

**GEMEINDE SIPPLINGEN**  
BODENSEE-KREIS

**Bebauungsplan „Kogenhalde“ in Sipplingen**

**Teiländerung**

i.d.F. vom 18.12. 2006

**Inhaltsverzeichnis**

Teil A    Satzung  
          über die Änderung des Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschriften

Teil B    Begründung

1. Anlass der Planänderung
2. Gegenstand der Planänderung
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Bebauung und Nutzung
5. Naturhaushalt und Landschaft
6. Umweltbericht (Kurzfassung)
7. Städtebauliche Kenndaten

Teil C    Planungsrechtliche Festsetzungen  
          schriftlicher Teil

Teil D    Örtliche Bauvorschriften  
          schriftlicher Teil

Teil E    Planteil  
          Lageplan Maßstab 1:500 i.d.F. vom 18.12.2006

Anlagen: - Umweltbericht  
          - Grünordnungsplan

## Teil A: Satzung

der Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis)

über

a) die Teiländerung des Bebauungsplans „Kogenhalde“

und

b) die Örtlichen Bauvorschriften  
für den Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplans „Kogenhalde“

Der Gemeinderat der Gemeinde Sipplingen hat in der öffentlichen Sitzung am ... ..  
die Teiländerung des Bebauungsplans „Kogenhalde“ und die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der  
Teiländerung des Bebauungsplans „Kogenhalde“ als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs  
an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 BGBl. I S. 1359)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)  
geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und  
Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617, zuletzt geändert durch Gesetz  
vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24. Juli 2000  
(GBl. S. 582, ber. S. 698)

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

### § 1 Gegenstand der Satzung

Der Bebauungsplan „Kogenhalde“ i.d.F. vom 25.8.1993 wird geändert:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kogenhalde“ i.d.F. vom 25.8.1993 wird um eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flst.Nr. 646/1 (Ostlandweg/Ostlandstraße) erweitert.
2. Die planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesbezüglichen örtlichen Bauvorschriften sowie nachrichtlich übernommene Festsetzungen und allgemeine Hinweise werden für die Grundstücke mit den Flst.Nr. 646/1 (Teilfläche), 675/12, 675/13 und 675/19 neu gefasst; die geänderten Festsetzungen und Hinweise ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kogenhalde“ i.d.F. vom 25.8.1993 für diese Grundstücke.
3. Für alle anderen Grundstücke gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesbezüglichen örtlichen Bauvorschriften sowie nachrichtlich übernommene Festsetzungen und allgemeine Hinweise des Bebauungsplans „Kogenhalde“ i.d.F. vom 25.8.1993 unverändert.
4. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Kogenhalde“ i.d.F. vom 25.8.1993 wird auf dem

Grundstück mit der Flst.Nr. 675/4 eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr - und Leitungsrechten zu belasten ist.

5. Die in der Teiländerung festgesetzte höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gilt für den gesamten Geltungsbereich der Teiländerung.

## § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Teiländerung des Bebauungsplans sowie für die örtlichen Bauvorschriften bestimmt sich gem. Eintrag im Lageplan (Teil E ) vom 9.6. 2006. Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kogenhalde“ i.d.F. vom 25.8.1993 erweitert um die Teilfläche des Grundstücks mit der Flst.Nr. 646/1 (Ostlandweg).

## § 3 Bestandteile der Satzung

1. Geänderte Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans
  - 1.1 Geänderte schriftliche Festsetzungen i.d. F. vom 18.12. 2006 (Teil C)
  - 1.2 Geänderte zeichnerische Festsetzungen im Maßstab i.d.F. vom 18.12. 2006 1:500 (Teil E)
2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplans
  - 2.1 Geänderte schriftliche Festsetzungen vom i.d.F. vom 18.12. 2006 (Teil C)
  - 2.2 Geänderte zeichnerische Festsetzungen i.d.F. vom 18.12. 2006 (Teil E)

Beigefügt:

- Begründung für die Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans i.d.F. vom 18.12. 2006 (Teil B)
- Umweltbericht i.d.F. vom 21.12. 2006 (Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen) (Anlage)
- Grünordnungsplan i.d.F. vom 20.6. 2006 (Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen) (Anlage)

## § 3 Inkrafttreten

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

Sipplingen, den

Anselm N e h e r  
Bürgermeister

## Teil B: Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### 1. Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan „Kogenhalde“ ist seit dem 25.8.1993 rechtskräftig.

Auf zwei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bauvorhaben geplant, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen und daher nicht genehmigungsfähig sind.

Der am südlichen Rand des Plangebiets verlaufende Fußweg zwischen Ostlandstraße und der Straße Im Gehren ist ein wichtiger Bestandteil des innerörtlichen Fußwegenetzes; der Weg liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist planungsrechtlich nicht gesichert.

Die Fahrerschließung für zwei Grundstücke im westlichen Bereich des Plangebiets ist planungsrechtlich nicht gesichert.

Der geltende Bebauungsplan setzt keine höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden fest und entspricht damit nicht den in den übrigen Sipplinger Wohngebieten geltenden Festsetzungen. Mit der Teiländerung sollen für das Wohngebiet „Kogenhalde“ diesbezüglich die gleichen Bedingungen geschaffen werden, wie in den anderen beplanten Bereichen der Gemeinde.

### 2. Gegenstand der Planänderung

Eine Genehmigung der o.a. Bauvorhaben durch Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 BauGB bzw. gem. § 34 BauGB ist aus städtebaulichen und planungsrechtlichen Gründen nicht zweckmäßig. Der Bebauungsplan soll daher für die Fl.St.Nr. 675/12 und 675/19 hinsichtlich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen so geändert werden, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieser Bauvorhaben geschaffen werden, die den städtebaulichen und landschaftspflegerischen Zielsetzungen der Gemeinde für diesen Bereich entsprechen.

In den Geltungsbereich miteinbezogen wird eine Teilfläche des Fl. St. Nr. 646/1 (Fußweg in der Verlängerung der Ostlandstraße bis zur Straße Im Gehren).

Auf den Grundstücken mit der Flst.Nr. 675/12 und 675/4 werden Teilflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet; dies dient der Erschließung der jeweils dahinterliegenden Grundstücke, zu denen kein direkter Zugang von der Morgengasse her besteht.

Für das gesamte Plangebiet, also auch für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kogenhalde“ i.d.F. vom 25.8.1993 wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

Ergänzt wird der Bebauungsplan durch einen Grünordnungsplan zum Schutz des Landschaftsbilds der Kuppe und des Südhangs der Kogenhalde.

Die Grundzüge der Planung, wie sie im 1998 genehmigten Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Überlingen/Owingen/Sipplingen und im rechtsgültigen Bebauungsplan „Kogenhalde“ fixiert sind, werden durch die Teiländerung nicht berührt.

Auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 675/12 wird das bereits vorhandene Baufenster nach Norden und Westen zur Morgengasse hin verschoben. Der so entstandene größere Abstand zur Hügelkuppe der Kogenhalde kann wesentlich zum Schutz des Landschaftsbilds und der vorhandenen Vegetation beitragen.

Das Baufenster auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 675/19, das bisher als private Grünfläche festgesetzt ist, schließt eine Baulücke. Dadurch wird die Grenze zwischen der Bebauung an der Ostlandstraße und dem für das Landschafts- und Ortsbild wichtigen Südhang der Kogenhalde städtebaulich akzentuiert. Durch das zusätzliche Baufenster vergrößert sich die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen im Plangebiet gegenüber dem geltenden Bebauungsplan nur unwesentlich um lediglich ca. 45 m<sup>2</sup>, nimmt man Nebenanlagen hinzu, so ergibt sich eine maximale zusätzliche Versiegelung von 70 m<sup>2</sup>.

Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbilds wurden die Gebäudehöhen in beiden Baufenstern durch die Firsthöhe über NN so begrenzt, dass die Einfügung in die Hügelsilhouette gewährleistet ist.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 zum UVPG unterliegen. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter durch die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans.

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da sich die Teiländerung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt. Da das Bebauungsplanverfahren bereits mehr als 10 Jahre zurückliegt, wird die Offenlage (Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Teiländerung des Bebauungsplans „Kogenhalde“ i.d.F. von 25.8. 1993 umfasst den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, am südlichen Rand erweitert um eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flst.Nr. 646/1 (Fußweg im Zug der Ostlandstraße).

Die wesentlichen Planänderungen, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung gelten für die Grundstücke mit den Flst.Nr. 675/4, 675/12, 675/13 und 675/19, sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flst.Nr. 646/1 (Fußweg im Zug der Ostlandstraße). Dieser Bereich ist als „Teiländerungsbereich 1“ gekennzeichnet.

Für alle anderen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kogenhalde“ i.d.F. von 25.8. 1993 sieht die Teiländerung, zusätzlich zu den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude vor,

### 4. Bebauung und Nutzung

Die nach der Planänderung mögliche Überbauung der ausgewiesenen Wohnbauflächen orientiert sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Kogenhalde“. Zusätzlich wird ein Baufenster auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 675/19 ausgewiesen.

### 5. Naturhaushalt und Landschaftsbild

Das Plangebiet „Kogenhalde“ erstreckt sich über eine kleine Molassekuppe südlich der Morgengasse am östlichen Orstrand von Sipplingen. Auf der weithin sichtbaren Bergkuppe am oberen Südhang stockt ein etwa vierzigjähriger lichter Kiefernwald. Hangabwärts geht der Waldbestand auf dem Südhang in ein dichtes Gebüsch über. Auf der Nordseite des Bergrückens stockt ein waldartiges Gehölz aus Birken und Haselbüschen.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist eine artenreiche Magerwiese erhalten geblieben.

Im Osten wurde ein freistehendes Wohnhaus mit umgebenden Hof- und Grünflächen in den Geltungsbereich der Teiländerung mit einbezogen.

Aufgrund der exponierten Lage der Kogenhalde und deren mittlere bis hohe Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschafts- und Ortsbild ist eine Bebauung in geringem Umfang nur unter Einhaltung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen möglich. Der Kiefernbestand auf der Kuppe ist ebenso wie die natürliche Topographie zu erhalten.

Als Ausgleich für die durch die Bebauung entstehenden Eingriffe ist die Rodung der dichten Gehölzsukzession im Südteil des Plangebiets und die Umwandlung in einen extensiv genutzten Weinberg mit Trockenmauern oder alternativ in eine Magerwiese geplant.

Die durch die Teiländerung des Bebauungsplans „Kogenhalde“ entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt können durch die vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet kompensiert werden. Das Landschaftsbild kann durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen wiederhergestellt und verbessert werden.

## 6. Umweltbericht (Kurzfassung)

Im Bereich der „Kogenhalde“ in Sipplingen ist auf einer Fläche von ca. 0,68 ha die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Hierzu ist planungsrechtlich die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Die geplante Wohnbebauung weist gegenüber des bereits genehmigten Bebauungsplanes eine nur leicht erhöhte Versiegelung von ca. 70 m<sup>2</sup> auf.

Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope (gem. § 32 NatSchG) sind nicht betroffen. Das Planungsgebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Auswirkungen von negativer Erheblichkeit ergeben sich vor allem durch die Beeinträchtigungen von Mensch, Boden, Tier und Pflanze und dem Landschafts- und Ortsbild. Von geringer Erheblichkeit sind die Auswirkungen auf Wasser, Klima/Luft und Kultur- und Sachgüter.

Die Minimierungs- und Schutzmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Umweltbelange auf die Minimierung der Eingriffe in die sensible Kuppenlage der Kogenhalde. Sie umfassen insbesondere den Schutz der natürlichen Topografie, den Erhalt und die Pflanzungen von Gehölzen sowie ein schadloses Regenwassermanagement.

Die Ausführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die Prüfung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen insbesondere auf die angrenzenden wertvollen Biotope oder Tierarten werden von der Gemeinde Sipplingen erstmalig ein Jahr nach Umsetzung des Bauvorhabens und erneut nach 5 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Für einige Umweltbelange wird durch die durchgeführte Kompensationsmaßnahme eine deutliche Verbesserung der bestehenden Situation erzielt.

Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

## 7. Städtebauliche Kenndaten

Geltungsbereich gesamt	17.260 m <sup>2</sup>	
davon „Teiländerungsbereich 1“ (Flst.Nr. 646/1, 675/4/12/13/19)	6.905 m <sup>2</sup>	100,00 %
davon Reines Wohngebiet	3.361 m <sup>2</sup>	48,40 %
private Grünflächen	3.545 m <sup>2</sup>	51,10 %
Verkehrsfläche	365 m <sup>2</sup>	0,50 %

Sipplingen, den 18.12. 2006

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

Sipplingen, den

Anselm N e h e r  
Bürgermeister

## Teil C:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

##### 2.1 Zulässige Grundfläche § 19 BauNVO

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

#### 3. Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

8.1 Die südliche Teilfläche des Flst.Nr. 675/12 und das Grundstück mit der Flst.Nr. 675/13 werden gemäß Eintragung im Lageplan (Teil E) als private Grünfläche festgesetzt.

8.2 Die private Grünfläche wird gemäß Eintragung im Lageplan (Teil E) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

8.3 Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, wenn sie für die Nutzung der Grünfläche (Weinberg) erforderlich sind.

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

9.1 Auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 675/12 ist gemäß Eintragung im Lageplan (Teil E) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke mit den Flst.Nr. 675/4 und 675/5 festgesetzt.

9.2 Auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 675/4 ist gemäß Eintragung im Lageplan (Teil E) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks mit den Flst.Nr. 675/5 festgesetzt.

10. Maßnahmen zur Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Nr. 20 BauGB

Vermeidungsmaßnahmen

10.1 Die landschaftstypischen Kiefern und Eichen auf der Kuppe der Kogenhalde gem. Eintragung im Lageplan (Teil E) sind zu erhalten. Bei Verlust sind die erhaltenswerten Bäume im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Bäume sollen möglichst im Nahbereich des alten Baumstandorts, in jedem Fall jedoch innerhalb des Plangebietes ersetzt werden (Ziff. 10.7 Pflanzempfehlungen).

Minimierungsmaßnahmen

10.2 Der Oberboden ist durch fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung zu schützen (BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr, ist Phacelia oder eine andere Begrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

10.3 Alle neuen Fußwege, Zufahrten, Kfz- Stellplätze und Hofflächen sind mit offenporigen Belägen bzw. Fugen auszuführen; Entwässerung flächig ins Gelände. Geeignete Beläge sind: Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Splittfugenpflaster.

10.4 Das neue Gebäude an der Morgengasse ist beidseitig mit zwei großkronigen Laubbäumen einzugrünen (s.a. Ziff. 10.7 Pflanzempfehlungen).

10.5 Nach Rodung des dichten Gestrüpps am Südhang und Umwandlung in einen Weinberg oder in eine Magerwiese sollen mindestens 10 kleinkronige Obstbäume gepflanzt werden (s.a. Ziff. 10.7 Pflanzempfehlungen).

#### Kompensationsmaßnahmen

10.6 Rodung des verbuschten Südhangs und Umwandlung in einen extensiv genutzten Weinberg oder alternativ in eine Magerwiese. Anlage eines Weinbergs auf den weniger steilen Bereichen am Südhang des Grundstücks mit der Flst.Nr. 675/13 und 675/19. Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern mit ortstypischem Gestein auszubilden. Die Steingröße darf 50 cm nicht überschreiten. Die Magerwiese ist jährlich mindestens einmal pro Jahr Anfang bis Mitte Juli zu mähen, das Mähgut ist aus der Fläche abzuräumen.

10.7 Pflanzempfehlungen für Gehölzpflanzungen im Plangebiet

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

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

#### Pflanzliste II: Gebietsheimische Sträucher und Gehölze für private Grünflächen

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

#### Pflanzliste III: Gebietsheimische Sträucher und Gehölze zur Ergänzung des Kiefernwaldes

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

#### Pflanzliste IV: Kleinkronige und mittelkronige Obstbäume im Bereich des Südhangs

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

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

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

### 1. Zufällige Funde

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

### 2. Wasserrecht und Bodenschutz

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

2.2 Metaldächer müssen so beschichtet sein (Lackierung, Kunststoffüberzug), dass durch sauren Regen keine Metalle gelöst und über die Versickerungsmulden in das Grundwasser eingeleitet werden.

2.3 Treten bei Bauarbeiten Müllablagerungen zu Tage oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens festgestellt (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung), ist umgehend das Landratsamt Bodenseekreis (Amt für Wasser- und Bodenschutz) zu verständigen.

2.4 Das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu beachten. Das Merkblatt ist beim Landratsamt Bodenseekreis (Amt für Wasser- und Bodenschutz) erhältlich.

### 3. Abfallbeseitigung

3.1 Anfallender Bauschutt, Abbruchmaterial und Bauabfälle müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Lösungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien hingewiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind fachgerecht zu entsorgen.

3.2 Bei der Verwendung von mineralischen Reststoffen sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vom 5.9.1995 einzuhalten.

## III. Allgemeine Hinweise

### 1. Baugrund

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

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

### 2. Versorgungsleitungen

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Kabel- und Freileitungsanlagen zur Versorgung der vorhandenen Gebäude mit Strom sowie Straßenbeleuchtungskabel und die dazugehörigen Kandelaber.

- 2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen.
- 2.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Versorgungsleitungen für Erdgas.
- 2.4 Bauliche Veränderungen an den Versorgungsleitungen dürfen nur nach Rücksprache mit den Eigentümern der Leitungen vorgenommen werden. Die zuständigen Versorgungsunternehmen sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Sipplingen, den 18.12. 2006

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

Sipplingen, den

Anselm N e h e r  
Bürgermeister

## Teil D: Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Die nachstehend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gelten für die Grundstücke mit den Flst.Nr. 646/1 (Teilfläche), 675/12, 675/13 und 675/19 (Teiländerungsbereich 1). Sie ersetzen die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Kogenhalde“ i.d.F. vom 25.8.1993 für diese Grundstücke.

1. Dachform, Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
  - 1.1 Zulässig sind bei Wohngebäuden Sattel- oder Pultdächer. Die zulässige Dachneigung bestimmt sich gem. Eintragung in der jeweils maßgeblichen Nutzungsschablone im Lageplan (Teil E).  
Für Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen sind Flachdächer zulässig.
  - 1.2 Dacheinschnitte, Gaupen und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.
  - 1.3 Bei Flachdächern und geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 15° wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Dachbegrünungen sind mit einer Substratstärke von mind. 8 cm Stärke auszuführen.
2. Äußere Gestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
  - 2.1 Die Gebäude sind mit Materialien in roter bis brauner Farbe einzudecken oder sind zu begrünen. Nebenanlagen sind mit dem gleichen Material wie die Hauptgebäude einzudecken.
  - 2.2 Die Gebäude sind mit zurückhaltenden Farben zu gestalten. Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen (z.B. polierte Metalloberflächen), sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster, Bauteile zur Energiegewinnung und -einsparung sowie Anlagen zur Energiegewinnung.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Das vorhandene Relief, insbesondere der bestehenden Bergkuppe, ist zu erhalten. Die vorhandenen Geländehöhen sind beizubehalten. Geringfügige Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden; diese sind im Bauantrag darzustellen.

3.2 Pkw-Stellplätze, Wege sowie Aufenthaltsbereiche im Freien sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (s.a. Teil C: Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 10.3).

3.3 Abfallbehälter, Müllcontainer, Abstell- und Lagerflächen sind baulich zu integrieren bzw. durch geeignete Maßnahmen (z.B. Hecken) abzuschirmen.

4. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

4.1 Grundstückseinfriedigungen aus Hecken gegenüber Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Nicht zulässig sind Einfriedigungen aus Nadelgehölzen, Mauern und undurchsichtigen Flechtzäunen aller Art.

5. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Plangebiet unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Niederspannungsleitungen in unmittelbarer Nähe der Gebäude, soweit diese für die Beleuchtung im Außenbereich erforderlich sind.

6. Vorschriften zum Bodenschutz § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

6.1 Die Geländegestaltung der Baugrundstücke ist so umfangreich wie möglich mit dem anfallenden Baugrubenaushub auszuführen. Überschüssige Erdmassen sind beim Landratsamt Bodenseekreis (Amt für Wasser- und Bodenschutz) zur Weitervermittlung anzumelden.

6.2 Kontaminierter oder verunreinigter Erdaushub darf nicht unbehandelt wiederverwendet werden. Bauschutt, Bauabfälle und sonstiger Abfall dürfen nicht wiederverwendet werden.

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu sammeln und wird über belebte Bodenschichten versickert (flächig oder in Mulden) oder als Brauchwasser genutzt. Falls keine schadlose Versickerung möglich ist, muss eine Versickerung über Mulden-Rigolensysteme erfolgen. Die Vorgaben des ATV - DVWK - Merkblatts Nr. 153 sind zu beachten.

Es wird empfohlen, Dachwässer in Zisternen aufzufangen werden. Das Wasser aus der Zisterne kann als Brauchwasser für Gartenbewässerung und Reinigungszwecke benutzt werden.

Sipplingen, den 18.12. 2006

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

Sipplingen, den

Anselm N e h e r  
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Sipplingen übereinstimmt.

Ausgefertigt

Sipplingen, den

Anselm N e h e r  
Bürgermeister