

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### zum Bebauungsplan "Ostlandstraße" der Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis)

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
  - 1.1.1 Innerhalb des als WA ausgewiesenen Plangebietes sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
  - 1.1.2 Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Werden Doppelhäuser errichtet, so ist je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
  - 2.1 Die Festsetzung der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl erfolgt gemäß den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil".
  - 2.2 Höhen baulicher Anlagen

Die max. zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen werden gemäß den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

    - 2.2.1 Im WA1 und WA2 werden die Traufhöhen zwischen Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (gemessen in Gebäudemitte) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.

Der First darf maximal 5,0 m über der hergestellten Traufhöhe liegen - gemessen in der Senkrechten.
    - 2.2.2 Im WA3 sind die max. zulässigen First- und Traufhöhen auf NN bezogen. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

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

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil".

ED - Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO  
Es sind Einzel- und Doppelhäuser 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. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Ostlandstraße ist dabei ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

6. Nebenanlagen

6.1 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig. Unterirdische bauliche Anlagen sind als Nebenanlagen zulässig.

6.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" - Wohnstraße - sind Mischflächen für Fußgänger, Fahrzeugverkehr und den ruhenden Verkehr vorzusehen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Eine Teilfläche des Flst.-Nr. 642 wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der über diese Fläche erschlossenen Grundstücke belastet.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 9.1 Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger, einheimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen. Vorhandene Bäume werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.  
Die Pflanzenauswahl ist gemäß der beiliegenden Artenliste vorzunehmen.
- 9.2 Längs der Ostlandstraße sind entsprechend den Planeintragungen hochstämmige Einzelbäume gemäß der beiliegenden Artenliste anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen (z.B. aufgrund der geplanten Grundstückszufahrten) sind zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Baukörper

Die max. zulässige Gebäudebreite - gemessen senkrecht zur Hauptfirstrichtung - wird mit 12,0 m festgesetzt. Ausnahmen können im Einzelfall genehmigt werden, wenn die Überschreitung durch untergeordnete Anbauten bedingt ist, die von der Giebelaußenwand um mind. 2.0 m versetzt angeordnet oder mit einem vom Hauptbaukörper getrennten Dach versehen sind.

1.2 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.

1.3 Dachgestaltung

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

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

- 1.3.3 Bei Doppelhäusern darf sich die Dachneigung der benachbarten Gebäude um max. 3° unterscheiden.
- 1.3.4 Als Dachneigung sind nur Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
- 1.3.5 Dachaufbauten (Dachgaupen) und Dachflächenfenster sind zusammen bis zu 1/2 der Dachflächenlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen.
- 1.3.6 Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Dachflächenlänge zulässig, jedoch nur wenn auf der gleichen Dachfläche keine Dachgaupen angeordnet sind.
- 1.3.7 Antennenanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig.
- 1.3.8 Es sind Dachüberstände von mindestens 0,30 m an Traufe und Ortgang herzustellen.
- 1.4 Gestaltung von Garagen
  - 1.4.1 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.
  - 1.4.2 Garagen mit einem Flachdach können als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Dach begrünt wird oder als Terrasse genutzt wird.
- 2. Gestaltung der unbebauten Flächen
  - 2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis 0,8 m über OK-Gehweg zulässig. Die Einfriedigungen sind als lebende Hecke (z.B. Hainbuche) oder als transparenter Zaun auszuführen. Einfriedigungen mit Nadelgehölzen insbesondere Thuja sind nicht zulässig.
  - 2.2 Die vorhandenen Geländehöhen sind beizubehalten. Geringfügige Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.
  - 2.3 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu beschränken.

Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Kies, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen. Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Kies/Splitt herzustellen.

## C Hinweise

---

### 1. Stromversorgung

Im gesamten Baugebiet erfolgt die Elektrizitätsversorgung über ein Niederspannungskabelnetz.

### 2. Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten im Planungsgebiet bekannt.

Sollten Verdachtsflächen bekannt werden, sind diese durch einen Sachverständigen auf das Gefährdungspotential hin zu untersuchen.

Das beiliegende Merkblatt "Abbruch von Gebäuden, Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Anwesen" ist zu beachten.

### 3. Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden zu berücksichtigen. Das beiliegende Merkblatt "Bodenschutz bei Bauarbeiten" ist zu beachten.

Erdaushub ist nach Möglichkeit im Planungsgebiet und auf dem Baugrundstück zu belassen und zur Angleichung des Gebäudes oder zur Geländemodellierung zu verwenden.

Überschuß an Erdaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.

Kontaminierter und verunreinigter Erdaushub und Mutterboden darf nicht wiederverwendet werden. Belastete Böden sind dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu melden.

4. Bodenversiegelungen

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke (Gartenwege, Stellplätze u.ä.) ist so weit als möglich zu verzichten.

5. Fernmeldeanlagen

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Konstanz, Dienststelle Planungsstelle L, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Zuge der Fernmeldeversorgung des Planbereiches wird das Fernmeldeamt Konstanz voraussichtlich Breitbandkabel auslegen.

6. Bodenfunde

Sollten sich im Zug von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist gemäß § 20 DSchG die Archäologische Denkmalpflege (LDA - Außenstelle Tübingen) umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

7. Baugrund

Nach der Geologischen Karte stehen im Untergrund Gesteine der Unteren Süßwassermolasse (USM) an. Diese werden überlagert von schluffig-lehmigen Verwitterungsprodukten; zur Talseite sind Abrutsch- und Abschlamm-Massen als Baugrund zu erwarten. Auf ein einheitlich tragfähiges Gründungssubstrat ist zu achten. Die Gesteine der USM neigen bei Wasserzutritten zu rascher Aufweichung und Konsistenzverschlechterung. Eventuelle Hangwasseraustritte sind daher sorgfältig zu fassen.

Bei Fragen geotechnischer Art (z.B. Baugrubensicherungen, Tragfähigkeit) wird ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

Der nördliche Teil des Gebietes liegt in der Zone III des mit dem Abschlußgutachten des GLA Az. 3262.01/89-4763 vom 31.08.1992 abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Quelfassung "Priel" der Gemeinde Sipplingen.

Es ist nicht vorgesehen, diese derzeit nicht genutzte Quelfassung zu verwirklichen.

Freiburg, den 15.03.1994 BU-schl

Sipplingen, den 06. JULI 1994

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER  
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

.....  
Planer 

.....  
Bürgermeister 

Angezeigt

nach § 11 BauGB

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Feststzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sipplingen übereinstimmt.

Ausgefertigt

Sipplingen, den 29. JULI 1994

.....  
Bürgermeister 

**Angezeigt**  
**nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB**  
 am 09. 08. 1994

Friedrichshafen, den M. 10. 1994  
 Landratsamt  
 Bodenseekreis



