

Fertigung: 2  
Teil: C  
Blatt: 1-5

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachstehend aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen der Ziff. 1 bis 10 gelten für die Grundstücke mit den Flst.Nr. 646/1 (Teilfläche), 675/12, 675/13 und 675/19 (Teiländerungsbereich 1). Sie ersetzen die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kogenhalde“ i.d.F. vom 25.8.1993 für diese Grundstücke. Für das Grundstück mit der Flst.Nr. 675/4 gelten die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kogenhalde“ i.d.F. vom 25.8.1993 weiter.

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

Die nördliche Teilfläche des Grundstücks mit der Flst.Nr. 675/12 entlang der Morgengasse und das Grundstück mit der Flst.Nr. 675/19 werden gemäß Eintragung im Lageplan (Teil E) als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen im Rahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 19 und 20 BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich gem. den Einträgen in der jeweils maßgeblichen Nutzungsschablone im Lageplan (Teil E).

#### 2.1 Zulässige Grundfläche § 19 BauNVO

Festsetzung als Höchstwert wie im Lageplan (Teil E) in der jeweils maßgeblichen Nutzungsschablone eingetragen.

### 3. Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhen in m über NN wie im Lageplan (Teil E) in der jeweils maßgeblichen Nutzungsschablone eingetragen.

### 4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Die Bauweise bestimmt sich gem. den Einträgen in der jeweils maßgeblichen Nutzungsschablone im Lageplan (Teil E). Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und bestimmen sich gem. den Einträgen im Lageplan (Teil E). Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische Anlagen.

5.2 Die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen ist unterirdisch innerhalb der im Lageplan (Teil E) umgrenzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen zulässig.

### 6. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Hauptfirstrichtung bestimmt und bestimmt sich gem. den Einträgen im Lageplan (Teil E).

### 7. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Teilfläche des Grundstücks mit der Flst.Nr. 646/1 (Ostlandstraße/Ostlandweg) ist als Fußgängerbereich festgesetzt.

Fertigung: 2  
Teil: C  
Blatt: 2 - 5

- 8. Private Grünfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 8.1 Die südliche Teilfläche des Flst.Nr. 675/12 und das Grundstück mit der Flst.Nr. 675/13 werden gemäß Eintragung im Lageplan (Teil E) als private Grünfläche festgesetzt.
- 8.2 Die private Grünfläche wird gemäß Eintragung im Lageplan (Teil E) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.
- 8.3 Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, wenn sie für die Nutzung der Grünfläche (Weinberg) erforderlich sind.
- 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 9.1 Auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 675/12 ist gemäß Eintragung im Lageplan (Teil E) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke mit den Flst.Nr. 675/4 und 675/5 festgesetzt.
- 9.2 Auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 675/4 ist gemäß Eintragung im Lageplan (Teil E) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks mit den Flst.Nr. 675/5 festgesetzt.
- 10. Maßnahmen zur Grünordnung** § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Nr. 20 BauGB
- Vermeidungsmaßnahmen
- 10.1 Die landschaftstypischen Kiefern und Eichen auf der Kuppe der Kogenhalde gem. Eintragung im Lageplan (Teil E) sind zu erhalten. Bei Verlust sind die erhaltenswerten Bäume im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Bäume sollen möglichst im Nahbereich des alten Baumstandorts, in jedem Fall jedoch innerhalb des Plangebietes ersetzt werden (Ziff. 10.7 Pflanzempfehlungen).
- Minimierungsmaßnahmen
- 10.2 Der Oberboden ist durch fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung zu schützen (BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr, ist *Phacelia* oder eine andere Begrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.
- 10.3 Alle neuen Fußwege, Zufahrten, Kfz- Stellplätze und Hofflächen sind mit offenporigen Belägen bzw. Fugen auszuführen; Entwässerung flächig ins Gelände. Geeignete Beläge sind: Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Splittfugenpflaster.
- 10.4 Das neue Gebäude an der Morgengasse ist beidseitig mit zwei großkronigen Laubbäumen einzugrünen (s.a. Ziff. 10.7 Pflanzempfehlungen).
- 10.5 Nach Rodung des dichten Gestrüpps am Südhang und Umwandlung in einen Weinberg oder in eine Magerwiese sollen mindestens 10 kleinkronige Obstbäume gepflanzt werden (s.a. Ziff. 10.7 Pflanzempfehlungen).
- Kompensationsmaßnahmen
- 10.6 Rodung des verbuschten Südhangs und Umwandlung in einen extensiv genutzten Weinberg oder alternativ in eine Magerwiese. Anlage eines Weinbergs auf den weniger steilen Bereichen am Südhang des Grundstücks mit der Flst.Nr. 675/13 und 675/19. Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern mit ortstypischem Gestein auszubilden. Die Steingröße darf 50 cm nicht überschreiten. Die Magerwiese ist jährlich mindestens einmal pro Jahr Anfang bis Mitte Juli zu mähen, das Mähgut ist aus der Fläche abzuräumen.

Fertigung:  
 Teil: C  
 Blatt: 3 – 5

10.7 Pflanzempfehlungen für Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Pflanzliste I: Hofbäume an Morgengasse (Ziff. 10.2.3, Pflanzqualität mindestens H mB 16 -18

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica i. S.</i>	Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Pflanzliste II: Gebietsheimische Sträucher und Gehölze für private Grünflächen

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Ligusterum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylostheum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Pflanzliste III: Gebietsheimische Sträucher und Gehölze zur Ergänzung des Kiefernwaldes

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Lonicera xylostheum</i>	Heckenkirsche
<i>Pinus sylvestris</i>	Kiefer
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste IV: Kleinkronige und mittelkronige Obstbäume im Bereich des Südhangs

Aprikose-Nancy	Resistente Aprikose-Hargrand (R)
Aprikose-Ungarische Beste	Resistenter Pfirsich-Benedicte (R)
Mirabelle-von Nancy	Resistenter Pfirsich-Revita (R)
Pfirsich-Kernechter vom Vorgebirge	Zwetsche-Cacaks Schöne
Pfirsich-Record aus Alfter	Zwetsche-Hauszwetsche
Pfirsich-Weinbergspfirsich	Zwetsche-Lützelsachser Frühzwetsche
Reneklode-Grosse Grüne	Zwetsche-Schöneberger Zwetsche

11. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB  
 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

II. **Nachrichtlich übernommen Festsetzungen gem. anderer gesetzlichen Vorschriften** § 9 Abs. 6 BauGB

1. **Zufällige Funde**

Gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Tübingen Ref. 25 Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde wie Mauern, Gruben, Brandschichten, Scherben, Metallteile, Knochen o.ä. bei Erdarbeiten im Plangebiet zu Tage treten.

2. **Wasserrecht und Bodenschutz**

2.1 Oberflächenwasser, das von Dächern, Zufahrten Gehwegen und Parkplätzen stammt, ist in der Regel gering verschmutzt und ist deshalb, soweit möglich, flächenhaft zu versickern.

**Fertigung:**

**Teil:** C

**Blatt:** 4 - 5

- 2.2 Metaldächer müssen so beschichtet sein (Lackierung, Kunststoffüberzug), dass durch sauren Regen keine Metalle gelöst und über die Versickerungsmulden in das Grundwasser eingeleitet werden.
- 2.3 Treten bei Bauarbeiten Müllablagerungen zu Tage oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens festgestellt (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung), ist umgehend das Landratsamt Bodenseekreis (Amt für Wasser- und Bodenschutz) zu verständigen.
- 2.4 Das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu beachten. Das Merkblatt ist beim Landratsamt Bodenseekreis (Amt für Wasser- und Bodenschutz) erhältlich.

### **3. Abfallbeseitigung**

- 3.1 Anfallender Bauschutt, Abbruchmaterial und Bauabfälle müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Lösungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien hingewiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind fachgerecht zu entsorgen.
- 3.2 Bei der Verwendung von mineralischen Reststoffen sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vom 5.9.1995 einzuhalten.

### **III. Allgemeine Hinweise**

#### **1. Baugrund**

Der Baugrund im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus sandig-lehmigen Abrutschmassen, die die darunter anstehenden tektonisch stark beanspruchten Molasseschichten überdecken. Mögliche Wasserzutritte können die Standfestigkeit der Baugrubenböschungen erheblich einschränken.

Es wird die objektbezogene Baugrunduntersuchung gem. DIN 4020 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

#### **2. Versorgungsleitungen**

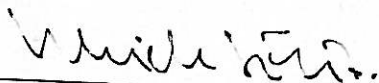
- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Kabel- und Freileitungsanlagen zur Versorgung der vorhandenen Gebäude mit Strom sowie Straßenbeleuchtungskabel und die dazugehörigen Kandelaber.
- 2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen.
- 2.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Versorgungsleitungen für Erdgas.
- 2.4 Bauliche Veränderungen an den Versorgungsleitungen dürfen nur nach Rücksprache mit den Eigentümern der Leitungen vorgenommen werden. Die zuständigen Versorgungsunternehmen sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.



Fertigung: 2  
Teil: C  
Blatt: 5-5

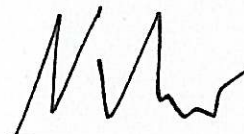
Sipplingen, den 18.12. 2006

BÜRO AM SEE MEUB · SEITZ DIPL.-ING. FREIE ARCHITEKTEN STADTPLANER SRL  
Rathausstraße 12 · 78354 Sipplingen/Bodensee



Ulrich Seitz  
Planverfasser

Sipplingen, den 28. Feb. 2007



Anselm Neher  
Bürgermeister

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 01. März 2007



Anselm Neher  
Bürgermeister