

# **Gemeinde Sipplingen Bebauungsplan „Breite I 1. Änderung“ und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

## **Satzung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sipplingen hat am 18.07.2007 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Breite I 1. Änderung“ und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Zu Grunde gelegt wurden

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. 1995, S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. 2004, S. 895)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20)

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil vom 14.05.2007 maßgebend.

## **§ 2**

### **Bestandteile der Satzung**

Das Planwerk besteht aus:

- |                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| dem Bebauungsplan               |                |
| - zeichnerischer Teil           | vom 14.05.2007 |
| - Bebauungsvorschriften         | vom 13.06.2007 |
| - den örtlichen Bauvorschriften | vom 13.06.2007 |
| - dem Grünordnerisches Konzept  | vom 13.06.2007 |

Ohne Rechtscharakter beigefügt sind:

- Übersichtsplan (Auszug aus d. Flächennutzungsplan) Vom 12.08.1998
- die Begründung einschließlich Lageplan Bestand Vom 13.06.2007

### § 3

#### **Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Sipplingen, den 18.07.2007. ....  
- Neher -  
Bürgermeister

Ausgefertigt  
Sipplingen, den 08.10.2007 .....  
- Neher -  
Bürgermeister

rechtskräftig durch Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB vom  
10.10.2007

Sipplingen, den 10.10.2007 .....  
- Neher -  
Bürgermeister

**Gemeinde Sipplingen**  
**Bebauungsplan „Breite I 1. Änderung“**  
**Bebauungsvorschriften vom 13.06.2007**

**Rechtsgrundlagen**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. 1995, S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. 2004, S. 895)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

**I.**

**Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. §§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Es wird eine GRZ von 0,38 und eine GFZ von 0,76 für das gesamte Plangebiet festgesetzt.

Die Wege und Straßen innerhalb des Plangebiets werden auf die festgesetzte überbaubare Grundfläche nicht angerechnet.

Im WA 4 sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, im Übrigen Plangebiet nur 1 Wohnung pro Gebäude.

Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die höchstzulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) in m über NN gemäß Eintrag im Lageplan (Teil B) festgesetzt.

### **3. Bauweise**

Die Bauweise bestimmt sich gem. den Einträgen in der jeweils maßgeblichen Nutzungsschablone. Festgesetzt ist offene Bauweise, wobei entsprechend der Einträge in die Nutzungsschablone Einzel- und/oder Doppelhäuser errichtet werden dürfen.

### **4. Nebenanlagen**

Die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen ist oberirdisch nur innerhalb der vorgeschriebenen Bauflächen zulässig. Für die Anrechnung auf die überbaubare Grundstücksfläche gilt die gesetzliche Regel des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO. Stellplätze, auch überdachte, diese jedoch ohne Seitenwände, sind auch außerhalb der vorgeschriebenen Bauflächen zulässig.

Auf dem 5 m breiten Grünstreifen entlang des Hörnlebaches sind weder bauliche Anlagen noch Erschließungsanlagen zulässig.

### **5. Erschließung, Stellplätze**

Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Netz der öffentlichen Straßen. Innerhalb des Baugebiets erfolgt die Erschließung über Privatstraßen und -wege. Soweit diese auch dem Fahrzeugverkehr dienen, sind sie als Mischflächen für Fußgänger- und Fahrzeugverkehr auszuführen.

### **6. Private Grünfläche**

Der 5 m breite Streifen entlang des Hörnlebaches wird als private Grünfläche ausgewiesen.

### **7. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen gelten die Maßnahmen zur Grünordnung gem. Eintrag im Lageplan:

- M 4: Das Plangebiet ist von Süden und Osten her durch die Pflanzung von 4 mittelkronigen Bäumen (Pflanzqualität HmB 16-18) einzugrünen.
- M 6: Entlang des Hörnlebaches wird ein 5 m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Er ist als natürliche Böschung ohne Verbau anzulegen und mit heimischen und standortgerechten Gehölzgruppen und Stauden zu bepflanzen (Pflanzliste 2).

### **8. Behandlung von Oberflächenwassers**

Das gering belastete Oberflächenwasser von Dach-, Wege- und Hofflächen ist auf dem Grundstück in Retentionsmulden zu sammeln und gedrosselt in den Hörnlebach einzuleiten.

Niederschlags-, Drainage-, Sicker-, Hang- und Quellwasser darf nicht in die Kanäle des Abwasserverbands Stockacher Aach eingeleitet werden.

Ausgefertigt: Sipplingen, den 08.10.2007

.....  
- Neher -  
Bürgermeister

## **II.**

### **Örtliche Bauvorschriften vom 13.06.2007**

#### **1. Dachformen und -aufbauten**

Zulässig sind Sattel- und Flachdächer, letztere aber nur auf Nebenanlagen.

Die zulässige Dachneigung beträgt für Satteldächer 30- 39 Grad, wobei bei Doppelhäusern die Dachneigung benachbarter Gebäude um max. 3 Grad voneinander abweichen darf.

Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Der Dachvorsprung darf 75 cm nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind höchstens bis zu insgesamt 1/2 der zugehörigen Firstlänge zulässig. Dacheinschnitte sind höchstens bis zu insgesamt 1/3 der zugehörigen Firstlänge zulässig.

Die Fläche liegender Dachfenster darf pro Fenster 1,5 m<sup>2</sup> und pro Dachfläche 3,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### **2. Dacheindeckungen**

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Tönen zulässig. Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind zulässig. Für Flachdächer gilt Satz 1 nicht.

#### **3. Antennenanlagen**

Antennen auf den Dachflächen sind unzulässig. Sie sind unterhalb der Dachtraufe anzubringen.

#### **4. Stellplätze und Carports**

Pro Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Carports dürfen keine seitlichen Wände erhalten.

Ausgefertigt: Sipplingen, den 08.10.2007

.....  
- Neher -  
Bürgermeister

### **III.**

#### **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

1. Soweit im zeichnerischen Teil vorhandene bauliche Anlagen enthalten sind, verstehen sich diese als nachrichtliche Übernahmen
2. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufelds unbedingt notwendig ist. Das unnötige Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf frei bleibenden Freiflächen ist zu vermeiden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wo möglich, sind auch, soweit dies nicht ohnehin im Bebauungsplan zwingend vorgeschrieben ist, Oberflächenbefestigungen wasserdurchlässig zu gestalten. Die gilt nicht für die Privatstraßen und -wege, die der inneren Erschließung des Plangebiets dienen.
4. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als Einbau- bzw. Auffüllmaterial für Baugruben, Arbeitsgräben usw. genutzt werden.
5. Als früherer Standort einer Uhrenfabrik und aufgrund dieser Nutzung gilt das ehemalige Museumsgebäude als uneingeschränkt altlastenrelevant (gem. „Branchenkatalog zur Altstandorterhebung der LUBW“). Für den Bereich der ehemaligen Uhrenfabrik Garant besteht der Verdacht, dass Verunreinigungen der Bausubstanz und des Untergrunds mit Schadstoffen aus dem Produktionsprozess entstanden sind. Die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamts Bodenseekreis ist an allen Baugenehmigungsverfahren auf dem Grundstück der ehemaligen Uhrenfabrik Garant (Flurstück Nr. 2126 der Gemarkung Sipplingen) zu beteiligen, soweit diese einen Eingriff in den Untergrund vorsehen.
6. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ist die aktuelle Schmutzfrachtberechnung des Abwasserverbands Stockacher Aach einzuhalten.
7. Die Beseitigung der bestehenden Verdolung des Hörnlebaches (Grünordnerisches Konzept, Maßnahme M 5) bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

## **Gemeinde Sipplingen Bebauungsplan „Breite I 1. Änderung“**

### **IV. Begründung vom 13.06.2007**

#### **1. Notwendigkeit der Aufstellung**

Der Bebauungsplan „Breite I“ wurde am 12. August 1992 erlassen. Im Bereich der nunmehr erfolgenden Änderung befand sich ein Museumsgebäude mit verschiedenen Museen und gastronomischer Nutzung. Auch dort wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Hinblick auf den seinerzeit vorhandenen Gebäudebestand, dessen Änderung nicht absehbar war, wurde dieser durch Festsetzung eines ihn umfassenden Baufensters geschützt.

Nunmehr wurde die Nutzung als Museum aufgegeben – das vorhandene Gebäude steht leer.

Um künftig eine ungeordnete weitere bauliche Entwicklung zu vermeiden, eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten und um neue Baugenehmigungsverfahren zu vereinfachen, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans, zumal der Grundstückseigentümer den Abbruch des vorhandenen Gebäudes und eine aufgelockertere Bebauung auch außerhalb des damals festgesetzten Baufensters anstrebt.

Das Verfahren dazu hat die Gemeinde am 26. April 2006 eingeleitet.

Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Planänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

#### **2. Flächennutzungsplan**

Die Fläche des bereits vorhandenen Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen aus dem Jahre 1998 als Wohnbaufläche dargestellt.

#### **3. Lage und Größe**

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Sipplingen am westlichen Ortsrand.

Es liegt auf einem ansteigenden Hang nördlich der Bundesstraße B 31.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3300 m<sup>2</sup>.

#### **4. Geplante Bebauung und Erschließung**

Es bleibt bei der Nutzung als allgemeines Wohngebiet.

Die bestehende äußere Erschließung, die über die Straße „Breite“ erfolgt, bleibt unverändert.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über Privatstraßen und -wege.

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung soll eine Belastung der öffentlichen Straßen der unmittelbaren Umgebung mit ruhendem Verkehr aus dem Plangebiet vermieden werden

Das Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

Zur Wahrung einer ruhigen Dachlandschaft im Hinblick auf die gute Sichtbarkeit des Gebiets vom Bodensee aus werden Antennen auf den Dächern ausgeschlossen. Im Übrigen erfolgt eine Orientierung an den im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Breite I“ zulässigen Dachformen.

## **5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Die durch Realisierung der geplanten Bebauung eintretende Entsiegelung, insbesondere durch Abbruch des vorhandenen Museumsgebäudes, dessen Nebengebäude und der zugehörigen versiegelten Flächen, ist in naturschutzrechtlicher Hinsicht positiv zu bewerten. Die vorbezeichneten Anlagen repräsentieren insgesamt eine versiegelte Fläche von ca. 2150 m<sup>2</sup>, wobei hierin 1150 m<sup>2</sup> überbaute und ca. 2000 m<sup>2</sup> sonstige versiegelte Flächen enthalten sind.

Durch die künftige Bebauung tritt insoweit unter Berücksichtigung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung eine deutliche Reduzierung ein.

Bereits dies rechtfertigt es, den bislang entlang des Hörnlebaches festgesetzten Grünstreifen innerhalb des Plangebiets auf eine Breite von 5 m zu reduzieren, zumal dieser dort durch die bereits vorhandene Bebauung auf einer Teillänge von 15 m ohnehin nur in einer Breite von 5 m vorhanden war und auch im Übrigen in hohem Umfang Eingriffe durch vorhandene Versiegelungen erfolgten.

Durch die aufgelockerte Bebauung wird auch das Erscheinungsbild des Plangebiets, bislang geprägt durch den 21 m breiten, ca. 10 m hohen und 44 m langen Baukörper des vorhandenen Museums, aus naturschutzrechtlicher Sicht verbessert.

Soweit danach noch ein Eingriff verbleibt, wird dieser durch die Grünordnungsplan enthaltenen Maßnahmen ausgeglichen.

Ausgefertigt: Sipplingen, den 08.10.2007

.....  
- Neher -  
Bürgermeister