeintrag

GRZ

2.2 **maximale Gebäudehöhe** — § 18 BauNVO

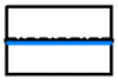
maximale Gebäudehöhe in m über NN gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

GH

Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern der oberste Punkt der Dachdeckung (First).
Bei Flachdächern gilt der höchste Punkt der Attika

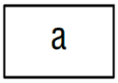
3. Überbaubare Grundstücksfläche **§ 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt.



Offene Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig

4. Bauweise **§ 22 Abs. 2 BauNVO**



Es ist die **abweichende Bauweise** festgesetzt.

Es sind Gebäude länger als 50 m zulässig. Die maximale Gebäudelänge beträgt in den jeweiligen GEs

GE 1 100 m
GE 2 80 m
GE3 75 m

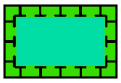
5. Garagen und Stellplätze **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO**

Die Errichtung von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Auf privaten Grundstücken ist mit Querparkern ein Mindestabstand von 5m zur Straßenkante einzuhalten.

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

7.1 Ausgleichsfläche



Im Südosten des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese ist gemäß Hinweisen Nr. 10.1 anzulegen und zu unterhalten.

7.2 Straßenbegleitende Grünflächen – Verkehrsgrün

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) entlang der Gewerbestraße am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit sowie standörtlicher Gegebenheiten differenziert zu pflegen.

Der unmittelbar an die Fahrbahn angrenzende Bankettbereich ist aus Gründen der Verkehrssicherheit intensiv zu unterhalten. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Vegetationshöhe 50 cm nicht überschreitet. Der Bankettbereich ist in der Regel zwei- bis dreimal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt sollte im Zeitraum zwischen Mitte April und Mitte Juni erfolgen.

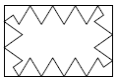
Die übrigen Flächen, insbesondere unterhalb der Baumstandorte, sind extensiv zu bewirtschaften. Der erste Schnitt im Extensivbereich darf frühestens nach Abschluss der Erstmahd im Intensivbereich erfolgen, um sowohl ökologische Funktionen als auch die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Langfristig ist ein extensives Mahdregime mit zwei Schnitten pro Jahr anzustreben.

Zur Förderung ökologischer Strukturen sind die unmittelbaren Stammbereiche von Bäumen im zweijährigen Turnus von der Mahd auszunehmen.

7.3 Überfahrtsregelung für Zufahrten über die öffentliche Grünfläche

Die Herstellung der Zufahrten und Zugänge im Bereich der öffentlichen straßenbegleitenden Grünfläche erfolgt im Zuge des Genehmigungsverfahrens nach konkreter Festlegung der geplanten Grundstückszufahrten bzw. Zugänge. Die öffentliche Grünfläche entlang der Straße ist während der Bauphase nur im Bereich der im Baugesuch festgelegten Zufahrt mit Baufahrzeugen zu überfahren. Die Zufahrtsbreite ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren (maximal 5 m Breite).

8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind **§ 9 (1) 10 BauGB**



8.1 **Schutzstreifen** für die bestehenden **Oberleitungen** der Transnet gemäß Planeintrag

8.2 **Schutzstreifen** für die bestehende **Gasleitung** der terranets bw gemäß Planeintrag

8.3 **Anbauverbot** der Kreisstraße K 6117

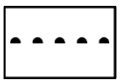
Entlang der K 6117 ist ein Streifen von 15 Metern zu jeder Zeit von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten.
Hierzu zählen auch Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

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

9.1 Es sind **öffentliche Verkehrsflächen** festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung– Wirtschaftsweg

9.3 Bereiche ohne ein- und Ausfahrt



Im Bereich der Gewerbestraße und des bestehenden Wirtschaftswegs ist eine Ein- und Ausfahrt auf die K 6117 nicht zulässig.

10. Wasserretention **§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

10.1 Das anfallende unbelastete Dach- und Hofwasser ist auf den privaten Grundstücken zu verwenden, bzw. in geeigneten Versickerungsmulden vor Ort zurückzuhalten und soweit möglich zu versickern.
Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, um einen verzögerten Abfluss von Regenwasser zu erreichen, ist eine Rückhaltung vorzusehen. Die Mindestgröße für eine Zisterne beträgt 8 m³; davon sind mind. 5 m³ Puffervolumen und 3 m³ Speichervolumen für Regenwassernutzung vorzusehen.
Bei Dachflächen über 250 m² ist das Puffervolumen der Zisterne um je 1 m³ je 50 m² angefangene Dachfläche zu erhöhen.
Eine Versickerung ist nur über eine belebte Bodenzone (mind. 30 cm Humus) zulässig. Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

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

11.1 Entwicklung und Pflege der Grünfläche GR 1

Auf der gesamten Fläche ist eine artenreiche, blütenreiche Extensivwiese anzulegen. Hierfür ist ausschließlich gebietseigenes, standortgerechtes Saatgut gemäß Pflanzliste (Anhang 1, beispielhafte Hersteller wie Saaten Zeller, Syringa oder Rieger-Hofmann) zu verwenden. Die Fläche ist dauerhaft extensiv zu bewirtschaften, mit maximal zwei Mahden pro Jahr und Verzicht auf Düngung.

Herstellung der Grünlandfläche

Die Ansaat erfolgt vorzugsweise im Herbst, alternativ im Frühjahr. Vor der Einsaat ist der Boden fachgerecht vorzubereiten. Hierzu wird die bestehende Acker- bzw. Altnarbe durch ein- bis zweimaliges Fräsen mechanisch entfernt. Der optimale Zeitraum hierfür liegt im Spätsommer bis Herbst (September–Oktober), da in diesem Zeitraum der Konkurrenz-druck durch unerwünschte Begleitvegetation reduziert ist. Anschließend ist durch Eggen und ggf. Walzen ein feinkrümeliges Saatbett herzustellen. Die Einsaat erfolgt als Blanksaat etwa 2–3 Wochen nach der Bodenbearbeitung mit einer Ansaatstärke von ca. 2,5–3,5 g/m² (25–35 kg/ha). Da es sich überwiegend um Lichtkeimer handelt, ist auf eine geringe Ablagetiefe von maximal 1,5 cm zu achten. Nach der Aussaat ist die Fläche erneut zu walzen, um einen guten Bodenschluss zu gewährleisten.

Pflege und Entwicklung

Zur Regulierung unerwünschter einjähriger Arten ist bei einer Aufwuchshöhe von ca. 10–15 cm ein Schröpfschnitt durchzuführen. Dieser fördert zugleich die Bestockung und den raschen Bestandsschluss der Zielvegetation.

In den ersten Jahren nach der Ansaat kann zur weiteren Aushagerung der Fläche eine häufigere Mahd (bis zu drei Schnitte pro Jahr) erforderlich sein. Langfristig ist ein extensives Mahdregime mit maximal zwei Schnitten jährlich einzuhalten. Auf eine Düngung ist dauerhaft zu verzichten.

11.2 Bauzeitenregelung

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen und somit außerhalb der Vegetationszeit und außerhalb der allgemeinen Brut- und Nistzeit von Vögeln sowie dem Vorhandensein von Fledermäusen in Sommer-, Wochenstuben- oder Zwischenquartieren. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, sind Verbotstatbestände im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch Fachpersonal zu prüfen. Eine Freigabe zur Rodung erfolgt in diesem Fall erst nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

11.3 Vermeidung von nächtlicher Arbeit

Während der Aktivitätszeit der Fledermäuse (März bis Oktober, abhängig von der jährlichen Witterung) dürfen die baulichen Maßnahmen nur tagsüber durchgeführt werden, auf eine nächtliche Beleuchtung ist zu verzichten.

11.4 Vermeidung von Vogelschlag

Glasfassaden und Fenster sind gemäß Hinweisen Nr. 4 gegen Vogelschlag zu sichern.

11.5 Artenfreundliche Beleuchtung

Es ist verboten, im Zeitraum vom 1. April bis 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten.

Ab dem 1. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten. Bestehende Beleuchtungsanlagen sind bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten.

Siehe auch Hinweise Nr. 8

11.6 Externe Kompensationsmaßnahmen § 9 Abs. 1a BauGB

Das verbleibende Defizit von in Höhe von **243.718 Ökopunkten** wird durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Diese werden zum nächsten Verfahrensschritt benannt.

12. Flächen für Leitungsrecht § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten terranets dauerhaft einzuräumen.

13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauG

Dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzten Bäume (Pflanz-bindung) sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Kronen, Stämme und Wurzelbereiche der Bäume und Gehölze sind während der Bauphase mit geeigneten Mitteln vor Beschädigungen zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der R SBB sind einzuhalten.

Hierzu zählt insbesondere die Streuobstreihe entlang der nordwestlichen Begrenzung des Geltungsbereiches. Ein ortsfester Bauzaun entlang der gesamten Baumreihe während der Bauzeit wird empfohlen. Aufgrund der Lage zwischen Baufenster und Straße können Beeinträchtigungen der Gehölze im nordöstlichen Plangebiet zum aktuellen Planungsstand nicht ausgeschlossen werden. Zielsetzung ist allerdings der Erhalt der Gehölzstrukturen, weshalb dieser auf den weiteren Planungsebenen zu prüfen ist.

Beschädigungen an den Pflanzbindungen sind während der Baumaßnahmen möglichst mit ortsfesten Bauzäunen, falls ein Eingriff nicht zu verhindern ist mit Wurzelvorhängen oder dem Zurückbinden von Ästen zu minimieren. Bei Verlust sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

Die Positionierung des Gebäudes innerhalb des Baufensters ist so zu wählen, dass der verbleibende Gehölzbestand möglichst erhalten bleibt.

Rodungsmaßnahmen von Bäumen mit Habitatqualität sind durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu überwachen, um eine Beeinträchtigung bzw. Tötung von Individuen zu vermeiden.

Orsingen-Nenzingen, den 19.05.2026

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. Verringerung von Vogelschlag an Gebäuden

Entsprechende Empfehlungen der Vogelwarte Sempach (Schmid, H., P. Waldburger & D. Heynen (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht) zur Gestaltung sind zu beachten.
Geeignete Maßnahmen sind bspw. Vogelschutzverglasung, d. h. geriffeltes, geripptes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder bedrucktes Glas, reflexionsarmes Glas mit max. 15% Außen-Reflexionsgrad, Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten, undurchsichtige Materialien oder mit Sprossen unterteilte Fenster sowie vor den Fenstern angebrachte Lamellen mit maximal 15 cm Abstand. Durchsicht durch Eckverglasung oder ein zweites Fenster an der Rückwand ist zu vermeiden. Transparente Scheiben müssen entsprechend dem Stand der Wissenschaft mit außenliegenden Markierungen sichtbar gemacht werden, z.B. durch Linien (senkrecht mind. 5 mm dick, Maxi-malabstand 10 cm oder horizontal mind. 3 mm dick, Maximalabstand 5 cm) oder Punkte (9 mm DM, 90 mm vertikaler und horizontaler Mittelpunktabstand (Bedeckung 1,8%), schwarz, RAL 9005).

4. Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wie Ölen, Benzin etc. muss darauf geachtet werden, dass ein Eintrag in den Boden vermieden wird. Später anfallender Bauschutt, -abfälle und Abbruchmaterial sind fachgemäß zu trennen und zu entsorgen oder zu verwerten (§ 3 LKreiWiG). Werden Altlasten während den Bodenarbeiten gefunden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Altlasten zu melden.

5. Umgang mit Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Konstanz anzuzeigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

6. Reduktion des Flächenverbrauchs

Die Flächen für die Erschließung, Baustelleneinrichtung und den Bau selbst sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken, um unnötige Zerstörung von (potenziellen) Habitaten zu vermeiden. Flächen, die nur während der Bauzeit benötigt werden, sind nach Abschluss der Bauarbeiten möglichst schonend zurückzubauen und zu rekultivieren.

7. Beleuchtungsanlagen

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf die angrenzende Umwelt (Fauna u. Mensch) zu minimieren, werden zudem folgende Maßnahmen empfohlen:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang, Zeitraum und Intensität
- Vermeidung der Anstrahlung von Gehölzen oder Quartieren von Vögeln und Fleder-mäusen (z.B. Nistkästen)
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsvorrichtungen oder Dimmfunktion, Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin (idealerweise unterhalb 2400 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich, zur Ermittlung erforderlichen Beleuchtungsstärke ist DIN EN 13201-2 zu berücksichtigen
- Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod an-fliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet)

8. Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Boden-versiegelung sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist bei einer Beanspruchung von unbebauten Flächen von mehr als 0,5 ha durch den Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Zudem soll nach § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes angestrebt werden. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant wer-den. Laut § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub im Rahmen des Verfahrens der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

Bodenarbeiten an humosem und kulturfähigem Bodenmaterial sollten grundsätzlich nur bei trockenem bis maximal schwach feuchten Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte soweit möglich von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Idealerweise werden die ausgebauten Böden sofort und ohne Zwischenlagerung wieder eingebaut. Sollte aufgrund der örtlichen Situation dies erst mit Verzögerung möglich werden, ist der Untergrund der Bodendepots so zu wählen, dass keine Staunässe entsteht (z.B. Mulden vermeiden) und das Bodenmaterial gut entwässert wird. Nach DIN 19731 ist das zwischengelagerte Bodenmaterial vor Verdichtung und Vernässung zu schützen. Die Depots sind dabei so zu gestalten, dass die Oberflächen eine Neigung von mindestens 4 % aufweisen, damit das Niederschlagswasser abfließen kann. Ideal ist eine steile Trapezform. Gegebenenfalls sind Entwässerungsgräben anzulegen.

Die gesetzlichen Vorgaben nach DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sind zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderung für die gesamte Bauzeit zu beachten.

Anhang I Pflanzliste 1

(z.B. Rieger-Hoffmann Blühmischung 50%-Wildblumen und 50% Wildgräser für Region südliches Alpenvorland und angrenzende)

Wildblumen 50%

Botanischer Name	Deutscher Name
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig
Betonica officinalis	Heilziest
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Carum carvi	Wiesen-Kümmel
Centaurea cyanus	Kornblume
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume
Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Daucus carota	Wilde Möhre
Galium album	Weißes Labkraut
Galium verum	Echtes Labkraut
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn
Leucanthemum ircutianum/ vulgare	Wiesen-Margerite
Lotus corniculatus	Hornschotenklee
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke
Medicago lupulina	Gelbklee
Papaver rhoeas	Klatschmohn
Pimpinella major	Große Bibernelle
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Plantago media	Mittlerer Wegerich
Primula veris	Echte Schlüsselblume
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Rhinanthus alectorolophus	Zottiger Klappertopf
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf
Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn
Silene dioica	Rote Lichtnelke
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart V
icia cracca	Vogelwicke

Wildgräser 50%

Botanischer Name	Deutscher Name
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Bromus hordeaceus	Weiche Trespe
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras
Festuca guestfalica (ovina)	Schafschwingel
Festuca pratensis	Wiesenschwingel
Festuca rubra	Horstschwingel
Helictotrichon pubescens	Flaumiger Wiesenhafer
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Trisetum flavescens	Goldhafer

Gemeinde Orsingen - Nenzingen

Örtliche Bauvorschriften

„Hinter dem Spital VI“

Gemarkung Orsingen

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit und der Behörden

---

1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**

1.1 Dächer

Geneigte Dächer

zulässig sind **Satteldächer, Zeltdächer** und **Pultdächer** mit einer Dachneigung gemäß Planeintrag.

1.2 Flachdächer

Mindestens extensiv begrünt gemäß Hinweisen Nr. 2

Dachaufbauten oder -eindeckungen, die der Gewinnung von regenerativen Energien dienen, sind zulässig.

1.3 PV - Anlagen

Dachauf- oder einbauten zur Nutzung von regenerativen Energien sind ausdrücklich zulässig.

2. Fassadengestaltung

Zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes, insbesondere vor dem Hintergrund der Lage am Übergang des Siedlungskörpers zur offenen Feldflur, ist eine Fassadenbegrünung zu empfehlen. Die Fassaden der Baufenster GE1 und GE2 sollten an der südöstlichen Gebäudeseite auf mindestens 60 % der Fassadenfläche mit bodengebundenen Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste im Anhang begrünt und dauerhaft unterhalten werden. Die Pflanzung der Kletterpflanzen hat in einem maximalen Abstand von 5 m zu erfolgen. Dabei sind ein ausreichender Wurzelraum sicherzustellen sowie geeignete Rankhilfen bereitzustellen. Eine regelmäßige ganzjährige Bewässerung ist sicherzustellen.

3. Einfriedungen

Zur Vermeidung von Barriere Effekten sind Zäune kleintierdurchlässig zu gestalten. Dafür ist zwischen Unterkante des Zauns und dem Boden ein Mindestabstand von 15 cm zu gewährleisten. Alternativ können Kleintierdurchlässe von min. 20 x 20 cm etwa alle 10-15 m integriert werden. Anstatt Zäunen sind Hecken grundsätzlich zu bevorzugen.

4. Grundstücksgestaltung

Stellplätze, Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belä-gen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster.

Zur Vermeidung von Falleneffekten sind möglichst engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen zu verwenden. Metallelemente mit Durchbrüchen dürfen eine maximale Maschenweite von unter 2 cm aufweisen, Licht- und Lüftungsschächte mit engmaschigen Abdeckgittern von maximal 0,5 cm.

Orsingen-Nenzingen, den 19.05.2026

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Anlage von Retentionsbereichen

Als Teil des Oberflächenwasserkonzepts müssen ausreichend dimensionierte Retentionsbereiche angelegt werden, um Regenwasser zeitverzögert zu verdunsten oder in den Boden versickern zu lassen und Bodenerosionen zu vermeiden. Eine schadlose dezentrale Beseitigung muss sichergestellt werden. (siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 10 Wasserretention“

2. Begrünung von Flachdächern

Die Dachflächen mit einer Dachneigung von maximal 7° sind auf mindestens 60 % mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine durchwurzelbare Substratschicht mit einer Mindeststärke von 12 cm vorzusehen. Die Begrünung ist möglichst artenreich unter Verwendung geeigneter Arten aus Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen auszubilden. Eine dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke ist sicherzustellen. Für die Begrünung sind geeignete Saatgutmischungen zu verwenden (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Die Ansaatstärke beträgt in der Regel ca. 2 g/m² (Saatgut) bzw. 40–70 g/m² (Sedumsprossen).

III. Anhang Pflanzenliste

1.

Kletterpflanzen mit Rankhilfe	Selbstklimmende Kletterpflanzen
Lonicera periclymenum – Geißblatt	Clematis vitalba – Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus – Hopfen	Rosa rubigionsa - Kletterrose
Hedera helix – Gemeiner Efeu	Parthenocissus quinquefolia – Wilder Wein
	Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie

Gemeinde Orsingen - Nenzingen

Begründung

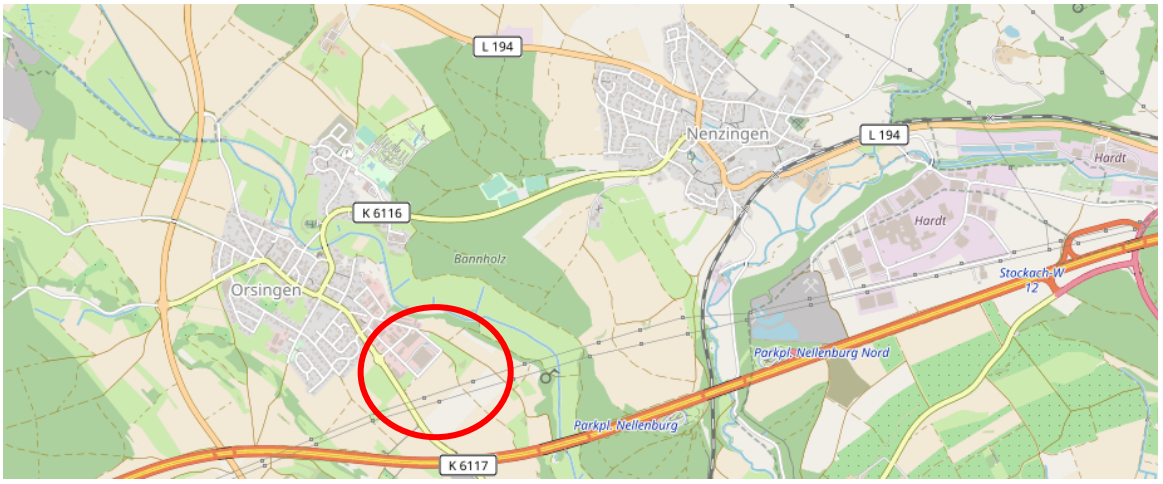
„Hinter dem Spital VI“

Gemarkung Orsingen

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit und der Behörden

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

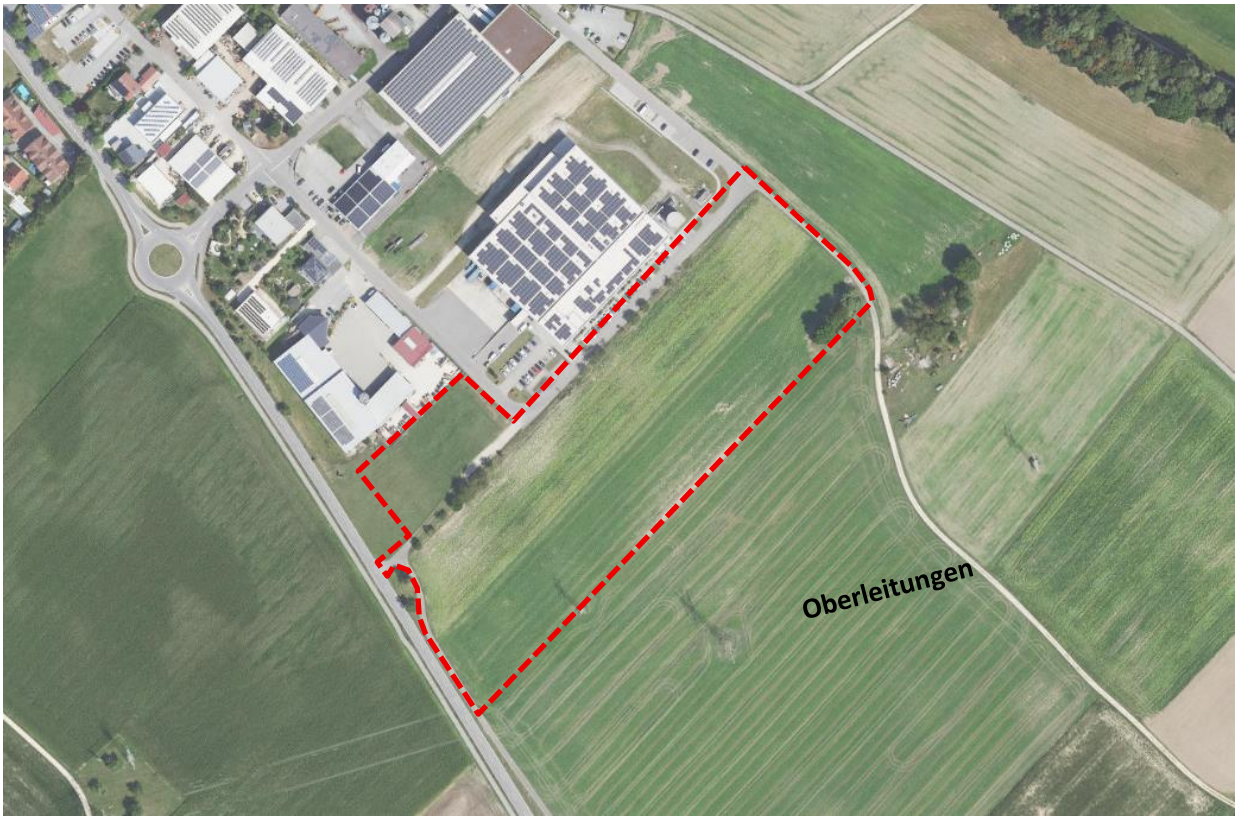
Der Gemeinde Orsingen - Nenzingen liegen aktuell mehrere Anfragen von Gewerbebetrieben vor, die ihren Betrieb erweitern wollen oder Flächen für eine Neuansiedlung suchen.
Im Ortsteil Orsingen liegt an der Kreisstraße das bestehende Gewerbegebiet „Hinter dem Spital, das für den Ortsteil den Schwerpunkt der Gewerbetreibenden bildet. Die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür wurden von 1986 bis 2011 durch die Bebauungspläne „Hinter dem Spital I bis IV“ geschaffen.
Zum Teil grenzen die Gewerbetriebe direkt an das Plangebiet an oder liegen in unmittelbarer Entfernung.
Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Erweiterungen bzw. Ansiedlungen geschaffen werden.



2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplangebiets

Das Planungsgebiet liegt im Südosten des Ortsteils Orsingen nördlich der Kreisstraße K 6167, Wahlwieser Straße.

Nordwestlich der Fläche liegt das Gewerbegebiet „Hinter dem Spital“ dazwischen verläuft ein Teil der Gewerbestraße, weiter bis zur K6117 als Wirtschaftsweg. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Acker- und Wiesennutzung an. Im Nordosten befindet sich hinter den landwirtschaftlichen Produktionsflächen ein schmaler Waldgürtel mit dem Krebsbach. Im Osten und Süden umgibt landwirtschaftliche Ackerfläche das Plangebiet.
Die Fläche wurde bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzt.
Das Gelände ist relativ eben, an der Gewerbestraße im Norden fällt es bis zur Mitte des Gebietes um 3 Meter und steigt dann bis zum Wirtschaftsweg im Süden um 3 Meter an.



Luftbild mit Geltungsbereich Quelle: LUBW

Zwei Oberleitungen der ENBW und transnet verlaufen in Süd-Ost-Richtung zum Teil über das Plangebiet. Parallel dazu liegt angrenzend eine Gasversorgungsleitung von terranets bw.

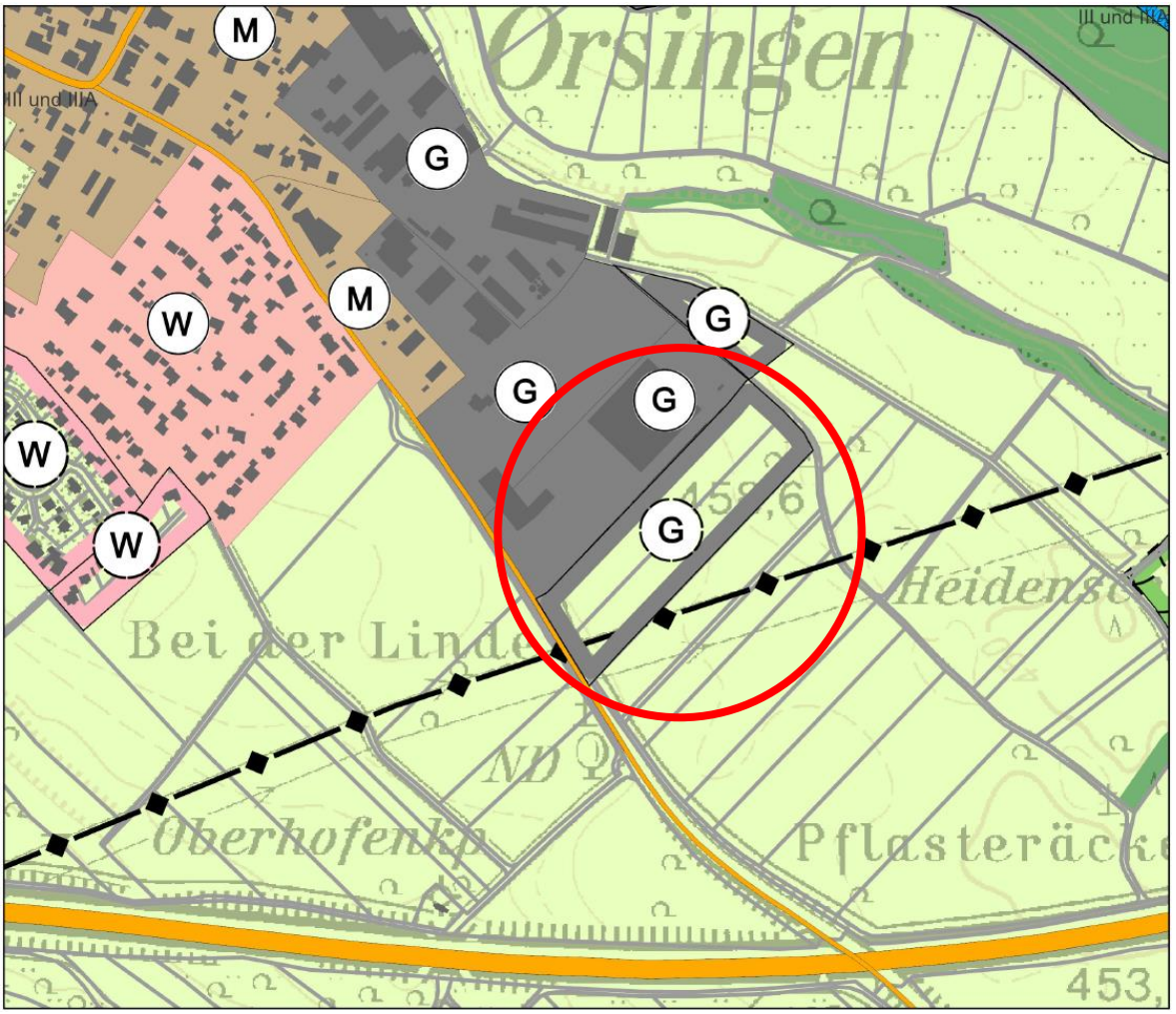
Südwestlich grenzt die K 6117 an, weiter im Süden verläuft die A 98.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Spital IV“ umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 2685, 2686 und 2687 sowie teilweise die Grundstücke Flst. 3182, 3185, 3187 und 2696 mit insgesamt einer Fläche von ca. 3,28 ha.
Der genaue Geltungsbereich ist dem beigefügten Lageplan (Planzeichnung zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet wurde im Oktober 2023 der Einleitungsbeschluss zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde im Juni / Juli 2024 durchgeführt.

Im Verfahren wurde der Bedarf für gewerbliche Flächen dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Die 28. Flächennutzungsplanänderung ist seit 07.02.2025 wirksam. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

4. Erschließung und Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch das bestehende Straßennetz der Gemeinde, von der Wahlwieser Straße (K 6117) über die Gewerbestraße, die am Kreisverkehr in das Gewerbegebiet abzweigt. Die bestehenden Achsen der Gewerbestraße werden verlängert, um auf die Dimensionierung und Struktur des Gebietes aufzubauen.
Die bestehenden Wirtschaftswege können zur Erschließung nicht herangezogen werden.

Die Wasserversorgung und die Entwässerung können durch Ergänzung der Leitungen und Kanäle und Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Anbauverbotszone

Zur Kreisstraße K6117 muss eine Anbauverbotszone von 15 Metern eingehalten werden. In dieser ist eine Bebauung nicht möglich, die Baugrenze wird deshalb entsprechend ausgerichtet.

Schutzstreifen zu Versorgungsleitungen

Zu den bestehenden Oberleitungen der ENBW und transnet muss der bestehende Schutzstreifen weiterhin eingehalten werden. Diese Fläche im Süden des Plangebiets ist deshalb nur eingeschränkt nutzbar, eine Unterbauung der Oberleitungen ist nicht möglich.
Durch transnet ist geplant, die Oberleitung und den Masten an der Grenze des Plangebiets mittelfristig (2030 bis 2032) zurückzubauen.

Zur parallel zu den Oberleitungen verlaufende Gasleitung von terranets ist ebenfalls ein Schutzstreifen einzuhalten, der nicht überbaut werden darf.

5.1 Bestehende Bebauungspläne

Direkt an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Hinter dem Spital IV“ aus dem Jahr 2011. Durch den Bebauungsplan wurden Gewerbeflächen und deren Erschließung geschaffen, sowie Entwässerungsflächen und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.
Durch die vorliegende Planung überschneiden sich Erschließungsflächen. Der Bebauungsplan soll in diesem Bereich geändert werden.

5.2 Bebauungsplanänderung 2021

Für die Bebauungspläne „Hinter dem Spital II und IV“ wurde 2021 ein Änderungsverfahren durchgeführt, das für die vorliegende Verfahren nicht relevant ist.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet - GE § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die Festsetzung ermöglicht die Fortentwicklung der bestehenden Betriebe im angrenzenden Gewerbegebiet und Ansiedlung von regionalen Gewerbetreibenden.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um der Lage und Größe des Ortsteils gerecht zu werden.

Die nach Baunutzungsverordnung zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen möglich sein.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch höchstzulässige **Grundflächenzahlen (GRZ)** sowie die **Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze** festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Lage der Gebiete zoniert, um den Anschluss an den Bestand anzupassen. Im GE 3 wurde sie aufgrund der Überschneidung des Geltungsbereichs an die Festsetzungen des Bebauungsplan „Hinter dem Spital IV“ angeglichen.

Die GRZ wird für die wird für die einzelnen Abschnitte unterschieden. Im GE1 wird sie mit 0,8 festgesetzt um eine maximale Ausnutzung für große Betriebe zu ermöglichen. Hier ist es wichtig, dass sich Betriebe mit großen Gebäuden oder Hallen und zugehörige Lager- und Lagerflächen ansiedeln können. Im GE2 und 3 ist die GRZ mit 0,7 etwas niedriger, um an das bestehende Gebiet anzuschließen und diese Flächen für Betriebe mit kleineren Gebäuden als im GE1 vorgesehen sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch **Baugrenzen** bestimmt. Die überbaubare Fläche wurde so ausgewiesen, dass die Lage der Vorhaben möglichst flexibel ermöglicht wird. Die maximal zulässigen Grundflächen innerhalb der Baufenster sind etwas geringer.
Im GE 3 wurde die neue Baugrenze auf die bestehende Baugrenze angeglichen, im Bereich der neuen Erschließungsflächen wurde jedoch eine Anpassung erforderlich.

Es wird die **abweichende Bauweise** mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge darf im GE1 100 m, im GE2 80m und im GE3 75m betragen, um die Gebäude in den Längen auf die jeweiligen Gebiete anzupassen.

Die Errichtung der Garagen oder Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den ausgewiesenen Flächen möglich. Offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen möglich.

Die **Gebäudehöhen** sind auf das vorhandene Gelände abgestimmt als oberster Punkt des Daches in Abhängigkeit der Dachform und -neigung in Metern über NN festgesetzt.
In den Gewerbegebieten wird die maximale Gebäudehöhe aus den gleichen Gründen wie bei GRZ und Bauweise unterschieden, so dass im GE1 die höchsten Gebäude möglich sind.

6.3 Verkehrsflächen

Die bestehenden Erschließungsstraßen „Gewerbestraße“ werden in den gleichen Breiten verlängert und mit einer Straße am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs verbunden.
Der südlichste Teil dieser Achse soll für spätere Erweiterungen vorgehalten und erst dann ausgebaut werden, wenn das Gewerbegebiet nach Südosten erweitert werden kann.
Die Erschließung der Gewerbeflächen wird als **„öffentliche Verkehrsflächen“** ausgewiesen.

Der bestehende Wirtschaftsweg (Teil des Grundstücks Nr. 2696), der an die Erschließungsflächen angrenzt, wird als Bestand **„Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg“** festgesetzt.

Ein weiterer Anschluss an die Kreisstraße K 6117 ist aus Sicherheitsgründen nicht möglich. Aus diesem Grund ist hier ein **„Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“** festgesetzt.

6.4 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße K 6117

Die Anbauverbotszone entlang der K6117 ist aus Sicherheitsgründen in einer Breite von 15 Metern zu jeder Zeit von baulichen Anlagen freizuhalten. Der größte Teil dieser Fläche liegt über dem Wirtschaftsweg bzw. der Schutzfläche der bestehenden Leitungen. Im GE2 wurde die Baugrenze auf die Anbauverbotszone abgestimmt.

Schutzstreifen unter den bestehenden Oberleitungen

Unter den bestehenden Oberleitungen der ENBW und TransnetBW ist ein Schutzstreifen einzuhalten. Der bestehende Schutzstreifen wurde in den Bebauungsplan übernommen. In dieser Zone sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Die Fläche kann deshalb nicht als Gewerbegebiet genutzt werden und ist deshalb als Ausgleichsfläche geplant.
Da TransnetBW und Amprion an bestehenden Leitungsanlagen eine Netzverstärkungsmaßnahme über rund 140 km als Teil des Bundesbedarfsplans planen, wird bis voraussichtlich 2032 wird bis zum Umspannwerk Beuren (Singen) eine neue Freileitung ersatzneugebaut. Die Bestandsleitungen werden nach der Gesamtinbetriebnahme zurückgebaut. Der Teil des Bebauungsplans kann in diesem Zusammenhang für spätere Erweiterungen umgenutzt werden, wenn das Gewerbegebiet in dieser Richtung erweitert wird.

Schutzstreifen für die bestehende Gasleitung

Die bestehende Gasleitung der terranets BW darf ebenfalls nicht dauerhaft überbaut werden und es ist ein Schutzstreifen entlang der Leitung freizuhalten. Die Schutzstreifen der Oberleitungen und der Gasleitung überlagern sich teilweise. Die Baugrenze im GE 2 wurde an den Schutzstreifen angepasst. Die Fläche zwischen Gasleitung und Baugrenze im GE2 ist mit einem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** für terranets ausgewiesen, um zum einen die gewerbliche Fläche im GE2 nicht noch weiter zu reduzieren, jedoch den Schutzstreifen zur Wartung und Reparaturen der Leitung freizuhalten.

6.5 Grünflächen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Entlang der Gewerbestraße wurden im Bebauungsplan „Vor dem Spital IV“ Baumpflanzungen entlang des Wirtschaftswegs Nr. 2685 als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt. Diese müssen in das vorliegende Bebauungsplanverfahren übernommen werden. Die Bäume werden zum Erhalt festgesetzt und das Grundstück Nr. 2685, auf dem die Bäume stehen, als **„Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün“** ausgewiesen. Da es jedoch möglich sein muss, dass die zukünftigen Betriebe über den neuen Teil der Gewerbestraße angefahren werden, wurde eine Überfahrtsregelung für diese Zufahrten in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, nach der **Zufahrten mit maximal 5m Breite** möglich sind.

Ausgleichsfläche

Da innerhalb der Schutzstreifen Oberleitungen und der Gasleitung keine Bebauung möglich ist, wurde eine Teil der Schutzflächen als **„Öffentliche Grünfläche -Ausgleichsfläche“** festgesetzt. Hier soll gemäß Umweltbericht eine Extensivwiese als Ausgleichsmaßnahme angelegt werden.

Die Baumreihe entlang der Gewerbestraße und die im Nordosten des Plangebiets bestehende Gehölzgruppe soll soweit möglich erhalten werden um die Leitstrukturen zu erhalten. Die Bäume liefern zudem einen wichtigen Beitrag im Kleinklima des Gewerbegebiets. Sie werden durch als **„Dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen“** festgesetzt. Im Detail wird auf den beigefügten Umweltbericht planstatt Senner verwiesen.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Resultierend aus dem Umweltbericht und dem Artenschutzgutachten sind Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Im Detail wird auf den Umweltbericht planstatt Senner und das Artenschutzgutachten verwiesen.

In den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind weitere Maßnahmen und Hinweise enthalten.

Externe Kompensationsmaßnahme

Der Eingriff kann innerhalb des Gebiets nicht vollständig ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird deshalb durch externe Maßnahmen kompensiert werden.

7. Hinweise

Es sind Hinweise zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden, Erdmassenausgleich, Bodenschutz, zur Rückhaltung von Niederschlagswässern sowie Hinweise zur Ökologie, resultierend aus dem Umweltbericht, in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Dächer

In den Örtlichen Bauvorschriften sind Regeln zur Gestaltung der Gebäude bezüglich der Dachform und Dachneigung. Im GE1 und GE2 sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Die Beschränkung auf diese Dachform wurde zum einen aus gestalterischen Gründen gewählt. Aufgrund der Gebäudehöhen an der Ortsrandlage soll auf weitere Erhöhung durch geneigte Dächer verzichtet werden. Zum anderen sind klimatische Gründe für das Gewerbegebiet mit hohem Versieglungsgrad ausschlaggebend. Das Gebäudeklima wird intern durch Dachbegrünung verbessert, außerdem ist der Rückhaltevermögen eines begrünten Flachdachs für Regenwasser deutlich höher als bei jeder anderen Dachform.
Im GE3 sind die Gestaltungsvorschriften für Dächer aus dem Bebauungsplan „Vor dem Spital IV“ übernommen aufgrund der Überschneidung der Plangebiete übernommen worden.
Eine Kombination mit PV ist erwünscht und zulässig.

Fassadengestaltung

Aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand und des Übergangs in die freie Landschaft sollen die Fassaden, soweit möglich begrünt, werden. Insbesondere im GE 1 mit den möglicherweise sehr hohen Gebäuden ist dies ein wichtiger Aspekt. Fassadenbegrünung ist auch aus gebäude- und gebietsklimatischen Gründen zu bevorzugen.

Grundstücksgestaltung und Einfriedungen

Resultierend aus dem Umweltbericht sind weitere Vorschriften zur Gestaltung der Grundstücke und der Einfriedungen aufgenommen. Diese sind mit Hinweisen und Pflanzenlisten ergänzt.

9. Flächenbilanz

	m²	Gesamt m²	Gesamt ha	%
Geltungsbereich		**32.813,72**	**3,28**	**100**
Gewerbegebiete		**23.495,43**	**2,35**	**71,6**
GE 1	13.714,55			
GE 2	6.427,07			
GE 3	3.353,81			
Verkehrsflächen		5.248,15	**0,52**	**16,0**
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung		422,94	**0,04**	**1,3**
Öffentliche Grünflächen		3.647,84	**0,36**	**11,1**
Verkehrsgrün	1368,03			
Ausgleichsfläche	2.279,81			
Schutzflächen *Gehen nicht in Bilanz ein*		3.215,78		

Orsingen - Nenzingen, den 19.05.2026

10. Verfahren

Aufstellungsbeschluss am	23.09.2025
ortsübliche Bekanntmachung am	10.10.2025
Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am	19.05.2026
ortsübliche Bekanntmachung am	
Durchführung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom	
bis einschließlich	
Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am	
Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am	
Durchführung Beteiligung der Öffentlichkeit vom	
bis einschließlich	
ortsübliche Bekanntmachung am	
Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am	
Satzungsbeschluss des Gemeinderates am	
Ausfertigung der Satzung	
Ortsüblichliche Bekanntmachung der Satzung und Inkrafttreten am	

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Bebauungsplan "Hinter dem Spital VI"
Gemarkung Orsingen
Geltungsbereich M 1:2.500
19.05.2026

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de