

Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis) Bebauungsplan „Bützenrain“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

i.d.F. vom 16.3. 2015

Inhaltsverzeichnis

A Satzung

über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

B Begründung

1. Anlass der Planaufstellung
2. Planungsrechtliche Situation
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
4. Abgrenzung des Planungsgebiets
5. Bebauung und Nutzung
6. Städtebauliche Kenndaten
7. Kostenschätzung

C Textteil: Schriftliche Festsetzungen

i.d.F. vom 16.03. 2015

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

D Planteil: Zeichnerische Festsetzungen

Lageplan Maßstab 1:500 i.d.F. vom 19.12. 2014

- Anlage: Geländeschnitte M 1:500

Fertigung	2
Teil	A
Blatt	1 - 1

Satzung

der Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis)

über

- a) den Bebauungsplan „Bützenrain“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
- und
- b) die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bützenrain“

Der Gemeinderat von Sipplingen hat am 25.03. 2015 den Bebauungsplans „Bützenrain“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes 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. 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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20)

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan sowie für die örtlichen Bauvorschriften bestimmt sich gem. Eintrag im Lageplan (Teil D) vom 19.12.2014.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen i.d. F. vom 19.12.2014 (Teil D)
2. Planungsrechtliche Festsetzungen i.d. F. vom 16.03.2015 (Teil C I)
3. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans i.d. F. vom 16.03. 2015 (Teil C II)

Beigefügt:

- Begründung für den Bebauungsplan i.d.F. vom 15.10. 2014 (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 10. April 2015

Neher
Bürgermeister

Fertigung	2
Teil	C
Blatt	1 - 4

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet WR § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 und 20 BauNVO

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß den Eintragungen im Lageplan (Teil D) festgesetzt.

3. Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt auf max. 2 Wohnungen. Ist die Grundstücksgröße größer als 500 m² sind 3 Wohnungen zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhen wie im Lageplan (Teil D) in der jeweils maßgeblichen Nutzungsschablone eingetragen.

5. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Lageplan (Teil D) als offene Bauweise.

6. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO

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

7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO

7.1 Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen ist innerhalb der Baugebiete auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Mit Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen ist ein Abstand von mindestens 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Siehe auch Teil C Ziff. II.2 (Anzahl der Stellplätze und Garagen).

7.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die Tiefgarage nicht über die geplante Geländeoberfläche hinausragt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Fassaden

Es sind ortstypische Materialien (z.B. Putz und Holz) in gedeckten bzw. pastellierten Farben zu verwenden. Fassaden z.B. aus Klinker, Metall und Schindeln sind nicht zulässig. Glänzende Materialien sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Fenster, Dachgauben, Bauteile zur Energiegewinnung und -einsparung sowie Anlagen zur Energiegewinnung

Fertigung	2	
Teil		C
Blatt		2 - 4

1.2 Dächer

- 1.2.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird gemäß den Eintragungen im Lagplan (Teil D) festgesetzt. Verschiedene Dachflächen (Hauptdach) eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung haben. Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen sind einzuhalten auch wenn dadurch im Einzelfall eine Ausnutzung der max. zulässigen Dachneigung nicht möglich ist. Für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden. Dächer unter 10° Neigung sind einzugrünen.

1.2.2 Dachgauben, Dacheinschnitte

Dachgauben sind nur bis zu insgesamt $\frac{1}{2}$ der Länge der zugehörigen gesamten Wandlänge zulässig. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss mindestens 1,50 m betragen. Die Länge der Einzelgaube darf 5,00 m nicht überschreiten. Zwischen Dachgaube und Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Der Schnittpunkt des Dachs der Gaube mit dem Hauptdach muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdachs liegen. Diese Festsetzungen gelten nicht für Zwerchhäuser (Wiederkehren).

In den Wohnbauflächen WR₁ und WR₂ sind nur Schleppgauben zulässig.

Dacheinschnitte sind nur bis zu $\frac{1}{4}$ der Länge der zugehörigen gesamten Wandlänge zulässig. Die Länge des einzelnen Dacheinschnitts darf 5,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Dacheinschnitten muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Dacheinschnitt und Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

1.2.3 Dacheindeckung

Es sind nicht glänzende Materialien und gedeckte bzw. pastellierte Farben zu verwenden. Für Dächer von Schleppgauben sind nicht glänzende Materialien und gedeckte bzw. pastellierte Farben zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Fenster, Dachgauben in den Wohnbauflächen WR₃ bis WR₇, Bauteile zur Energiegewinnung und -einsparung sowie Anlagen zur Energiegewinnung.

Zulässig sind nur Dachziegel und Dachsteine in roter, rotbrauner, brauner sowie grauer, mattgrauer und schwarzer Farbe; Blecheindeckungen sind nicht zulässig.

1.2.4 Solaranlagen

Solaranlagen sind zulässig, wenn deren Neigung parallel zur Neigung der darunterliegenden Dachfläche verläuft.

1.2.5 Dächer von Nebengebäuden, Garagen, Carports

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

2. Anzahl der Stellplätze oder Garagen (§ 74 Abs. 2 LBO und § 37 Abs. 1 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

3.1 Geländemodellierungen

Aufschüttung bis 1,00 m und Abgrabungen bis 0,50 m gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante sind zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen.

3.2 Begrünung unbebauter Flächen

Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

3.3 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 privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten, Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen

Fertigung	2
Teil	C
Blatt	3 - 4

(z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

- 3.4. Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bis 0,30 m Höhe. Darüberhinaus können im Einzelfall Stützmauern als Trockenmauern genehmigt werden.
- 3.4.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 0,30 m vom Straßenrand zum Grundstück hin abzurücken.
- 3.4.2 Blickdichte Einfriedigungen links und rechts der Grundstückszu- und -ausfahrten dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
4. **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser** (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)
Das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken ist zu sammeln (bewirtschaftete Zisternen, Speicher) und gegebenenfalls zu verwenden (Gartenbewässerung, Brauchwasser). Überschüssiges Wasser, das weder gesammelt oder versickert noch verwendet werden kann, ist mit zeitlicher Verzögerung in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Einfamilienhäuser sollten mit bewirtschafteten Zisternen mit mind. 4,5 m³, Mehrfamilienhäuser mit bewirtschafteten Zisternen mit mind. 9 m³ ausgestattet werden.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Versorgungsanlagen

- 1.1 Die zur Versorgung des Plangebiets erforderlichen Leitungen werden an die bestehenden Netze angeschlossen. Dazu kann es erforderlich sein, im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen auf öffentlichem und privatem Grund, auch außerhalb des Plangebiets, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen und Rohrleitungen zu verlegen. Die zuständigen Versorgungsunternehmen behalten sich vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von ihr beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind den Versorgungsunternehmen so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
- 1.2 Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorhanden. Eine Überbauung der Telekommunikationslinien ist nicht zulässig. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 1989/2013) zu beachten.

2. Denkmalschutz

- 2.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Einzubeziehen ist die Archäologische Denkmalpflege auch in vorbereitende Maßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind. Termine sind mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen (Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart, Ref. 85, Fischersteig 9, 78343 Gaeinhofen-Hemmenhofen Tel. 07735 - 93777 123; Fax 93777 110; mail bodo.dieckmann@rps.bwl.de).

- 2.2 Ein Teilbereich des Plangebiets (nördlich Bützenrainweg, westlich Eckteil) gehört zum historischen Ortskern und ist Prüffallgebiet. Für Erdbauarbeiten ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.
- 2.3 Das Vorhandensein bisher unbekannter oder verborgener archäologischer Kulturdenkmale im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Erdbauarbeiten bedürfen der Begleitung durch die archäologische Denkmalpflege.

Fertigung	2
Teil	C
Blatt	4 + 4

- 2.4 Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Die Begutachtung von Profilen (Bohrkerne, Baggerschurfe) ist vor Ort zu ermöglichen.

3. Wasserrecht und Bodenschutz

- 3.1 Schmutzwasser
Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zu zuleiten.

- 3.2 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. Das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, ist hinzuzuziehen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserrechtlich zulässig ist, wird die Erstellung entspr. hydrologischer Versickerungsgutachten unter besonderer Berücksichtigung der Hangstandsicherheit und der innerörtlichen Lage empfohlen; ggfs. sollte auf eine Versickerung verzichtet werden.

- 3.3 Alllasten, Erdarbeiten, Bodenschutz
Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Alllasten bekannt.

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.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Unbelasteter Bodenaushub ist möglichst innerhalb des Planungsgebiets zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO).

4. Baugrund

Den Untergrund im Geltungsbereich des Bebauungsplans bilden Halbfest- und Festgesteine der Unteren Süßwassermolasse, die in der Hanglage von Hanglehm unbekannter Mächtigkeit überdeckt sind; mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen.

Es wird empfohlen, frühzeitig objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Darauf aufbauend sollten die Modalitäten zur standssicheren Gründung sowie der Baugrubensicherung unter Berücksichtigung der Hangstabilität abgestimmt werden.

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

10. April 2015

Neher
Bürgermeister