

Fertigung: 4
Anlage: 2
Blatt: 1-4

Begründung

zum Bebauungsplan "Breite I" der Gemeinde Sipplingen
(Bodenseekreis)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine geordnete Bebauung des Areals zwischen den Straßen "Am Häslerain" und "In der Breite" festgeschrieben. Das Plangebiet ist aufgrund der im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Planungskonzeption zwischenzeitlich bereits weitgehend bebaut. Neben der Festsetzung von Bauflächen wird durch die Anweisung von Grünflächen längs des Hörnlebaches im Westen die Eingrünung des Bachlaufes dauerhaft gesichert. Im Süden wird der Einmündungsbereich der Straße "In der Breite" teilweise einbezogen.

2. Übergeordnete Planung

Die Bauflächen werden als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht der in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen genehmigten Flächenausweisung. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht damit § 8 Abs. 2 BauGB.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 1,8 ha. Es wird begrenzt durch die miteinbezogene Straße "Am Häslerain" im Norden, die Straße "In der Breite" im Süden und die außerhalb des Planungsgebietes gelegene Grünanlage (Flurstück-Nummern 2311, 2697 und 2698) mit dem das Planungsgebiet tangierenden Hörnlebach im Westen. Im Südwesten sind zusätzlich die Flurstück-Nummern 2134, 2135, 2140, 2141, 2142, 2193 (Teilfläche) und eine Teilfläche der Bundesstraße B 31 entsprechend der Darstellung im "Zeichnerischen Teil" einbezogen.

4. Planungskonzept

Die Bauflächen im Planungsgebiet werden als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Vorgesehen ist eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen. Es wurde die offene Bauweise festgesetzt, um sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser als auch Hausgruppen zu ermöglichen.

Sie ist Bestandteil einer Wohnanlage, welche über einen Privatweg erschlossen wird. Um hier eine Erschließung der einzelnen Parzellen dauerhaft abzusichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer festgesetzt.

Die maximal zulässigen Höhen der Gebäude werden begrenzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild des am Hang gelegenen Baugebietes sicherzustellen. Dabei wurde zwischen den direkt an der Straße "Am Häslerain" gelegenen Gebäuden und den südlich davon gelegenen Baukörpern unterschieden. Da längs der Straße "Am Häslerain" eine Böschung von ca. 1.0 bis 2.00 m vorhanden ist, wird in diesem Bereich eine talseitig 2-geschossige, bergseitig 1-geschossige Bebauung erstellt. Das untere Geschoß zählt dabei als Vollgeschoß.

Um in diesem vom See her gut einsehbaren Baugebiet möglichst "ruhige" Dachflächen zu sichern, werden Antennenanlagen auf den ziegelgedeckten Dachflächen ausgeschlossen. Außenantennen, z.B. Parabolspiegel, sind deshalb so anzubringen, daß sie die Ansicht der Dachflächen nicht unterbrechen, z.B. unterhalb der Traufe.

Um die durch die B 31 verursachten Lärmimmissionen für Wohngebäude zu reduzieren, wird für Schlafräume der Einbau von Lärmschutzfenstern im Einwirkungsbereich von 60 m festgesetzt.

Um eine innere Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen, wird ein Pflanzgebiet festgesetzt.

Längs des Hörnlebaches (Westgrenze) wird ein 10.0 m breiter Geländestreifen als Grünfläche festgesetzt. Damit soll eine Eingrünung und Bepflanzung der weiteren Uferzone dauerhaft gesichert werden. Eine weitere Verdolung des Hörnlebaches soll nicht erfolgen.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz (In der Breite, Am Häslerain). Auch die Anbindung der Straße "In der Breite" an die B 31 (Linksabbiegespur) ist bereits ausgebaut.

Wie bereits in dem westlich angrenzenden Baugebiet realisiert, soll auch die Straße "Am Häslerain" als Wohnstraße (Verkehrsberuhigung) umgestaltet werden. Vorgesehen ist hier auch die Anpflanzung von Hochstämmen entsprechend einer zu erstellenden Detailplanung.

Im Zentrum des Planungsgebietes werden die kleinteilig parzellierten Grundstücke über eine Privatstraße erschlossen.

Auch die Erschließung der geplanten Neubebauung auf dem Flst.-Nr. 2126 - anstelle des abgebrochenen nördlichen Gebäudeteils - erfolgt über den Privatweg.

Da von der im Süden gelegenen Bundesstraße B 31 Emissionen ausgehen, wird als Lärmschutzmaßnahme der Einbau von Lärmschutzfenstern in zur Bundesstraße orientierten Wohn- und Schlafräumen festgesetzt.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken anzulegen. Für die kleinparzellierete Wohnanlage im Zentrum des Planungsgebietes werden die Stellflächen auf der gemeinschaftlich genutzten Erschließungsfläche angelegt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen. Die Stromversorgung erfolgt über eine bestehende Umspannstation im Baugebiet "Leimacker-Horn". Die Versorgung der Einzelgrundstücke erfolgt über ein Niederspannungskabelnetz.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,81 ha	ca. 100%
Wohnbauflächen	ca. 1,34 ha	ca. 74%
Verkehrsflächen	ca. 0,22 ha	ca. 12%
davon "Verkehrsgrün"	0,04 ha	
Grünflächen	ca. 0,25 ha	ca. 14%

7. Kostenschätzung

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Verkehrsfläche	DM 160.000
Wasserversorgung	DM 15.000
Kanalisation (Trennsystem)	DM 80.000
Strom, Straßenbeleuchtung	DM 60.000
Begrünung	DM 25.000
	<hr/>
	DM 340.000
Nebenkosten	DM 51.000
	<hr/>
	DM 391.000
	=====

8. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die Umlegung

Grenzregelung

Enteignung

Erschließung

Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 12.07.1991

Sipplingen, den 25. Sept. 1991

PLANUNGSBÜRO HUSSERL + FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG


.....
Der Planer


.....
Der Bürgermeister