

Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis) Bebauungsplan „Längerach – Eltenried West“ Teiländerung

– E N T W U R F –

i.d.F. vom 07.11. 2016

Inhaltsverzeichnis

A Satzung

über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

B Begründung

1. Anlass der Planaufstellung
2. Planungsrechtliche Situation
3. Abgrenzung des Plangebiets
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
5. Umweltbelange (durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft Kurzfassung)
6. Städtebauliche Kenndaten

C Textteil: Schriftliche Festsetzungen

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- II. Örtliche Bauvorschriften
- III. Nachrichtlich übernommene Empfehlungen und Hinweise

D Planteil: Zeichnerische Festsetzungen

Lageplan Maßstab 1: 1.000 i.d.F. vom 07.11. 2016

Anlage: _Umweltweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan

Verfasser: 365° freiraum + umwelt, Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Überlingen 10.10. 2016

Teil A Satzung

der Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis)

über

a) den Bebauungsplan „Längerach – Eltenried West“ Teiländerung

und

b) die Örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat Gemeinde Sipplingen hat in der öffentlichen Sitzung am
den Bebauungsplan „Längerach – Eltenried (West)“ als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I. S.1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014
(GBl. S. 501)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24. Juli 2005, zuletzt berücksichtigte Änderung durch Art. 1 des Gesetzes
vom 17. Januar 2015 (GBl. 2016 S. 1)

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan bestimmt sich gem. Eintrag im Lageplan (Teil D) vom 04.10. 2016

§ 3 Bestandteile der Satzung

1. Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen (Teil D)
2. Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil C)

Beigefügt:

- Begründung für den Bebauungsplan i.d.F. vom 04.07. 2016 (Teil B)

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Sipplingen übereinstimmt.

Ausgefertigt

Sipplingen, den _____

N e h e r

Bürgermeister _____

Teil B

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan „Längerach – Eltenried West“ Teiländerung der Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis)

1. Anlass der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan „Längerach - Eltenried“ (rechtskräftig 1982) wurde das Sport- und Freizeitgebiet „Eltenried“ als Sondergebiet ausgewiesen. Es umfasst Sport- und Trainingsplätze, Anlagen für die Leichtathletik, das Vereinsheim des TSV Sipplingen mit Parkplätzen und eine privat betriebene Tennisanlage. Der überwiegend für den Obstbau genutzte Geländestreifen am nördlichen Rand des Plangebiets wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Der Bebauungsplan entspricht hinsichtlich Nutzung und Bebauung nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten in diesem Bereich. Das Plangebiet wurde – in Teilbereichen – erheblich abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt bzw. bebaut: vom Plan abweichender Standort des Vereinsheims mit Parkplatz, Aufgabe der Tennisanlage, Bau einer Lagerfläche für Baugerüste.

Derzeit geplante Vorhaben der im Plangebiet ansässigen Gewerbetrieben können unter den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans nicht realisiert werden: Die Sicherung des Standorts (Nachfolgeregelung innerhalb der Familie) und die damit zusammenhängende Erweiterung der Fa. Gärten am See (Fa. Widenhorn) ist im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans baurechtlich nicht möglich.

2. Planungsrechtliche Situation

Im Bebauungsplan „Längerach - Eltenried“ (rechtskräftig 1982) ist das Plangebiet überwiegend als Sondergebiet für Sport- und Freizeit festgesetzt, außerdem sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen (1998) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche für Sportanlagen dargestellt.

Nördlich und südlich grenzen Landschaftsschutzgebiete unmittelbar an das Plangebiet.

Auf Antrag der Gemeinde Sipplingen bei der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen soll der Flächennutzungsplan so geändert werden, dass die Ausweisung gewerblich nutzbarer Flächen im Bebauungsplan möglich wird. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Der Bedarfsnachweis für gewerblich nutzbare Flächen wird im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans erbracht.

3. Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,35 ha; es liegt nordöstlich und oberhalb der bebauten Ortslage von Sipplingen in einer Geländesenke zwischen Homberg und Atzenhalde. Das Plangebiet grenzt im Westen an das nahezu vollständig bebaute Gewerbegebiet „Längerach II“ (Bebauungsplan rechtsverbindlich 1982). Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße Am Hauberg begrenzt. Östlich schließt sich der als Trainingsplatz genutzte alte Sportplatz an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan (Teil D).

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die zur Sicherung und künftigen Entwicklung der im Gebiet bestehenden Betriebe und Anlagen sollen planungsrechtlich gesichert werden; aus städtebaulichen Gründen (räumlicher Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb und der angrenzenden Landschaft, möglichst sparsame Inanspruchnahme von überbauten Flächen) wird der besondere Nutzungszweck von Flächen festgesetzt.

Zur Vermeidung von Störungen und wegen der beschränkten Zufahrtmöglichkeiten werden bestimmte Branchen und Anlagen als nicht zulässig ausgeschlossen, außerdem werden die überbaubare Grundstücksfläche und die Gebäudehöhe soweit beschränkt, dass die Einbindung in die umgebende Landschaft gesichert ist. Dazu dienen auch die landschaftliche Gestaltung und Bepflanzung der Gebietsränder bzw. die Maßnahmen zu deren Schutz, Pflege und Entwicklung.

Die im geltenden Bebauungsplan werden festgesetzt

- Flächen mit besonderem Nutzungszweck,
- öffentliche Grünflächen für den Vereinssport,
- Flächen für die Landwirtschaft.

Aus städtebaulichen Gründen und auf Rücksicht auf die umgebende Landschaft wird eine kleinteilige Bebauung angestrebt; das Plangebiet soll (insbesondere am nördlichen und östlichen Rand) möglichst harmonisch in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

5. Umweltbelange

Das Plangebiet ist geprägt durch vielfältige Nutzungen. Neben zwei Rasen- Sportplätzen und einem Kleinspielfeld mit zugehörigen Funktionsgebäuden und Parkplätzen gibt es Obstwiesen und Obstgärten unterschiedlicher Ausprägung und Nutzung. Teilweise handelt es sich um gut ausgeprägte Obstwiesen mit alten Hochstamm-Obstbäumen, teilweise um Halbstamm – Obstanlagen. Nördlich grenzt an das Plangebiet ein vielfältig strukturierter Südhang mit Obstwiesen, Magerrasen, Magerwiesen unterschiedlicher Ausprägung an. Die Obstwiesen und Obstgärten sind Brut- und Nahrungshabitate häufiger Vogelarten. Eine Untersuchung der Fledermäuse ergab, dass die Obstwiesen im Norden des Plangebietes stark von nahrungssuchenden Fledermäusen frequentiert werden. Ziel der Planung ist daher die weitgehende Erhaltung der Obstbäume /Obstwiesen im Norden des Plangebietes. Damit können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordwesten innerhalb des EU-Vogelschutzgebiets „Überlinger See des Bodensees“. Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an das FFH-Gebiet Nr. 8220-342 „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft“ an. Eine NATURA 2000-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet „Überlinger See des Bodensees“ ergab, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet ausgeschlossen werden können.

Das Naturschutzgebiet „Sipplinger Dreieck befindet sich östlich des Plangebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes sind ebenso wenig wie Beeinträchtigungen der südlich und nördlich angrenzenden Waldbiotope (Biotop-Nr. 82204354321 „Steppenheidewald SO Sipplingen“ und 82204354322“ Hangwald NO Sipplingen“) zu erwarten.

Der Boden im Plangebiet ist bereichsweise durch Überbauung und Nutzung anthropogen verändert. Insgesamt sind die Böden eher von geringer bis mittlerer Bedeutung. Vorkommen von Altlasten sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden. Anfallendes Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und in den freiflächen versickert. Das Wasserschutzgebiet WSG ZV BWV / ÜBERLINGEN, Schutzzone III liegt östlich des Änderungsbereichs und wird durch das Vorhaben nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt gut abgeschildert in einer Verebnung zwischen dem Sipplinger Berg im Norden, dem Homberg im Süden und der Burghalde im Osten. Im Westen grenzt das bestehende Gewerbegebiet Längerach an. Von den angrenzenden Höhen ist das Plangebiet einsehbar. Das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ grenzt nördlich und südlich unmittelbar an. Um eine erhebliche Veränderungen der sensiblen Sipplinger Steiluferlandschaft zu vermeiden, wurde darauf Wert gelegt, dass sich die neuen Baukörper harmonisch in die umgebende Landschaft einfügen.

Um erhebliche Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter zu vermeiden, wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Schutzgut Tiere),
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und einer Obstwiese (Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt, Tiere, Landschaftsbild),
- Verwendung offenerporiger Beläge (Schutzgüter Boden und Wasser),
- der Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (Fauna, Landschaftsbild),
- dem Anbringen von Fledermauskästen und Nistkästen und
- Dachbegrünung

Nicht vermeidbarere oder minimierbare Eingriffe können innerhalb des Plangebietes durch die Pflanzung von vier klein – bis mittelkronigen Bäumen nur teilweise ausgeglichen werden.

Um einen vollständigen Ausgleich der erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erreichen, sind weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich:

Durch Entbuschung und Folgepflege (zweischürige Mahd und Abräumen des Mähgutes) werden auf zwei Flurstücken in räumlicher und funktionaler Nähe zum Eingriff artenreiche Magerwiesen entwickelt.

6. Städtebauliche Kenndaten Ändern!

Geltungsbereich insgesamt	ca. 23.855 m ²	100,0 %
davon Flächen besond. Nutzungszwecks	ca. 5.075 m ²	21,5 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 2.990 m ²	12,7 %
Verkehrsfläche	ca. 1.840 m ²	7,8 %
öffentliche Grünfläche Sportplatz	ca. 13.370 m ²	56,7 %
Versorgungsanlagen	ca. 580 m ²	2,5 %

Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Sipplingen.

TEIL C

TEXTTEIL: SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Gemäß Eintrag im Plan (Teil D) wird für Flächen im nordwestlichen Bereich des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen ein besonderer Nutzungszweck festgesetzt:

1.1 Schaugarten:

Zulässig sind

- 1.1.1 Anlagen und Gebäude für den Gartenbau und die Kultivierung von Garten- und Heilpflanzen innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche;
- 1.1.2 insbesondere Räume für die Präsentation von Pflanzen sowie Ausstellungs- und Seminarräume;
- 1.1.3 Betriebsinhaberwohnung und Wohnräume für die zeitweise Unterbringung von Personal (Auszubildende und Praktikanten);
- 1.1.4 die Grundflächen der Gebäude dürfen 450 m² insgesamt nicht überschreiten (als Obergrenze der Summe der Grundflächen der baulichen Anlagen).
- 1.1.5 Die max. zulässige Firsthöhe Höhe der baulichen Anlagen ist auf 7,50 m über der bestehenden Geländehöhe begrenzt.
- 1.1.6 untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO zulässig;
- 1.1.7 Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhen bezogen in m NN gem. Eintrag im Planteil (Teil D);
- 1.1.8 Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

1.2 Kinder in der Natur:

Zulässig sind

- 1.2.1 Einrichtungen und Gebäude für die Betreuung von Kindern in natürlicher Umgebung insbesondere auch mittels Reittherapie innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche;
- 1.2.1 Offenstall, Reitplatz;
- 1.2.2 Betriebsinhaberwohnung und Wohnräume für die zeitweise Unterbringung von Kindern und Eltern (Kursbetrieb), Unterbringung von Personal;
- 1.2.3 die Grundflächen der Gebäude dürfen 450 m² insgesamt nicht überschreiten (als Obergrenze der Summe der Grundflächen der baulichen Anlagen).
- 1.2.4 Die max. zulässige Firsthöhe Höhe der baulichen Anlagen ist auf 7,50 m über der bestehenden Geländehöhe begrenzt.
- 1.2.5 Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhen bezogen in m NN gem. Eintrag im Planteil (Teil D);
- 1.1.6 Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan (Teil D) durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

3. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Mit Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist ein Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten

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

Gem. Eintragung im Plan (Teil D) werden öffentliche Grünflächen für die Nutzung als Sportplatz festgesetzt

5. Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gem. Eintragung im Plan (Teil D) werden Flächen für die Landwirtschaft (Obstbau) festgesetzt

6. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Eintrag im Plan (Teil D) wird am Rand des bestehenden Sportplatzes eine Fläche gesichert, die mit Leitungsrechten einschließlich Schutzzone zugunsten des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung, der Netze BW GmbH sowie zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist .

7. Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 74 LBO) **Vermeidungs- Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rodungen von Gehölzen im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

V 2 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

V 3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und einer Obstwiese § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Einzelbäume, Baumgruppen und eine Obstwiese sind dauerhaft gemäß Planeintrag zu erhalten, zu pflegen und zu sichern. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

V 4 Gehölzschutz während der Bautätigkeit Hinweis auf DIN 18920, RAS-LP 4

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze (Bäume, Baumgruppen, Sträucher, Obstwiese) sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.

7.2 Minimierungsmaßnahmen

M 1 Schutz des Oberbodens Hinweis im B-Plan auf BBodSchV, DIN 19731 und DIN 18915, § 1a BauGB und § 10 Nr. 3 LBO

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (LBodSchAG BW §§ 1 - 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die BBodSchV, DIN 19731 und DIN 18915 sind anzuwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

M 2 Verwendung offenporiger Beläge

Fahrzeug-Stellplätze und Fußwege sind unter Verwendung offenporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen.

M 3 Verwendung insektenschonender Beleuchtung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (LED-Beleuchtung). Das Licht ist von den Streuobst- und Gehölzstrukturen im Norden/Nordwesten weg gerichtet zu installieren. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Werbebeleuchtung ist so dezent wie möglich zu halten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren.

M 4 Anbringen von Fledermauskästen und Nisthilfen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Fachgerechte Anbringung von 10 Fledermauskästen z.B. Typ 1 FF Fa. Schwegler (<http://www.schwegler-natur.de>), selbstreinigend oder vergleichbare Modelle an vorhandenen Bäumen oder Gebäuden in Süd(ost)exposition in 3 - 4 m Höhe im Geltungsbereich. Fachgerechte Anbringung von je 10 Nistkästen für Star und Feldsperling/Meise und in den umgebenden Obstbäumen z.B. Star Typ 3SV, Feldsperling z.B. Typ 1 MR. Die Kästen sind an geeigneten Stellen aufzuhängen, dauerhaft zu unterhalten, bei Beschädigung zu reparieren und ggf. zu ersetzen (gem. Plandarstellung Umweltebericht, Anlage zum Bebauungsplan)

M 5 Minimierungsmaßnahme Einbau von Zisternen, Versickerung von Regenwasser

Das anfallende unbelastete Dach- und Hofwasser wird in Zisternen gesammelt und verwendet. Die Zisternen sind mit einem Überlauf in die umliegenden Freiflächen auszustatten. Bei ausgeschöpfter Rückhaltefunktion der Grünflächen erfolgt der Abfluss des Wassers (Notüberlauf) in den Regenwasserkanal.

Das Regenwasser von unbelasteten befestigten Flächen kann auch im Bereich der unbefestigten Freiflächen über eine belebte Bodenschicht versickert werden.

M 6 Dachbegrünung § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Dächer der Neubauten sind im Umfang von mindestens 300 m² nach Möglichkeit zu begrünen. Aufbaustärke mind. 10 cm). Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen.

7.3 Kompensationsmaßnahmen (planintern)

K1 Pflanzung von klein – bis mittelkronigen Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von vier klein- bis mittelkronigen Laubbäumen (Hochstämme) oder Obstbäumen gemäß Planeintrag.

Bei Abgang sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen. Die genaue Lage ist in der Örtlichkeit festzulegen und kann bis zu 5 m vom Planeintrag abweichen.

7.4 Kompensationsmaßnahmen (planextern)

K2 Entwicklung von Magerwiesen

Entwicklung von Magerwiesen auf folgenden Grundstücken: Flst.-Nr. 435 und 434 (Atzenhalde, ca. 310 m² und ca. 1.550 m²) und Flst.-Nr. 1688, 1689, 1690 (Burghalde, gesamt ca. 1.700m²) wird in extensives, mageres Grünland (33.43) umgewandelt und zu einer mageren Flachland-Mähwiese entwickelt. Auf dem Flurstück 435 ist das aufkommende Gehölz zu entfernen und mittels Frischmulchverfahren zu begrünen. Das Material ist aus Spenderflächen aus mageren Flachland-Mähwiesen (FFH-LRT 6510) der Umgebung zu gewinnen. Nur wenn eine Ansaat im Frischmulchverfahren nicht möglich ist, kann eine Ansaat mit autochthonem Saatgut, z. B. Magerwiesenmischung für die freie Landschaft (Firma Syringa oder vergleichbares Saatgut) verwendet werden.

Zur Ausmagerung der Fläche ist für die nächsten fünf Jahre eine Zweischnittnutzung ohne Düngung vorzusehen. Mahd 2 – 3x jährlich je nach Aufwuchs. 1. Mahd zur Hauptblütezeit der bestandsbildenden Gräser, witterungsbedingt in der Regel Mitte Mai bis Anfang Juni, spätestens Mitte Juni, 2. Mahd frühestens 8 Wochen später, 3. Mahd im September/Oktober, sofern genügend Aufwuchs vorhanden. Abfuhr des Mähgutes. Auf eine Düngung ist bis auf weiteres zu verzichten.

Nach erfolgter Ausmagerung ist die Wiese nur noch zweischürig zu nutzen.

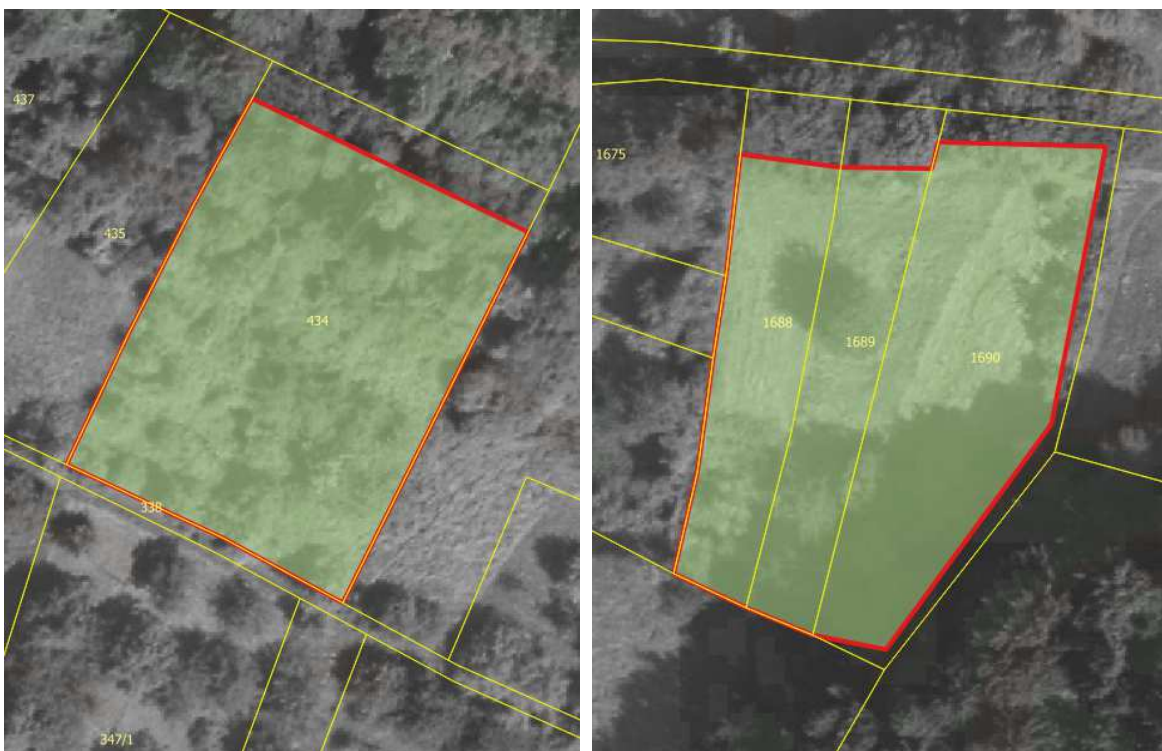
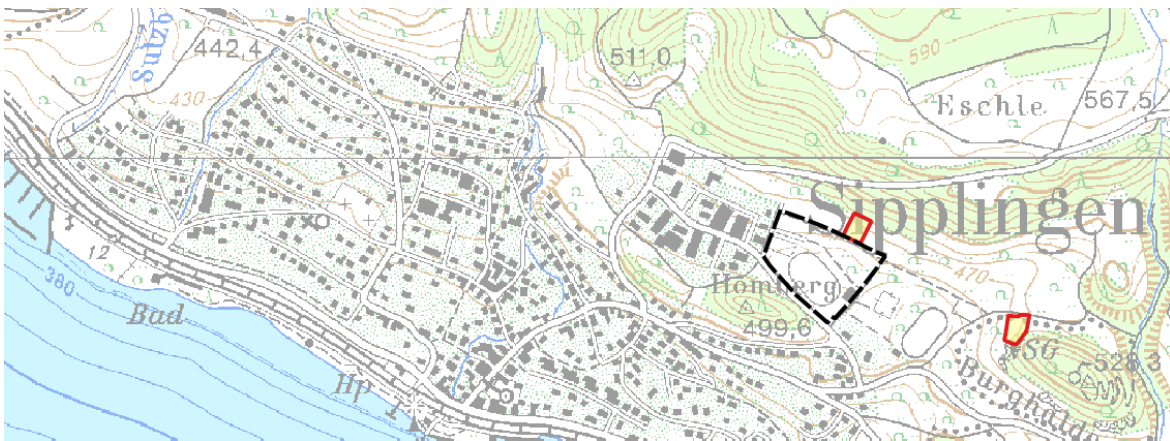


Abbildung 1: Übersichts- und Detailplan der externen Kompensationsmaßnahmen.

Anmerkung

Die Flächen befinden sich in der Pflegekulisse des PEPL Sipplinger Steiluferlandschaft und haben ein hohes Entwicklungspotenzial (Süd-/Südwestexposition, flachgründige Böden). Unmittelbar angrenzend gibt es artenreiche Flachlandmähwiesen und Magerrasen.

Die Flurstücke befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde Sipplingen.

Festsetzung: -

Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Landratsamt Bodenseekreis, der Gemeinde Sipplingen und dem Eigentümer geschlossen.

Zusätzlich dingliche Sicherung im Grundbuch.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Fassaden:

Es sind nicht glänzende Materialien und gedeckte bzw. pastellierte Farben zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind zulässig.

2.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 25°. Für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden. Verschiedene Dachflächen (Hauptdach) eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung haben.

2.1.1 Dachgauben sind nur bis zu insgesamt der Hälfte der Länge der zugehörigen gesamten Wandlänge zulässig. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss mindestens 1,50 m betragen. Der Schnittpunkt mit dem Hauptdach muss mindestens 1,00 m unter dem First liegen. Die Länge der Einzelgaube darf max. 4,00 m betragen. Zwischen Dachgaube und Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 einzuhalten.

2.1.2 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.1.3 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

2. Nebengebäude und Garagen

2.1 Freistehende Garagen/Nebengebäude

können mit Flachdächern versehen werden. Flachdächer sind einzugrünen.

2.2 Nebengebäude, Garagen und Carports mit Flachdächern sind zulässig, wenn diese begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

3.1 Einfriedigungen und Stützmauer als Mauern

sind aus als Trockenmauern herzustellen. Einfriedigungen sind ohne Sockel für Kleintiere durchlässig mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm zu gestalten.

3.2 Reduzierung der befestigten Flächen

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der Erschließung, privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten, Hofflächen und neu anzulegende Feldwege in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen,

die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise

1. Versorgungsanlagen

1.1 Wasser

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt (Hochdruckwasserleitungen). Alle Maßnahmen, die die Sicherheit und den Betrieb der Anlagen gefährden können, sind zu unterlassen. Der Zugang zu den BWV-Anlagen – insbesondere der Schutzstreifen – ist für BWV-Beauftragte uneingeschränkt und jeder Zeit zu gewährleisten. Innerhalb des Schutzstreifens ist u.a. nicht gestattet:

a) die Errichtung von Bauwerken (auch Carports, hereinragende Balkone, Dächer u.ä.)

- b) die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz (ausgenommen: Sträucher, Buschobst u.ä.)
- c) Massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.)
- d) Die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen und sonstigen aufwändig umzusetzenden Gütern.
- e) Die Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät.
- f) Die Freilegung von BWV-Anlagen.

Folgende Maßnahmen sind dem Leitungsträger: Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung Postfach 80 11 80, 70511 Stuttgart, Tel. 0711 - 973-0, rechtzeitig vorab schriftlich zur Stellungnahme und Freigabe vorzulegen:

- g) Geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV.
- h) Geplante Geländeänderungen (Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc.).
- i) Geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom etc.).
- j) Geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachteilige Auswirkungen auf die Anlagen der BWV zur Folge haben können (Gründungen, Hangabtragungen u.ä.).

Die Fortschreibung des Bebauungsplans ist der BWV jeweils zur Stellungnahme vorzulegen. Die Erschließung ist im Einvernehmen mit der BWV abzustimmen. Über geplante Baumaßnahmen auf Grundstücken mit BWV-Anlagen ist die BWV rechtzeitig vorab schriftlich zu informieren.

1.2 Elektrizität

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich ein 20 kV-Kabel sowie 04 kV-Kabel zur Verteilung. Etwaige Leitungsanpassungs- und Sicherungsarbeiten gehen zu Lasten des Verursachers. Eine Bebauung oder eine andere Nutzung ist nur nach Prüfung und ggfs. Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig.

1.3 Gas

Im Plangebiet sind Gasversorgungsleitungen vorhanden; die Erschließung des Plangebiets mit Erdgas ist möglich. Kosten für ggfs. erforderliche Sicherungs-/Änderungsmaßnahmen werden nach den bestehenden Verträgen abgerechnet.

1.4 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom und der Unitymedia Baden-Württemberg GmbH. Die Deutsche Telekom prüft Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien, eine Ausbauentscheidung ist vom Ergebnis der Prüfung abhängig. Bei einem bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter behält sich die Telekom vor, auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten; die Versorgung der Bürger gem. § 78 TKG wird sichergestellt.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes bzw. Änderungen am Bestandsnetz sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, den Versorgungsträgern den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

4. Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten.

5. Regenwasser

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist, kann im Bereich des Grundstückes auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen. Die Machbarkeit der Regenwasserbeseitigung durch Versickerung ist im Hinblick auf die anstehenden Lehmböden vor Satzungsbeschluss im Rahmen eines Entwässerungskonzepts mit Sickerversuchen nachzuweisen (s. Ziff. II.6).

Soweit überschüssiges Oberflächenwasser anfällt, kann dieses in die öffentlichen Entwässerungsgräben eingeleitet werden, wenn ein direkter Anschluss des Grundstückes gegeben ist.

Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ist hinzuzuziehen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.

6. 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, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

7. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Unbelasteter Bodenaushub ist innerhalb des Plangebiets zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 1a Abs.1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO).

8. Baugrund

Eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein Fachingenieurbüro wird empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

9. Sicherung von Bodenfunden

Da bei Baumaßnahmen mit bisher unbekanntem Fundstellen Funde und Befunde zutage treten können, ist eine Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege bei allen Baumaßnahmen, aus denen Bodeneingriffe resultieren, notwendig (§ 20 DSchG Baden-Württemberg). Es werden frühzeitige archäologische Sondagen empfohlen. Der Beginn aller Erdarbeiten einschl. weiterer Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Abtrag von Auffüllschichten und Baugrubenaushub ist frühzeitig mind. jedoch 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Hemmenhofen (Fischersteig 9, 78343 Gaichenhofen-Hemmenhofen Tel. 0 77 35 - 9 37 77-0, mail bodo.dieckmann@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Werden während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Tonscherben, Knochen, Hölzer, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, humose Bodenhorizonte etc.) festgestellt, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

10. Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

Angezeigt gem. § 11 BauGB

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Sipplingen übereinstimmt.

Ausgefertigt

Sipplingen, den

N e h e r
Bürgermeister