

Fertigung: 8  
Anlage: 3  
Blatt: 1-6

### Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Kogenhalde" der Gemeinde Sipplingen (Boden-seekreis)

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)

Innerhalb des als WR ausgewiesenen Planungsgebietes sind die nach § 3 Abs. 3 (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soz. Zwecke sowie den Bedürfnissen der Anwohner dienenden Anlagen für kirchl., kult., gesundheitlich. und sportl. Zwecke) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl erfolgt gemäß den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil".

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

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil". Festgesetzt ist die "Offene Bauweise" gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude wird soweit erforderlich entsprechend den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

5. Nebenanlagen

5.1 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig. Unterirdische bauliche Anlagen sind als Nebenanlagen zulässig. Oberirdische bauliche Anlagen, die über 80 cm über der fertigen Straßenhöhe, in der Mitte

des Grundstückes gemessen, herausragen und 6 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreiten, sind als Nebenanlagen zulässig, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

- 5.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der ausgewiesenen privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Die ausgewiesenen privaten Grünflächen im Südwesten des Planungsgebietes dienen der Sicherung bzw. der Erhaltung des flächenhaften Gehölzbestandes im Bereich der Kuppe.

- 6.2 Die straßenbegleitenden Grünflächen entlang der Morgengasse werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.

7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Bereich der Kuppe auf den Flst.-Nrn. 675/12 und 675/13 (private Grünfläche) sowie im Böschungsbereich auf Flst.-Nr. 673 sind die vorhandenen flächenhaften Strauch- und Baumpflanzungen zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den noch unbebauten privaten Grundstücken sind je Grundstück mind. 2 einheimische Laubbäume (sh. Artenliste) anzupflanzen.

Bei Grundstücken über 600 m<sup>2</sup> Fläche ist pro weitere angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein zusätzlicher einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Alternativ zur Anpflanzung eines einheimischen Laubbaumes können auch 10 einheimische Sträucher (sh. Artenliste) gepflanzt werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Höhenlage der Gebäude

1.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Sockelhöhe der noch zu erstellenden Gebäude ist am Bestand (umgebende Bebauung) zu orientieren und mit der Baurechtsbehörde festzulegen.

Der Nachweis der Erdgeschoßfußbodenhöhe, bezogen auf m ü. NN, ist durch Eintrag der Gebäude im Geländeschnitt zu erbringen.

1.2 Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf betragen

hangseitig	3,50 m
talseitig	6,50 m.

Die Wandhöhe wird gemessen von OK Fußboden EG bis zum Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut (Die Höhenentwicklung der noch zu erstellenden Gebäude auf Flst.-Nr. 675/12 ist den beiliegenden Systemschnitten zu entnehmen).

1.3 Firsthöhe

Für den Geltungsbereich der Nutzungsschablone 2a wird bezogen auf die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Schnitte I - I und II - II und noch zu erstellende Gebäude eine max. Firsthöhe von

max. FH = 455,25 m ü.NN
im Bereich des Geländeschnittes I - I und
max. FH = 457,80 m ü.NN
im Bereich des Geländeschnittes II - II festgelegt.

2. Äußere Gestaltng baulicher Anlagen

2.1 Fassaden

Die Außenwände der einzelnen Gebäude sind überwiegend als Putzfassaden herzustellen. Fassadenteile aus Beton, Glas und Holz sind zulässig; Verkleidungen aus Kunststoff und Faserzementplatten sind unzulässig.

## 2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Die zulässigen Dachneigungen werden entsprechend den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgelegt.

2.2.2 Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer. Flachdächer bei Wohngebäuden sind unzulässig.

2.2.3 Als Dachneigung sind nur Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

2.2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei einer Dachneigung ab 30° bis zu 1/3 der Hausbreite (gemessen längs der Traufe) zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen.

Die Fläche von liegenden Dachfenster darf max. 1,5 m<sup>2</sup> betragen, je Dachfläche sind max. 3,5 m<sup>2</sup> zulässig.

2.2.5 Antennenanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig.

2.2.6 Es sind Dachüberstände von mindestens 0,30 m an Traufe und Ortgang herzustellen.

## 2.3 Gestaltung von Garagen

2.3.1 Soweit Garagen nicht in die Hauptbaukörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen (Freistehende Garagen); angebaute Garagen sind mit einem geneigten Dach zu versehen.

2.3.2 Garagen mit einem Flachdach können als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Dach begrünt wird.

## 3. Gestaltung der unbebauten Flächen

3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis 0,80 m über OK-Gehweg zulässig. Die Einfriedungen sind als lebende Hecke (z.B. Hainbuche) oder als transparenter Zaun auszuführen.

3.2 Die vorhandenen Geländehöhe sind beizubehalten. Geringfügige Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

3.3 Die von der Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind von Einfriedungen und jeglicher Art von Nutzungen über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (ausgenommen Hochstämme).

C Hinweise, Vermerke

1.0 Hinweise des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg

Der Baugrund im Planungsgebiet besteht aus sandig-lehmigen Abrutschmassen, welche die darunter anstehenden tektonisch stark beanspruchten Molasseschichten überdecken. Durch mögliche Wasserzutritte kann die Standicherheit der Baugrubenböschungen erheblich eingeschränkt werden.

Eine objektbezogene Gründungsberatung wird daher empfohlen.

D Artenliste

Die nachfolgenden aufgeführten Gehölzarten sind in der Festsetzung Nr. 8 (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) zu verwenden:

I. BÄUME

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus carpinifolia	- Feldulme

Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Pyrus communis	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus domestica	- Speierling

Obstbäume

Hochstamm	- Obstgehölze wie Boskop, Gewürzluke etc.
-----------	---

Heimische Sträucher

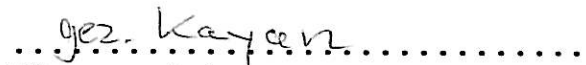
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

Freiburg, den 16.04.1992  
09.10.1992  
26.02.1993

25. Aug. 1993  
Sipplingen, den .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER  
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG

  
.....  
Planer

  
.....  
Bürgermeister