

Fertigung: 1

Anlage: 3

Blatt: 1-8

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Laupen" der Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässige Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3 Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Werden Doppelhäuser errichtet so ist je Doppelhaushälfte max 1 Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

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

2.1 Die Festsetzung der max. zulässigen Zahl der Geschosse, der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl erfolgt gemäß den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil".

2.2 Höhen baulicher Anlagen

2.2.1 Traufhöhen

Die max. zulässige Traufhöhe wird festgelegt mit:

- zulässig I Geschoss : 3,50 m
- zulässig II Geschosse: 6,10 m.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden und dem Schnittpunkt der talseitigen Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

Der für die Berechnung der Traufhöhe maßgebende Rohfußboden darf max. 0,60 m über dem bestehenden Gelände liegen.

Bei Erweiterungen (Anbauten) bestehender Bausubstanz kann der maßgebende Rohfußboden an den Bestand angepaßt werden, wenn es sich um eine zusammenhängende Nutzungseinheit handelt.

2.2.2 Firsthöhen

Im WA - Nr. 1 und im WA - Nr. 10 darf der First max. 4,00 m über der Firsthöhen Oberkante der Decke des oberen zulässigen Vollgeschosses liegen - gemessen in der Senkrechten.

In den WA-Nr. 2 - 9 und WA-Nr. 11 - 13 darf der First max. 4,50 m über der max. zulässigen Traufhöhe liegen - gemessen in der Senkrechten.

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

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

o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

ED = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude wird soweit erforderlich entsprechend den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

5. Nebenanlagen

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

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

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

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

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Die auf Flst.-Nr. 250 ausgewiesene private Grünfläche an der Straße "Im Lutzental" dient der Sicherung der eingegrünten Böschung.

- 7.2 Die öffentlichen Grünflächen auf den Flst.-Nrn. 1922 und 1920 werden gemäß der Eintragung im Plan als "Kinderspielplatz" ausgewiesen.

Bauliche Anlagen und Aufschüttungen zur Ausgestaltung des Kinderspielplatzes sind zulässig.

- 7.3 Die öffentliche Grünfläche aus Flst.-Nr. 1945/1 wird als "Verkehrsgrün" ausgewiesen. Sie dient der Sicherung der eingegrünten Böschung unterhalb des Fußweges.

8. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten, nicht überbaubaren Flächen (Sichtdreiecke) an Einmündungen sind von jeglicher Bebauung, auch Nebenanlagen freizuhalten.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, einheimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen. Vorhandene Bäume werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet. Es sind Bäume und Sträucher gemäß der beigefügten Artenliste anzupflanzen.

10. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Planungsgebiet vorhandenen Bäume (insbesondere die größeren Kirschbäume) sind dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 1.1 Baukörper

Die maximal zulässige Gebäudebreite - gemessen senkrecht zur Hauptfirstrichtung - wird mit 12,0 m festgesetzt. Ausnahmen können im Einzelfall genehmigt werden, wenn die Überschreitung durch untergeordnete Anbau-

ten bedingt ist, die von der Giebelaußenwand um min. 2,0 m versetzt angeordnet oder mit einem vom Hauptbaukörper getrennten Dach versehen sind.

1.2 Fassaden

Die Außenwände der einzelnen Gebäude sind überwiegend als Putzfassaden herzustellen. Fassadenteile aus Beton, Glas und Holz sind zulässig; Verkleidungen aus Kunststoff und Faserzementplatten sind unzulässig.

1.3 Dachgestaltung

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

1.3.2 Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer bei gleichbleibender Dachneigung.

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

1.3.4 Als Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

1.3.5 Dachaufbauten (Dachgaupen) und Dachflächenfenster sind zusammen bis zu 1/2 der Dachflächenlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen.

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

1.3.7 Antennenanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig.

1.3.8 Es sind Dachüberstände von mindestens 0,30 m an Traufe und Ortgang herzustellen.

1.4 Gestaltung von Garagen

1.4.1 Soweit Garagen nicht in die Hauptbaukörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen (freistehende Garagen); angebaute Garagen sind mit einem geneigten Dach zu versehen.

1.4.2 Garagen mit einem Flachdach können als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Dach begrünt oder als Terrasse genutzt wird.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis 0,8 m über OK-Gehweg zulässig. Die Einfriedigungen sind als lebende Hecke (z.B. Hainbuche) oder als transparenter Zaun auszuführen. Einfriedigungen mit Nadelgehölzen, insbesondere Thuja sind nicht zulässig.
- 2.2 Die vorhandenen Geländehöhen sind beizubehalten. Geringfügige Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.
- 2.3 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu beschränken.
Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Kies, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen. Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Kies/Splitt herzustellen.
- 2.4 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten freizuhaltenen Flächen sind Bepflanzungen und sonstige Sichthindernisse über 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante nicht zulässig. (Ausgenommen: Hochstämme)

C Hinweise

1. Der Untergrund des Baugebietes besteht aus wenig standfesten mergelig-sandigen Abrutschmassen, welche die darunterliegenden tektonisch beanspruchten Schichten der Oberen Meeresmolasse abdecken. Bei den Bauvorhaben sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.
2. Im gesamten Baugebiet erfolgt die Elektrizitätsversorgung über ein Niederspannungsnetz.
3. Abfallbeseitigung

Die im beigefügten Merkblatt "Abbruch von Gebäuden, Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Anwesen" enthaltenen Regelungen sind zu beachten.

4. Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG). In beiliegendem Merkblatt "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sind die wichtigsten Bodenschutzbelange erläutert.

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

Überschuß an Erdaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.

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

5. Bodenversiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sollten Zufahrten, Stellplätze und Wegbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies, Split oder Pflaster mit breiten Fugen angelegt werden. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke (Gartenwege, Stellplätze u.ä.) ist soweit als möglich zu verzichten.

6. Denkmalschutz

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

7. Altlasten

Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen innerhalb des Planungsgebietes vor. Sollte ein Verdacht auf derartige Flächen bekannt werden, sind die entsprechenden Bereiche durch einen Sachverständigen auf das jeweilige Gefährdungspotential hin zu untersuchen.

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

8. Fernmeldeanlagen

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

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

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

9. Entwässerung

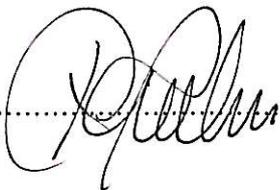
Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des östlichen Entwässerungsgebietes der Gemeinde Sipplingen. Die Planung für das erforderliche Regenrückhaltebecken (RÜB II) wurde mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgesprochen.

Freiburg, den 31.03.1994

Sipplingen, den
6. JULI 1994

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

.....
Planer



.....
Bürgermeister



Angezeigt
nach § 11 BauGB

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

Ausgefertigt

3. Aug. 1994

Sipplingen, den


.....
Bürgermeister

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

Friedrichshafen, den
05. 09. 94
Landratsamt
Bodenseekreis



