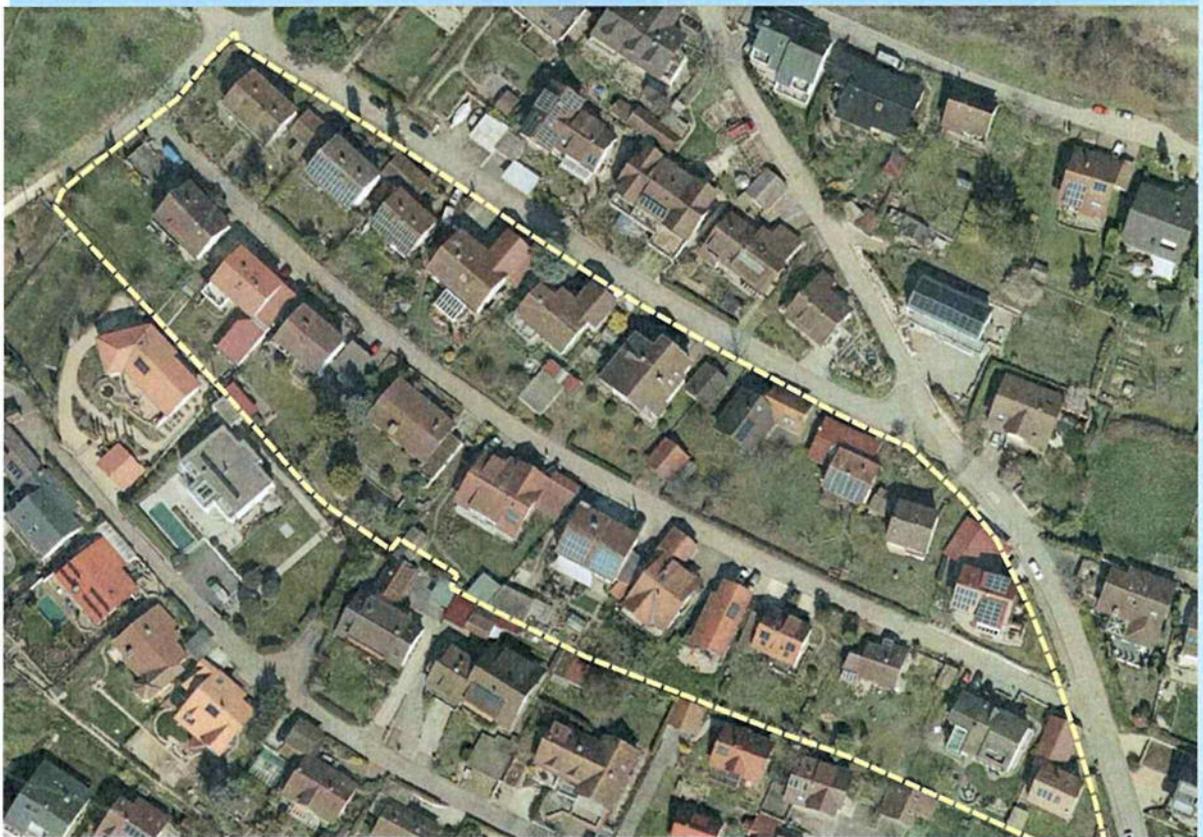


Bebauungsplan

`Gräfin-Hildegard- Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –
Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de



Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

Inhalt:

Satzung	Seite 3
Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 5
Pflanzenliste	Seite 8
Örtliche Bauvorschriften	Seite 9
Hinweise	Seite 11
Begründung	Seite 14

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

Satzung

der Gemeinde Sipplingen /Bodenseekreis

über

a) die Aufstellung des Bebauungsplanes `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

und

b) die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sipplingen hat in der öffentlichen Sitzung am 29.06.2023 den Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung` und die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung` als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023,

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023,

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26),

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2023 (GBl. S. 137).

Satzung

§ 1 Gegenstand der Satzung

Der Bebauungsplan 'Gräfin-Hildegard-Straße' i. d. F. vom 13.05.1987, mit den örtlichen Bauvorschriften und den nachrichtlich übernommenen Festsetzungen und allgemeinen Hinweisen wird geändert.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften sowie die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen und allgemeinen Hinweise werden neu gefasst.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan bestimmt sich gem. Eintrag im Lageplan vom 04.09.2023.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 04.09.2023,
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 04.09.2023,
3. den Örtlichen Bauvorschriften vom 04.09.2023.

Beigefügt:

Begründung für den Bebauungsplan i. d. F. vom 04.09.2023.

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes 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 11.10.2023


Oliver Gortat, Bürgermeister



Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

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

Gemäß Eintragungen im Planteil wird festgesetzt:

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Nach § 4 (3) Nr. 3 – 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässige Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Soweit nach § 4 (3) Nr. 1. + 2. BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Form einer Ferienwohnung nach § 13a BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, wird diese Nutzungsart auf maximal eine Wohnung pro Hauptgebäude beschränkt.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Höhe der baulichen Anlagen,
- der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude.

1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe (FH) als Höchstwert gemäß Eintragung im Planteil. Als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländeoberfläche, gemessen wird im Schnittpunkt des Erdgeschoss-Grundrisses des jeweiligen Gebäudes.

1.3.3 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal drei Wohnungen zulässig. Ist die Grundstücksgröße größer als 500 m², ist je weitere 130 m² eine weitere Wohnung zulässig.

2.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

2.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die

- offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern.

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

3.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Gemäß Eintragung im Plan sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt,

- Zweckbestimmung: Wohnstraße.

Diese sind als Mischflächen für Fußgänger und Fahrzeugverkehr vorzusehen.

4.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser ist in in den westlich verlaufenden Hörnlebach abzuleiten, wo dies technisch möglich ist.

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.2 Fäll und Rodearbeiten

Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten sind nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. BNatSchG, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September, zulässig.

5.3 Kontrolle von Gebäuden vor Abriss

Bei nötigem Abriss, Teilabriss oder Umbau an der Aussenhaut von Gebäuden sind die Gebäude im Sommerhalbjahr vor der Baumaßnahme auf Fledermausquartiere oder Brutstätten von gebäudebrütenden Vogelarten hin durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Bei Vorhandensein von Quartieren / Brutvorkommen gebäudebrütender Arten müssen unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vor der Brutzeit / Aktivitätsphase (März bis September) der Fledermäuse in der Umgebung und unter fachlicher Anleitung Ersatzquartiere angebracht werden und die Brutplätze / Quartiere durch geeignete Maßnahmen unzugänglich gemacht werden.

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

5.4 Schutz des Oberbodens

Der humose Oberboden ist abzutragen, in Mieten von höchstens 1 m Höhe zwischenzulagern und wiederzuverwenden (siehe § 202 BauGB i.V.m. BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Es ist der aktuelle Stand der Technik anzuwenden. Bei bestehenden Verdichtungen ist eine Bodenlockerung durchzuführen.

5.5 Reduktion von Lichtemissionen

Für die private und öffentliche Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse.

6.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.2 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

Pflanzqualität Laubbäume: 2xv mB, StU mind. 12-14 cm

Pflanzqualität Obstbäume: Hochstamm, 2xv mB, StU mind. 10-12 cm.

Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Anbringung von Verbisschutz, keine Pflanzenschutzmittel, fachgerechter Schnitt und Pflege der Obstbäume.

6.3 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet ist ab einem Stamm-Durchmesser von 0,20 m zu erhalten und bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan 'Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

Pflanzenliste

Pflanzenliste Baumpflanzungen

Pflanzqualität Laubbäume: 2xv mB, StU mind. 12-14 cm

Pflanzqualität Obstbäume: Hochstamm, 2xv mB, StU mind. 10-12 cm

Pflanzenliste 1: Artenvorschläge für große Bäume (Bäume 1. Ordnung)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche

Pflanzenliste 2: Artenvorschläge für mittelgroße Bäume (2. + 3. Ordnung)

Obst- Hoch- und Halbstämme in regionaltypischen Arten und Sorten
(Äpfel, Birnen, Kirschen etc.)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	Spitz-Ahorn
<i>Aesculus carnea</i> 'Briottii'	Pupurkastanie
<i>Alnus spaethii</i>	Pupur Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fagus sylvatica</i> 'Dawyck'	Säulen-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'
<i>Ulmus Hybr.</i> 'Rebona'	Resista Ulme
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata Koster'	Säuleneiche

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan 'Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

Satzung über örtliche Bauvorschriften

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung'.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2 Fassaden

Fassaden sind nur in weißen oder pastellierten Farben zulässig.

Fassaden in Klinker oder glänzenden Materialien sind nicht zulässig.

Transparente Wärmedämmfassaden sind nicht zulässig.

2.3 Dachgestaltung

Zulässig sind

- Satteldächer,
- Walmdächer
- gegeneinander versetzte Pultdächer bei gleichbleibender Dachneigung.

Bei Doppelhäusern darf sich die Dachneigung der benachbarten Gebäude um max. 3° unterscheiden.

Verschiedene Dachflächen (Hauptdach) eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung haben.

Für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden. Dächer unter 10° Neigung sind einzugrünen.

2.3.1 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen sind ausschließlich Ziegel oder Dachsteine in nicht reflektierender Ausführung in den Farben rot bis rotbraun sowie betongrau bis anthrazitgrau zulässig.

2.3.2 Dachaufbauten und Wiederkehre

Dachaufbauten und Wiederkehre sind nur bis zu insgesamt der Hälfte der Länge der zugehörigen gesamten Wandlänge zulässig. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen. Der Schnittpunkt mit dem Hauptdach muss mindestens 1,00 m unter dem First liegen. Die Länge der Einzelgaupe darf max. 4,00 m betragen. Zwischen Dachaufbauten und Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Es sind Dachüberstände von mindestens 0,30 m an Traufe und Ortgang herzustellen.

2.3.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Dachflächenlänge zulässig, jedoch nur, wenn auf der gleichen Dachfläche keine Dachgaupen angeordnet sind.

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung´

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

2.3.4 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

3.0 Nebengebäude und Garagen

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

4.0 Anzahl der Stellplätze und Garagen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- Bis zu 40 m² 1 Stellplatz,
- zwischen 40 und 80 m² 1,5 Stellplätze,
- über 80 m² 2 Stellplätze.

5.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

5.2 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu 0,80 m über OK-Gehweg zulässig. Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Darüber hinaus können im Einzelfall Stützmauern als Trockenmauern zugelassen werden. Einfriedigungen sind ohne Sockel für Kleintiere durchlässig mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm zu gestalten und zu begrünen.

5.2. Freiflächen

Das anfallende Oberflächenwasser ist, soweit möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten, Hofflächen und neu anzulegende Feldwege in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen.

Mit dem Bauantrag sind Höhenprofile vorzulegen, in denen die benachbarten Gebäude dargestellt sind.

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

Hinweise

1. Versorgungsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen für Wasser, Gas und Telekommunikation. Die zuständigen Versorgungsunternehmen prüfen die Voraussetzungen zur Errichtung bzw. Änderung eigener Versorgungsanlagen. Eine Bauentscheidung ist vom Ergebnis der Prüfung abhängig.

Für eventuelle Baumaßnahmen an den Versorgungsanlagen bzw. Änderungen an den Bestandsnetzen sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, den Versorgungsträgern den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

2. Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten.

3. Grundwasserschutz

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung /Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund- (Hang-)wasser eine Umläufigkeit unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Löschwasser oder von Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, in den Untergrund ausgeschlossen ist.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" aus dem Jahr 2005 und den "Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden" (LQS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

4. Starkregenerisikomanagement

Das Plangebiet befindet sich in einer topographischen Lage, die hinsichtlich Starkregenereignissen als gefährdet erscheint. Es wird auf den Leitfaden "Kommunales Starkregenerisikomanagement in Baden-Württemberg" hingewiesen.

5. Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

7. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen. 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. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

8. Abfallverwertung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

9. Archäologische Denkmalpflege /Sicherung von Bodenfunden

Da bei Baumaßnahmen mit bisher unbekanntem Fundstellen Funde und Befunde zutage treten können, ist eine Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege bei allen Baumaßnahmen, aus denen Bodeneingriffe resultieren, notwendig (§ 20 DSchG Baden-Württemberg). Es werden frühzeitige archäologische Sondagen empfohlen. Der Beginn aller Erdarbeiten einschl. weiterer Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Abtrag von Auffüllschichten und Baugrubenaushub ist frühzeitig mind. jedoch 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Hemmenhofen (Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen- Hemmenhofen Tel. 0 77 35 - 9 37 77-0, mail: marie-claire.ries@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

10. Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

11. Sichtfelder

Im Bereich von Grundstücksausfahrten, Kreuzungen und Straßeneinmündungen sind ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten

Angezeigt gem. § 4 (3) GemO

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.

Sipplingen, den 17.10.2023


Oliver Gortat, Bürgermeister



Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

Begründung

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.1 Planungserfordernis + Planungsziele
- 2.2 Verfahren nach § 13a BauGB
- 3.1 Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen
- 3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße`
- 3.3 Flächennutzungsplan
- 3.4 Regionalplan Bodensee - Oberschwaben
- 4.1 Bestand / Nutzungen
- 4.2 Denkmalschutz
- 4.3 Verkehrserschließung
- 5.1 Planung
- 5.2 Allgemeines Wohngebiet
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Weitere Festsetzungen
- 5.5 Örtliche Bauvorschriften
- 5.6 Ver- und Entsorgung
 - 5.5.1 Regenwasserbewirtschaftung
- 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des seit 1987 rechtskräftigen Bebauungsplanes `Gräfin-Hildegard-Straße mit einer Größe von ca. 1,71 ha und liegt am nordwestlichen Ortsrand von Sipplingen. Das Plangebiet ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut, die in zwei Bauzeilen innerhalb von großzügigen und teilweise dicht begrüntem Gartenflächen angeordnet sind.

Es wird begrenzt:

- Im Norden von der Burkhard-von-Hohenfelsstraße,
- im Osten von der Straße `Im Hirschacker`,
- im Süden von der Bebauung entlang der Maurenstraße,
- im Westen von einem nach Süden verlaufenden Weg und daran angrenzenden von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Wiesen, Streuobstwiesen.

Das Gelände weist eine ausgeprägte, südorientierte Hanglage auf.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

Fl. St. Nr. 1980	-	Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 17,
Fl. St. Nr. 1980/10	-	Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 15,
Fl. St. Nr. 1987	- ^A	Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 13,
Fl. St. Nr. 1990	-	Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 11,
Fl. St. Nr. 1995/2	-	Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 9,
Fl. St. Nr. 1997	-	Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 5,
Fl. St. Nr. 2009/1	-	Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 3,
Fl. St. Nr. 2012	-	Wohnhaus, Burkhard-von Hohenfels-Straße 1, ^g
Fl. St. Nr. 2013/1	-	Wohnhaus, Im Hirschacker 15,
Fl. St. Nr. 2013	-	Wohnhaus, Im Hirschacker 13,
Fl. St. Nr. 2020	-	Wohnhaus, Im Hirschacker 11,
Fl. St. Nr. 2019	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 1,
Fl. St. Nr. 2018	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 3,
Fl. St. Nr. 2014	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 5,
Fl. St. Nr. 2014/1	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 5a,
Fl. St. Nr. 2009	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 7,
Fl. St. Nr. 2007	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 9,
Fl. St. Nr. 1997/3	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 11,
Fl. St. Nr. 1995/5	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 17,
Fl. St. Nr. 1985	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 19,
Fl. St. Nr. 1980/9	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 21,
Fl. St. Nr. 1980/4	-	Wohnhaus, Gräfin-Hildegardstraße 23,
Fl. St. Nr. 2019/1	-	öffentliche Verkehrsfläche, Gräfin-Hildegard-Straße.

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023



Lage im Ort (Quelle: Geoportel)



Luftbild mit Geltungsbereich

2.1 Planungserfordernis + Planungsziele

Sipplingen ist ein bevorzugter Wohnort am nördlichen Bodenseufer. Baugrundstücke sind knapp und teuer. Der Gemeinde stehen derzeit praktisch keine Flächen für eine städtebauliche Weiterentwicklung zur Verfügung. Sie ist daher bestrebt, nach Potentialen der Innenentwicklung zu suchen, und bestehende Baugebiete unter dem Aspekt der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung zu überplanen. Nach dem östlich des vorliegenden Geltungsbereichs gelegenen Bebauungsplangebiet `Laupen` soll jetzt das Gebiet `Gräfin-Hildegard-Straße` überarbeitet werden, mit dem Ziel, eine verbesserte bauliche Ausnutzung der teilweise recht großen Baugrundstücke zu ermöglichen und gleichzeitig den Gebietscharakter, der durch freistehende Einzelhäuser und großzügige, dicht begrünte Gärten geprägt ist, zu erhalten.

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan 'Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

2.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Darin heist es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m².....

2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....

3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu.

Aufgrund der Größe des Plangebietes mit ca. 1,71 ha umfasst die nach § 19 (2) BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m².

Die Planung bewegt sich innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsgültigen Bebauungsplanes (siehe Pkt. 2.).

Das Plangebiet liegt innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur von Sipplingen und ist im Norden, Osten und Süden unmittelbar von bebauten Grundstücken umgeben.

Der Bebauungsplan dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der behutsamen Nachverdichtung.

Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz gesichert.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Umwelt werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

3.1 Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen

3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan 'Gräfin-Hildegard-Straße'

Der seit 1987 rechtskräftige Bebauungsplan 'Gräfin-Hildegard-Straße' weist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus. Entlang der Burkhard-von-Hohenfels-Straße und der Gräfin-Hildegard-Straße ist jeweils ein durchgehendes Baufenster festgesetzt, das nach Süden hin großzügige Freiflächen belässt.

Weitere Festsetzungen:

- Grundflächenzahl 0,3,
- Geschossflächenzahl 0,6,
- zweigeschossige Bauweise,
- zwingend Einzelhäuser,
- die Stellung der Gebäude ist verbindlich festgesetzt,
- Trauf- und Firsthöhen sind durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften:

- Zulässig sind ausschließlich Satteldächer,
- Dachneigung 30° - 36°,
- zulässig sind rotbraune Ton- oder Zementziegel bzw. entsprechende Materialien,
- Traufüberstände mind. 0,5 m, Dachüberstände mind. 0,3 m,
- Dachaufbauten und dacheinschnitte sind bei Gebäuden mit mehr als einem Geschoss nicht zulässig, ansonsten max. 50 % der Gebäudelänge, Mindestabstand von 1,5 m von den Giebelseiten.



Zeichnerischer Teil zum rechtskräftigen Bebauungsplan 'Gräfin-Hildegard-Straße' (Quelle: Gemeinde Sipplingen)

Gemeinde Sipplingen

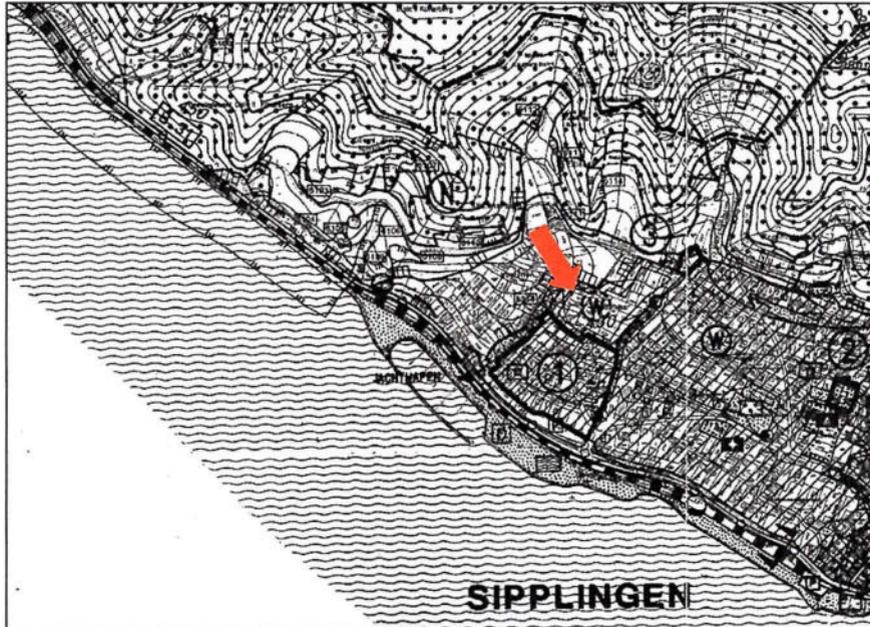
Bebauungsplan 'Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet als Wohnbauflächen dargestellt. Die Planung ist damit aus dem FNP entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen - Sipplingen

3.4 Regionalplan Bodensee - Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben enthält für das Plangebiet keine Ausweisungen. Nördlich des Geltungsbsreichs verlaufen ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie eine Grünzäsur. Diese Vorranggebiete sind von der Bebauung freizuhalten. Sipplingen ist als 'Gemeinde mit Eigenentwicklung' ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
(Dunkelgrün schraffiert = Grünzäsur, rot schraffiert = Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege)

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

4.1 Bestand / Nutzungen

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen werden ausschließlich als Wohnbaugrundstücke und Verkehrsflächen genutzt. Die Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern und den zugehörigen Nebengebäuden (Garagen, Schuppen). Das Plangebiet vermittelt insgesamt den Eindruck eines qualitätvollen, dicht begrünten Wohnquartiers. Es wird als Bestandteil des Gesamtgebietes am westlichen Ortsrand von Sipplingen wahrgenommen.

4.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturdenkmäler.

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Gräfin-Hildegard-Straße und die nördlich gelegene Burkhard-von-Hohenfels-Straße. Beide Straßen zweigen von der entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verlaufenden Straße `Im Hirschacker` ab und führen nach Nordwesten.

Die Straßen weisen einen zurückhaltenden Ausbaustandard auf. Es gibt keine Parkmöglichkeiten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

5.1 Planung

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird auch weiterhin als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Nach § 4 (3) Nr. 3 – 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässige Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil Anlagen für Verwaltungen vorzugsweise im Ortskern unterzubringen sind und die weiteren Nutzungen den vorhandenen und angestrebten Gebietscharakter empfindlich beeinträchtigen könnten. Zudem würde die Erschließungssituation im Plangebiet überfordert.

Die weiteren ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1. + 2. BauNVO = Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Form einer Ferienwohnung nach § 13a BauNVO, werden auf maximal eine Wohnung pro Hauptgebäude beschränkt. Damit wird einerseits dem Umstand Rechnung getragen, dass Sipplingen ein bedeutender Fremdenverkehrsort am Bodensee ist, andererseits soll knapper Wohnraum vorzugsweise ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung stehen, da sie elementarer Bestandteil einer lebendigen Gemeindestruktur sind und dazu beitragen, dass der Charakter eines sog. `Schlafortes` bzw. einer `Rolladensiedlung` vermieden wird.

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan 'Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

Die Erschließung erfolgt auch weiterhin ausschließlich über die beiden vorhandenen Straßen, die aufgrund ihres Ausbaustandards den Charakter von Wohnstraßen vermitteln.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

Grundflächenzahl (GRZ)

Sie ist für das Allgemeine Wohngebiet zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit 0,40 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze gem. § 17 BauNVO (Orientierungswert). Die GRZ lässt im Vergleich zum Bestand angemessene Entwicklungsmöglichkeiten auf den einzelnen Baugrundstücken zu.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird im Vergleich zum Bestand bewusst verzichtet, weil städtebauliche Belange zur Dimensionierung der Gebäude durch die festgesetzte zulässige Anzahl der Vollgeschosse ausreichend berücksichtigt sind.

Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Firsthöhe beträgt für das gesamte Plangebiet 9,50 m und lässt in der Regel zwei Vollgeschosse zu. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Bemessung der Höhen im Schnittpunkt des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses ist eindeutig bestimmbar und berücksichtigt die Hanglage der Grundstücke.

Zahl der Wohnungen

Mit den maximal drei zulässigen Wohnungen werden die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet berücksichtigt, ohne dass damit ein 'Umkippen' des Gebietscharakters in Richtung Geschosswohnungsbau zu befürchten wäre. Weitere Wohnungen sind unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße zulässig.

5.4 Weitere Festsetzungen

Bauweise

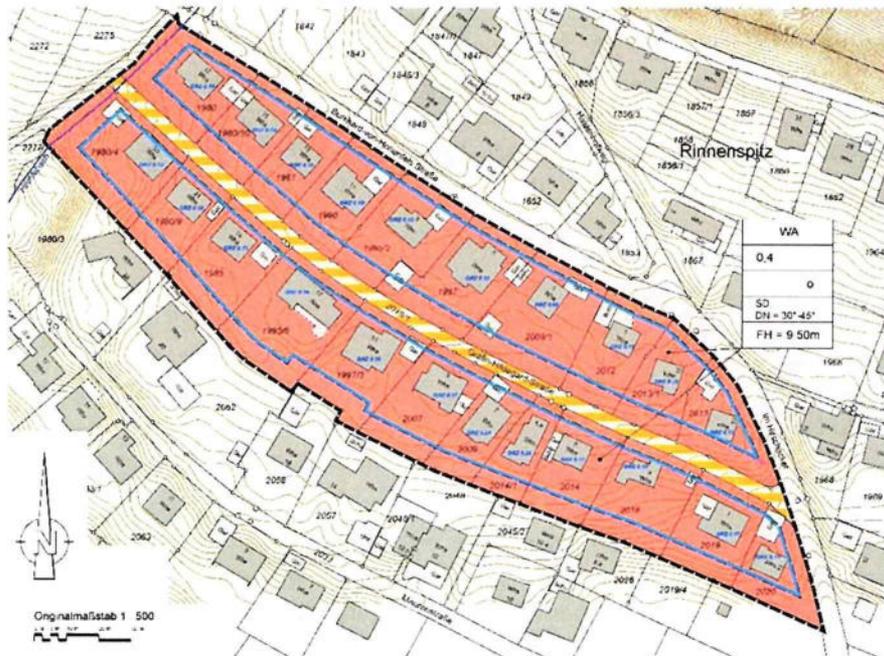
Mit der festgesetzten offenen Bauweise werden künftig auch Doppelhäuser möglich. Diese Bauweise dient der Nachverdichtung im Gebiet und erscheint aufgrund der ausreichend großen Grundstücke auch städtebaulich verträglich.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen eindeutig definiert. Entlang der beiden Erschließungsstraße ist jeweils ein durchgezogenes Baufenster angeordnet, das im Vergleich zum Bestand weiter nach Süden reicht. Damit werden südorientierte Gebäudeerweiterungen und auf manchen Grundstücken auch ein zweiter Baukörper möglich. Die Baugrenzen bilden klare städtebauliche Raumkanten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Siehe hierzu Pkt. 6.0



Aktueller Rechtsplan

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Sie werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren erlassen und sollen zu einer ortsbildverträglichen Bebauung führen, die sich harmonisch in das Siedlungsbild einfügt. Hierzu gehören Beschränkungen bei der Materialauswahl zur Fassaden- und Wandgestaltung.

Im Vergleich zum noch rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Vorschriften zur Dachgestaltung vorsichtig erweitert. Allerdings sollen auch künftig geneigte Dächer die Siedlungsstruktur prägen.

Freiflächen tragen zur hohen Qualität des Plangebietes bei. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen leisten – ebenso wie Bäume – einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion.

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan 'Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher nicht zulässig. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen außerhalb der Zufahrten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Für Einfriedigungen gelten Höhen- und Materialbeschränkungen, um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen und das Baugebiet insgesamt 'durchlässig' zu gestalten. Zäune und Hecken sollen funktional sein, ohne dass ein massiv befestigter bzw. unzugänglicher Eindruck entsteht.

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten außerdem die Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohnungsgröße. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer mehrere Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Das Abstellen von Fahrzeugen entlang der Erschließungsstraßen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erwünscht und auch aufgrund des vorgesehenen Ausbaustandards kaum möglich.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene ausreichend dimensionierte Kanal-, Kabel- und Leitungsnetz, das in den Erschließungsstraßen verlegt ist.

5.5.1 Regenwasserbewirtschaftung

Aufgrund der geologischen Verhältnisse werden die Versickerungseigenschaften der anstehenden Böden als ungünstig eingeschätzt, zumal der Molassefels in geringer Tiefe ansteht. Einen Regenwasserkanal gibt es (noch) nicht.

Zur Verbesserung der wasserwirtschaftlichen Situation wird zumindest für Teile des Plangebietes angestrebt, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in den westlich verlaufenden Hörnlebach abzuleiten. Möglichkeiten hierfür werden im Rahmen einer Entwässerungskonzeption von einem beauftragten Ingenieurbüro erarbeitet.

Darüber hinaus ist in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass für befestigte Flächen außerhalb der Zufahrten nur wasserdurchlässige Beläge zulässig sind (siehe hierzu auch Pkt. 6.0).

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan 'Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

- **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

- **Fläche**

Das Plangebiet wird ausschließlich als Wohngebiet genutzt. Der Bebauungsplan dient der gebietsverträglichen Nachverdichtung. Damit wird die Neu-Inanspruchnahme von unbebauten Flächen vermieden. Die Planung entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

- **Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Sipplingen. Die Fernwirkung in Richtung Bodensee wird durch die südlich angeordnete Bebauung eingeschränkt.

- **Boden**

Potentielle Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung, die Anlage von Verkehrsflächen und die damit verbundene Befestigung / Versiegelung von Flächen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage liegen für das Plangebiet Bodenkartierungen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nicht vor.

Im Bestand ist das Plangebiet mit Wohn- und Nebengebäuden überbaut, sowie mit Verkehrs- und Nebenflächen (Wege, Terrassen) bzw. befestigt / versiegelt. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung stellen sich wie folgt dar:

	Bestand	Planung	Differenz
Allgemeines Wohngebiet	16.000 m ² x GRZ 0,30 = 4.800 m ² + 50 % Überschreitung f. Nebenanlagen = 2.400 m ² Gesamt = 7.200 m ²	16.000 m ² x GRZ 0,40 = 6.400 m ² + 50 % Überschreitung f. Nebenanlagen = 3.200 m ² Gesamt = 9.600 m ²	+ 2.400 m ²
Straße	1.139 m ²	1.139 m ²	0

Die Planung führt zu einem um bis zu 2.400 m² erhöhten Anteil überbauter bzw. befestigter / versiegelter Fläche.

Minimierung / Vermeidung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Grundstücke, wonach Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen sind, führen zu einem zumindest teilweisen Erhalt bzw. zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen.

In der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5.3 sind Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens festgelegt. Der Bebauungsplan enthält zudem einen Hinweis zum Bodenschutz.

- **Flora / Fauna**

Biotop / biologische Vielfalt / Pflanzen

Die vorhandene Vegetationstrukturen bestehen aus den teilweise dicht begrüneten Hausgärten. Vereinzelt finden sich Bäume, die das Straßenbild prägen (z.B. *Cedrus atlantica glauca* – Atlaszeder und *Ginkgo biloba* – Ginkgo in der Burkhard-von Hohenfeld-Straße). Ansonsten enthalten die Gärten allgemein gebräuchliche Ziergehölze und teilweise Obst-Halbstämme.

Schutzgebiete / Schutzkategorien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotop. Im Umfeld sind mehrere Biotop kartiert.



Auszug aus der LUBW-Biotopkartierung

Darüber hinaus finden sich mehrere FFH-Mähwiesen.



LUBW Kartierung der FFH-Mähwiesen

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

Der Ortsrand von Sipplingen enthält teilweise ausgedehnte Streuobstbestände.



LUBW-Streuobsterhebung (Fernerkundung)

Nördlich des Plangebietes verläuft das Landschaftsschutzgebiet `Bodenseeufer` mit insgesamt 19 Teilgebieten.



Abgrenzung des LSG `Bodenseeufer` (Quelle:LUBW)

Das Vogelschutzgebiet Nr. 8220404 – `Überlinger See des Bodensees` und das FFH-Gebiet Nr. 8220342 `Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft` bilden den nördlichen Ortsrand von Sipplingen.



Lage des FFH- und Vogelschutzgebietes (Quelle: LUBW)

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

Biotopverbund

Das Plangebiet ist von Darstellungen des Fachplanes `Landesweiter Biotopverbund` nicht berührt. Kern- und Suchräume für mittlere und trockene Standorte liegen westlich und nördlich der Ortslage.



Auszug aus dem Fachplan `Landesweiter Biotopverbund` (Quelle: LUBW)

Minimierung / Vermeidung

Gem. planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 7.1 ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzgebote dienen der Gestaltung des Quartiers und des Straßenbildes. Die Bäume tragen im Gebiet zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten.

Diese Funktionen werden insbesondere auch von den im Plangebiet vorhandenen Bäumen übernommen. Deshalb ist festgesetzt, dass Bäume ab einem Stammdurchmesser von 0,20 m zu erhalten sind.

Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen anzulegen (Örtliche Bauvorschrift Nr. 5.1).

Tiere / Geschützte Arten

Das Plangebiet ist als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel, Insekten, Fledermäuse und weitere Kleinsäuger einzustufen. Es ist von insgesamt lokaler Bedeutung. Diese Funktionen bleiben auch nach der Umsetzung der Planung weitgehend erhalten, sie werden jedoch durch den erhöhten Anteil überbauter bzw. befestigter / versiegelter Flächen geringfügig reduziert.

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan `Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

Minimierung / Vermeidung

Zum Schutz möglicherweise vorhandener Lebensstätten sind erforderliche Fäll- und Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. BNatSchG, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.1).

Deshalb sind auch bei nötigem Abriss, Teilabriss oder Umbauten an der Aussenhaut die Gebäude im Sommerhalbjahr vor der Baumaßnahme auf Fledermausquartiere oder Brutstätten von gebäudebrütenden Vogelarten hin durch eine fachkundige Person zu untersuchen (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.2).

Außenbeleuchtungen können für nachtaktive, fliegende Insekten zur tödlichen Falle werden. Zum Schutz der Insektenwelt sind erforderliche Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie sollen eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe und seitliche Abstrahlung aufweisen und leisten damit einen Beitrag zum Artenschutz (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.4).

Gem. planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 7.1 ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen, nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen anzulegen (Örtliche Bauvorschrift Nr. 5.1). Damit werden neue Lebensräume entwickelt.

• Klima / Luft

Das Plangebiet gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Das Plangebiet hat eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion.

Im näheren Umfeld sind Klima, Witterung und natürliche Jahreszeiten erlebbar und Klimabeeinträchtigungen begrenzt erkennbar.

Das Gebiet ist durch die vorhandene Bebauung vorbelastet.

Potentiell beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Aufgrund der vorhandenen und auch künftig angestrebten Freiflächenstruktur sind jedoch erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Minimierung / Vermeidung / Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Klimaschutz:

Die Baufenster lassen kompakte, energiesparende Kubaturen zu.

Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume binden CO₂ und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen.

Klimaanpassung:

Die vorgesehene Entwicklung im Plangebiet gewährleistet auch künftig eine angemessene Freiflächenstruktur. Die unbebauten Flächen dienen der Kalt- und Frischluftproduktion und der Regulierung des Klein- und Lokalklimas.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan 'Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

Damit wird der Oberflächenabfluss von Regenwasser verzögert. Zudem reduzieren die Grünflächen und die begrünten Dächer die Abstrahlungshitze und dienen in räumlich begrenztem Maße der Kalt- und Frischluftproduktion.

Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Die Maßnahme dient der Grundwasserneubildung sowie der Verzögerung des Oberflächenabflusses. Rasenpflaster und Rasengittersteine reduzieren zudem die Wärmeabstrahlung (örtliche Bauvorschrift Nr. 5.2).

• Wasser

Das eigentliche Plangebiet enthält keine Oberflächengewässer. Entlang der westlichen Abgrenzung des Plangebietes verläuft der teilweise verdohlte Hörnlebach.



Gewässerkartierung (Quelle: LUBW)

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Im Vergleich zum Bestand sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Minimierung / Vermeidung

Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Die Maßnahme dient der Grundwasserneubildung sowie der Verzögerung des Oberflächenabflusses. Rasenpflaster und Rasengittersteine reduzieren zudem die Wärmeabstrahlung (örtliche Bauvorschrift Nr. 5.2).

Anfallendes Niederschlagswasser soll in den Hörnlebach abgeleitet werden, wo dies technisch möglich ist (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.0).

Gemeinde Sipplingen

Bebauungsplan 'Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 04. September 2023

- **Kultur- und Sachgüter**

Die vorhandenen Baugrundstücke sind als Sachgüter zu bewerten. Sie werden durch die im Plan dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten aufgewertet.

- **Mensch / Naherholung**

Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bleibt erhalten. Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Es werden Wohnflächen in einer attraktiven, innerortsnahen Lage ermöglicht.

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- die Entwicklung einer angemessenen Freiraumstruktur und die Anlage der nicht überbauten Flächen als Grünflächen,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper für Außenbeleuchtungseinrichtungen,
- Fäll- und Rodearbeiten außerhalb der Ausschlusszeiten gem. NatSchG,
- die Kontrolle von vom Abriss bzw. Umbau betroffenen Gebäuden auf möglicherweise vorhandene Lebensstätten,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung,
- Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens und zur Vermeidung bzw. Wiederverwertung von Erdaushub.

Sipplingen, den 11.10.2023


Oliver Gortat, Bürgermeister



Gemeinde Sipplingen – Bebauungsplan „Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2023 bis einschließlich 05.04.2023

Nr.	Bedenken/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussantrag	Beschluss
1. Träger öffentlicher Belange - Bedenken und Anregungen			
1.1.	Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung u. Baurecht, 88041 Friedrichshafen (Eingang per Mail am 03.04.2023)		
	wir nehmen Bezug ...]		
	Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C		
	A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können		
	<p>Art der Vorgabe Belange des Wasser- und Bodenschutzes: Der Geltungsbereich ist im Mischsystem erschlossen. Durch die geplante Vergrößerung der abflusswirksamen Flächen erhöht sich im Falle eines Anschlusses an die Mischkanalisation möglicherweise auch die Entlastungstätigkeit des betroffenen Regenüberlaufbeckens. Hierzu sind entsprechende Nachweise zu führen.</p> <p>In der Festsetzung Nr. 4.0 (Seite 6) und den Ausführungen in der Begründung unter Nr. 5.5.1 (Seite 23) sind zum Teil unzulässige Aussagen zu Maßnahmen der modifizierten Entwässerung des Niederschlagswassers enthalten. Hierzu bedarf es einer Rücksprache. Auch die vom Planer, als Alternativen zu Versickerungsmulden vorgeschlagenen Retentionszisternen mit Ableitung in die Mischwasserkanalisation wirken betriebsstörend auf die Abarbeitung des Mischwassers aus den Regenüberlaufbecken zur Kläranlage und verschärfen damit die Entlastungstätigkeiten des Regenüberlaufes Sulzbach sowie die des Regenüberlaufbeckens RÜB I West in den Bodensee. Eine Verschlechterung der derzeitigen Situation ist zu befürchten.</p> <p>Eine wesentliche Verbesserung der wasserwirtschaftlichen Situation könnte bewirkt werden, wenn beispielsweise der westliche Teil des Plangebietes (z. B. Wohnhäuser Burkhard-von-Hohenfels Straße 5, 9, 11, 13, 15 u. 17 sowie Gräfin Hildegard-</p>	<p>Zu diesem Thema liegt eine Stellungnahme des Ing-Büros Reckmann vor, wonach eine abschließende Beurteilung der Leistungsfähigkeit des bestehenden Mischsystems erst erfolgen kann, wenn der derzeit in Bearbeitung befindliche Schmutzfrachtnachweis vorliegt. Der Anschluss von Notüberläufen an den Mischwasserkanal sollte jedoch zulässig sein.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, die im Textteil des Bebauungsplanes enthaltene Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung wie folgt zu modifizieren: <i>„Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken drainierte Rückhaltungs- und Versickerungsmulden für das anfallende Niederschlagswasser anzulegen, wenn die örtliche geologische Situation dies zulässt.</i></p> <p><i>Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen.</i></p> <p><i>Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Die Notüberläufe können an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, wenn die Ableitung in den westlich verlaufenden Hörnlebach nicht möglich ist.“</i></p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4.0 – Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser</p> <p>Es wird hierzu auf das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 29.06.2023 verwiesen. Aufgrund der ungünstigen geologischen Situation beschließt der Gemeinderat, die Anlage von Retentions- und Versickerungsmulden nicht festzusetzen. Stattdessen soll das Niederschlagswasser, wo dies möglich ist, in den Hörnlebach abgeleitet und für die</p>

Gemeinde Sipplingen – Bebauungsplan „Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2023 bis einschließlich 05.04.2023

	<p>Straße 17, 19, 21 u. 23 einschließlich der entsprechenden Straßenabschnitte) bzgl. des Niederschlagswassers von befestigten Flächen vom Mischsystem abgekoppelt wird und dieses über dränierte Sickermulden in den Hörnlebach eingeleitet wird. Hierzu ist ein entsprechendes Konzept von einem Fachbüro erforderlich.</p>		<p>künftige Entwässerung des Plangebietes durch ein Fachbüro eine Konzeption erarbeitet werden.</p>
	<p>Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 Nrn. 7e) und 7g) BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB, § 123 Abs. 1 BauGB; §§ 48, 55 Abs. 2 und 60 WHG; Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.</p>		
	<p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Ausarbeitung und Konkretisierung einer zulässigen Regenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet in Abstimmung mit dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, Herrn Michael Konnerth, Durchwahl -5140.</p>		
	<p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands -----</p>		
	<p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p>		
	<p><u>I. Belange des Planungsrechts:</u> 1. Der verfahrensrechtliche Hinweis in der öffentlichen Bekanntmachung, „dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können“ entbehrt seit der BauGB-Novelle 2017 der Rechtsgrundlage. § 47 Abs. 2a VwGO wurde aufgehoben, § 3 Abs. 2 Satz 2 HS 2 BauGB ist entfallen. Wir bitten diesen Passus in Bekanntmachungen nicht mehr zu verwenden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei den Veröffentlichungstexten im weiteren Verfahren.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Sipplingen – Bebauungsplan „Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2023 bis einschließlich 05.04.2023

	<p>2. Aktuell häufen sich Gesetzesänderungen i. V. m. energetischen und klimatischen Anpassungserfordernissen. Einerseits ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (vgl. § 214 Abs. 3 S. 1 BauGB) maßgeblich, andererseits besteht die Überleitungsmöglichkeit des § 233 Abs. 1 BauGB. Dies bitten wir bzgl. der Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen.</p> <p>3. Textliche Festsetzungen eines Bebauungsplanes müssen aus sich heraus verständlich sein, Betroffene müssen die Rechtslage erkennen und ihr Verhalten danach ausrichten können. Bei Verweis auf DIN-Normen in planungsrechtlichen Festsetzungen, hier Nr. 5.3, ist sicherzustellen, dass deren Inhalte für Planbetroffene bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, mit bereitliegen. Auf diese Möglichkeit der Einsichtnahme ist in der Bebauungsplanurkunde hinzuweisen.</p> <p>4. Aus Gründen der Planklarheit sollte die Bebauungsplanbezeichnung auf den Unterlagen und in den Bekanntmachungen identisch sein.</p> <p>Auch weisen wir darauf hin, dass auf Seite 16 der Begründung die „Darstellung im Ort“ zu korrigieren ist.</p>	<p>Kenntnisnahme und Aktualisierung der im Satzungstext genannten Rechtsgrundlagen.</p> <p>Kenntnisnahme, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.3 – Schutz des Oberbodens – wird dahingehend redaktionell angepasst, dass der aktuelle Stand der Technik anzuwenden ist. Die Einsichtnahme der jeweiligen DIN-Normen kann nicht in jedem Falle sichergestellt werden.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im weiteren Verfahren.</p> <p>Redaktionelle Korrektur des in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten Lageplanes.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	<p>II. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> In den planungsrechtlichen Festsetzungen 5.2. sollten bezüglich der Kontrollpflicht generell Umbauarbeiten aufgeführt werden, ohne Beschränkung auf den „Umbau von Fassaden“. Wir regen die Formulierung „Umbau an der Außenhaut“ an. Diese schließt auch Umbauarbeiten am Dach mit ein.</p>	<p>Redaktionelle Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5.2 – Kontrolle von Gebäuden vor Abriss.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Sipplingen – Bebauungsplan „Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2023 bis einschließlich 05.04.2023

	<p>III. <u>Belange des Abfallrechts</u> Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Wir bitten daher folgenden Hinweis zur Abfallverwertung aufzunehmen: „Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.“</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, den genannten Hinweis zur Abfallverwertung in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>	<p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur Abfallverwertung in den Textteil des Bebauungsplanes</p>
	<p>IV. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> 1. Die Gemeinde Sipplingen ist bei Starkregen aufgrund der Topographie besonders gefährdet. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Ferner sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen. Festsetzungen sind auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB möglich. Die Berücksichtigung von wild abfließendem Wasser bzw. Außengebietswasser ist, sofern es einem erschlossenen Siedlungsgebiet zufließt, eine kommunale Pflichtaufgabe im Rahmen einer hochwassersicheren Erschließung. Dass eine Gefährdung des Plangebiets in Bezug auf Starkregen erkannt wurde, geht aus Hinweis Nr. 4 (Seite 12) hervor. Eine inhaltliche Auseinandersetzung ist den Festsetzungen und der Begründung jedoch nicht zu entnehmen. Hauptfließwege im Plangebiet sind zu analysieren und freizuhalten, so dass das Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden kann. Dazu könnten im Rahmen eines kommunalen Starkregenrisikomanagements Starkregengefahrenkarten erstellt werden.</p>	<p>Das Plangebiet ist vollständig bebaut, die Gebäude stehen teilweise seit Jahrzehnten. Die vorliegende Planung dient lediglich der gebietsverträglichen, maßvollen Nachverdichtung. Starkregengefahrenkarten liegen derzeit noch nicht vor. Nach Einschätzung der örtlichen Situation sind jedoch der deutlich tiefer gelegene, tobelartige Verlauf des Hörnlebachs und der bachbegleitende Wirtschafts- und Wanderweg als Hauptabflusswege zu bewerten. Diese Bereiche sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Sipplingen – Bebauungsplan „Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2023 bis einschließlich 05.04.2023

	<p>2. Laut Begründung, Seite 29, verläuft entlang der westlichen Grenze des Plangebietes der Hörnlebach. Dieser ist in seiner genauen Lage im Rechtsplanentwurf nicht ausgewiesen. Auch ist nicht erkennbar, ob das Gewässer im betreffenden Bereich offen oder verdolt ist.</p> <p>Gemäß § 29 WG i. V. m. § 38 WHG ist an Gewässern im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen (GRS) von 5 m ab ausgeprägter Böschungsoberkante einzuhalten. Der GRS dürfte sich im Plangebiet befinden. Er dient u. a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer und der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Im GRS dürfen laut § 29 Abs. 3 WG und § 38 Abs. 4 WHG keine baulichen oder sonstigen Anlagen wie z. B. Zäune, Hütten, Treppen oder Kompostanlagen errichtet werden. Außerdem dürfen keine standortfremden Gehölze gepflanzt oder bestehende Grünflächen umgebrochen werden.</p> <p>Auch für verdolte Gewässer ist die Gemeinde unterhaltspflichtig, so dass hierfür ein ausreichender Abstand zu baulichen und sonstigen Anlagen erforderlich ist.</p> <p>Wir bitten um Prüfung des Sachverhaltes, nachrichtliche Darstellungen und ggf. Festsetzungen zur Sicherstellung der Gewässerfunktion.</p>	<p>Der Verlauf des Hörnlebachs wird auf der Grundlage der LUBW-Gewässerkartierung nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Er ist innerhalb des Plangebietes verdolt und verläuft ab der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs offen.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes ist der Hörnlebach verdolt, es gibt also auch keine Böschungsoberkante. Es wird vorgeschlagen, die Baugrenzen am westlichen Rand des Geltungsbereichs soweit zurückzunehmen, dass vom kartierten Verlauf der Bachverdolung ein Abstand von 5,00 m eingehalten wird. Den betroffenen Baugrundstücken stehen weiterhin entsprechende Entwicklungspotentiale zur Verfügung.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur Rücknahme der Baugrenzen am westlichen Rand des Plangebietes</p>
	<p>IV. <u>Belange des Gesundheitsschutzes:</u> Das Gesundheitsamt weist darauf hin, dass der Mehrbedarf an Trinkwasser und dessen Verfügbarkeit für eine zusätzliche Wohnbebauung im Vorfeld abzuklären ist.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p>1.2. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Hauptstraße 163, 70563 Stuttgart (Eingang per Mail am 14.02.2023)</p>			
	<p>im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>

Gemeinde Sipplingen – Bebauungsplan „Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2023 bis einschließlich 05.04.2023

1.3. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe (Eingang per Mail am 14.02.2023)		
<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Diese werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p>	---	---
1.4. Netze BW GmbH, Eltstraße 1-5, 78532 Tuttlingen (Eingang per Mail am 15.02.2023)		
<p>vielen Dank für die Information zu dem Bebauungsplan. zu Bebauungsplan erheben wir keine Einwände. Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme, die Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesichert.	Nicht erforderlich
1.5. Polizeipräsidium Ravensburg, Sachbereich Verkehr, Gartenstr. 97, 88212 Ravensburg (Eingang per Mail am 15.02.2023)		
<p>mit dem Hinweis innerhalb des Bebauungsplans, dass es entlang der öffentlichen Straße keine Parkmöglichkeiten gibt und da die Lebensrealität zeigt, dass auch in kleineren Wohnungen min. zwei Personen mit mindestens zwei Kfz leben, sollte der Stellplatzschlüssel grundsätzlich auf zwei Stellplätze je Wohneinheit angehoben werden.</p> <p>Aufgrund der offensichtlich bestehenden Garage auf Flurstück 2020, welche ggf. im Sichtdreieck der Einmündung liegt, erscheint es sinnvoll, einen Hinweis auf die Einhaltung der Sichtdreiecke gemäß der RASt 06 aufzunehmen.</p> <p>Ansonsten keine Einwendungen.</p>	<p>Die örtliche Bauvorschrift zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße hat sich in der Praxis bewährt und wird beibehalten.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes den nachfolgenden Hinweis zu Sichtfeldern aufzunehmen: „Im Bereich von Grundstücksausfahrten, Kreuzungen und Straßeneinmündungen sind ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten.“</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zu Sichtfeldern in den Textteil des Bebauungsplanes</p>

Gemeinde Sipplingen – Bebauungsplan „Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2023 bis einschließlich 05.04.2023

1.6. Stadt Überlingen, Verkehrswesen, Bahnhofstraße 18-20, 88662 Überlingen (Eingang per Mail am 15.02.2023)		
im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass es im Bereich der öffentlichen Straße keine Parkmöglichkeiten gibt und die Realität zeigt, dass auch in kleinen Wohnungen oft Personen leben, die mehr als ein Fahrzeug besitzen. Aus diesem Grund sollte der Stellplatzschlüssel auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit angesetzt werden. Zudem empfehlen wir einen Hinweis auf die Einhaltung der Sichtdreiecke gemäß RASSt 06 aufzunehmen.	Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des Polizeipräsidiums Ravensburg.	Nicht erforderlich (siehe oben)
1.7. Gemeinde Owingen, Hauptamt, 88696 Owingen (Eingang per Mail am 21.02.2023)		
[vielen Dank ...] Seitens der Gemeinde Owingen liegen weder Anregungen noch Einwendungen vor. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	---	---
1.8. Thüga Energienetze GmbH, Industriestraße 7, 78224 Singen (Eingang per Mail am 23.02.2023)		
Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände gegen die geplante Bebauung bestehen.	---	---
1.9. Abwasserverband Stockacher Aach, Adenauerstraße 4, 78333 Stockach (Eingang per Mail am 27.02.2023)		
Der Abwasserverband Stockacher Aach hat keine Einwände gegenüber dem Bebauungsplan.	---	---
1.10. IHK Boden-Oberschwaben, Lindenstraße 2, 88250 Weingarten (Eingang per Mail am 01.03.2023)		
wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Planungsverfahren und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer keine Bedenken bestehen.	---	---

Gemeinde Sipplingen – Bebauungsplan „Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2023 bis einschließlich 05.04.2023

1.11. Stadt Überlingen, Abt. Stadtplanung und Klimaschutz, Bahnhofstraße 4, 88662 Überlingen (Eingang per Mail am 06.03.2023)		
Seitens der Stadt Überlingen bestehen keine Anregungen und Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	---	---
1.12. Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf (Eingang per Mail am 21.03.2023)		
Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	---	---
1.13. Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Eingang per Mail am 23.03.2023)		
Es werden keine Einwendungen vorgebracht.	---	---
1.14. Handwerkskammer Ulm, Olgastraße 72, 89073 Ulm (Eingang per Mail am 03.04.2023)		
Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.	---	---
1.15. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr.5, 79104 Freiburg (Eingang per Mail am 03.04.2023)		
Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.		
1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können ---Keine---		
2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes ---Keine---		

Gemeinde Sipplingen – Bebauungsplan „Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2023 bis einschließlich 05.04.2023

3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken		
<p><u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der unteren Süßwassermolasse und deren Verwitterungssedimenten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Die anstehenden Gesteine der Oberen Süßwassermolasse neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Großrutschung „Sipplinger Dreieck“ wird darauf hingewiesen, dass bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen können. Über die Aktivität des Rutschgebietes ist nicht Näheres bekannt. Nähere Informationen zu der Großrutschung „Sipplinger Dreieck“ könnten der Themenseite Hangrutschung "Sipplinger Dreieck" des LGRBwissen-Portals entnommen werden.</p> <p>https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/ingenieurgeologie/massenbewegungen/hangrutschungen-rutschen/hangrutschungen-dentertiaeren-gesteinen-des-molassebeckens/hangrutschung-sipplinger-dreieck</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p>	<p>Die Großrutschung `Sipplinger Dreieck` umfasst eine Fläche von ca. 10.750 ha und praktisch die gesamte Ortslage von Sipplingen. Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes einen Hinweis aufzunehmen, wonach bei Neubebauungen, baulichen Erweiterungen etc. objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen werden. Diesen Fachplanern sind die geologischen Besonderheiten des Plangebietes bekannt.</p> <p>Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungs- bzw. Entwässerungsplanungen.</p>	<p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur Geotechnik in den Textteil des Bebauungsplanes</p> <p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Sipplingen – Bebauungsplan „Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2023 bis einschließlich 05.04.2023

	<p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Siehe oben.</p>	<p>Nicht erforderlich (siehe oben)</p>
	<p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
	<p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
	<p><u>Grundwasser</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p>	<p>Kenntnisnahme Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich Nicht erforderlich</p>
	<p><u>Bergbau</u> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
	<p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>

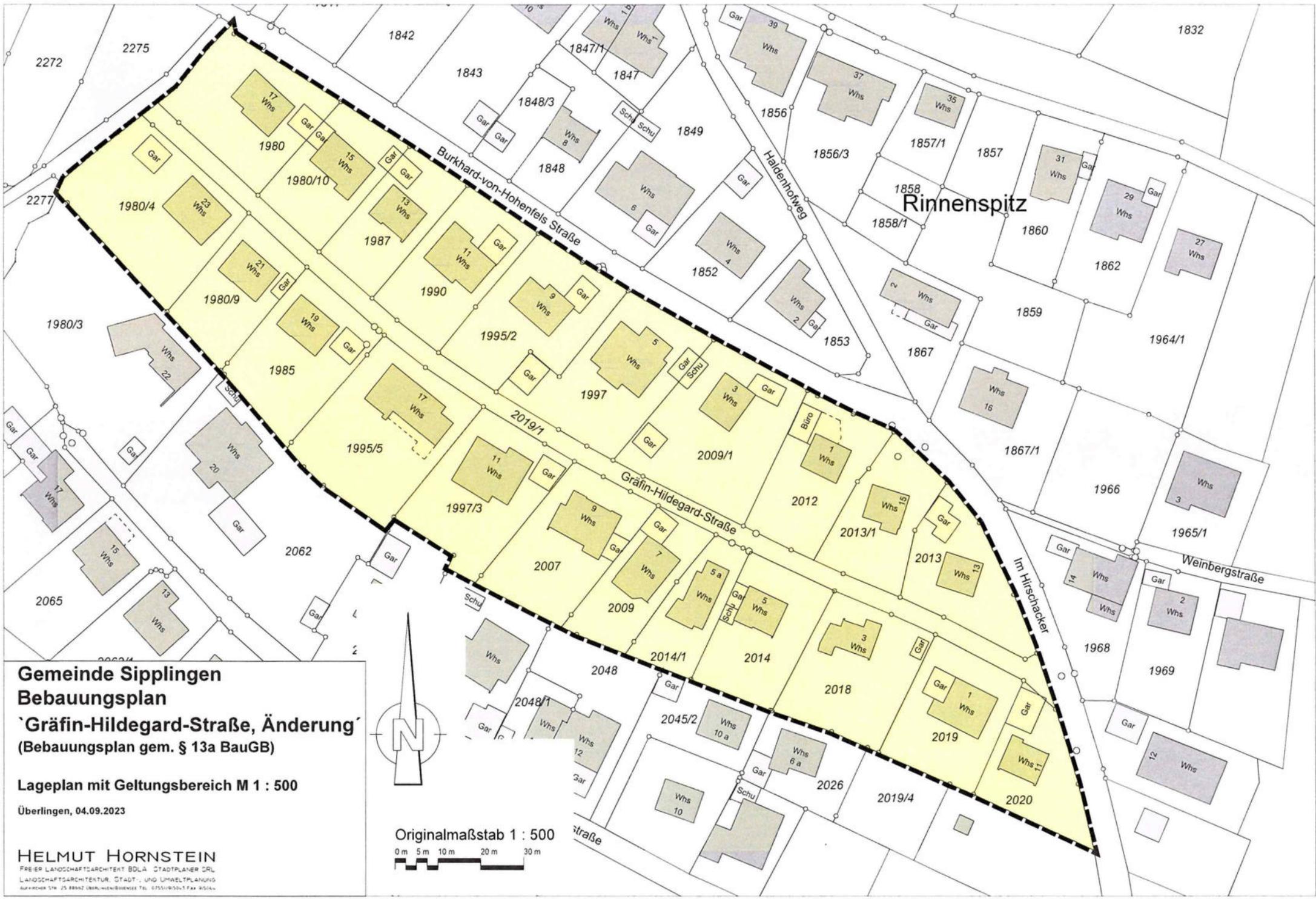
Gemeinde Sipplingen – Bebauungsplan „Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2023 bis einschließlich 05.04.2023

	<p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme	---
<p>1.16. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Hirschgraben 2, 88214 Ravensburg (Eingang per Mail am 04.04.2023)</p>			
	zum o.g. Bebauungsplan werden vom Regionalverband keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	---	---
<p>1.17. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, Sauterleutestr. 84, 88250 Weingarten (Eingang per Mail am 05.04.2023)</p>			
	<p>[wir danken....] Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Die entsprechenden Pläne können jeweils aktuell bei uns unter Planauskunft.Suedwest@telekom.de abgefragt werden. (Für einzelne Gebäudeanschlüsse setzen Sie sich bitte mit dem Bauherrenberatungsservice in Verbindung, die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: https://www.telekom.de/bauherren)</p>	Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung der genannten Punkte im Rahmen der jeweiligen Erschließungs- bzw.- Objektplanungen.	Nicht erforderlich

Gemeinde Sipplingen – Bebauungsplan „Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung“

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2023 bis einschließlich 05.04.2023

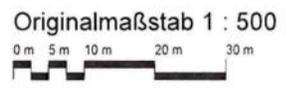
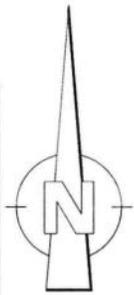
<p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Unversaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaubereich.)</p>		
--	--	--

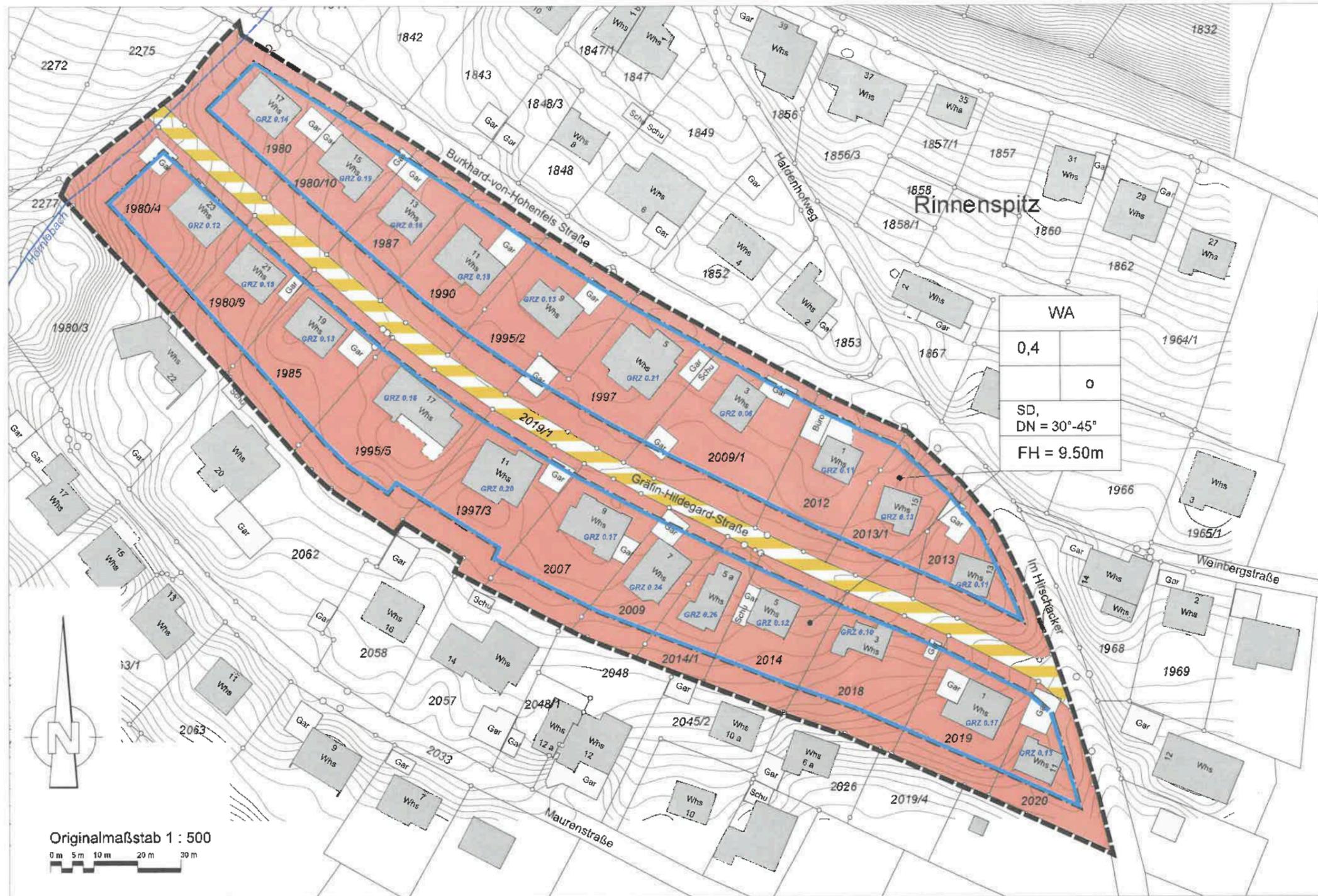


Gemeinde Sipplingen
Bebauungsplan
Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung
 (Bebauungsplan gem. § 13a BauGB)

Lageplan mit Geltungsbereich M 1 : 500
 Überlingen, 04.09.2023

HELMUT HORNSTEIN
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITECT BDLA STADTPLANER DRL
 LANDSCHAFTSARCHITECTUR, STADT- UND UMWELTPLANUNG
 ALPHEIMER STR. 25 88642 ÜBERLINGEN/BOBINGEN TEL. 07551/902-1 FAX 91504





WA	
0,4	o
SD, DN = 30°-45°	
FH = 9.50m	

Gemeinde Sipplingen
Bebauungsplan 'Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung'
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Verfahrensvermerke

Aufgestellt
 Nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Gemeinderats ortsbüchliche Bekanntmachung vom 21.07.2022 am 22.02.2023

Zustimmung zum Entwurf und Auslegungsbeschluss
 am 21.07.2022

Öffentlich ausgelegt
 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2023 bis 05.04.2023 ortsbüchliche Bekanntmachung am 22.02.2023

Als Satzung beschlossen
 nach § 10 Abs. 1 BauGB mit § 4 Abs. 1 GO am 29.06.2023

Ausfertigung
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die dazugehörigen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sipplingen übereinstimmt.
 Sipplingen, den 11.10.23
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 nach § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 11.10.23



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
 - 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.8 BauGB)
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Nachrichtlich
 Gewässer: Hörlebach
 Gewässer: Hörlebach verdammt

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,4	o
SD, DN = 30°-45°	
FH = 9.50m	

Art der baulichen Nutzung	
WA = Allgemeines Wohngebiet	
Grundflächenzahl (GRZ)	o = offene Bauweise
SD = Satteldach, DN = Dachneigung 30°-45°	
FH = Firsthöhe 9.50m	

Planvorhaben:
Gemeinde Sipplingen
Bebauungsplan 'Gräfin-Hildegard-Straße, Änderung'
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Planungsträger:
Gemeinde Sipplingen
Plan:
Rechtsplan

Erstellt:	Plan-Nr.:	Stand:
16.05.2022	02	04.09.2023
Gezeichnet:	Maßstab:	
cp	1:500	

HELMUT HORNSTEIN
 FREIES LANDSCHAFTSARCHITECTUR BDLA STADTLANDSCHAFTSARCHITECTUR-URBAN- UND UMWELTPLANUNG