

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Obere Neusatz - Schallenberg" der Gemeinde Sipplingen  
(Bodenseekreis)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

##### Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des als WA ausgewiesenen Plangebietes sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude (freistehendes Einzelhaus) 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 zulässigen Grundflächenzahl erfolgt gemäß den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil".

##### 2.2 Höhenfestsetzungen

Die max. zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen werden gemäß den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" für jedes Grundstück separat festgesetzt - bezogen auf NN.

Die Firsthöhe wird gemessen am First des Gebäudes - Oberkante Dachhaut.

Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

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

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

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

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund der erforderlichen Abstandsflächen zum Wald ergeben sich für folgende Grundstücke Einschränkungen bezüglich der zulässigen Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

4.1 Flst.-Nr. 1857:

Eine Bebauung dieses Grundstückes ist nur zulässig, wenn:

- ein Bereich von 30 m ab nördlicher Gebäudeaußenwand von natürlicher Sukzession dauerhaft freigehalten wird entsprechend den Zielsetzungen des Landschaftsschutzes und dem "Pflegekonzept" der Gemeinde Sipp-lingen und
- durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch sichergestellt wird, daß auch künftig kein Wald in diesem 30 m-Bereich entsteht. Der Eintrag in das Grundbuch ist vor einer Bebauung des Grundstückes erforderlich.

4.2 Östliches Baufenster auf Flst.-Nr. 1820:

Eine Bebauung innerhalb des Baufensters ist nur zulässig, wenn:

- ein Bereich von 40 m ab der nördlichen Gebäudeaußenwand dauerhaft von natürlicher Sukzession freigehalten wird entsprechend den Zielen des Landschaftsschutzes und
- durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch sichergestellt wird, daß auch künftig kein Wald in diesem 40 m-Bereich entsteht. Der Eintrag in das Grundbuch ist vor einer Bebauung des Grundstückes erforderlich.
- Vor einer Bebauung sind innerhalb des 40 m-Bereiches Bäume, von denen eine Gefährdung ausgehen kann, zu beseitigen.

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

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

6. Nebenanlagen

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

6.2 Nebenanlagen in den privaten Grünflächen sind nicht zulässig.

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

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

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

8.1 Die Grünflächen auf den Flst.-Nrn. 1856/3, 1859, 1858/1, 1867, 1964/1, 1964, 1962 und 1961 (Teilflächen) werden gemäß den Eintragungen im Plan als private Gärten ausgewiesen.

8.2 Die Grünflächen - Wiesen - auf Teilflächen der Flst.Nrn. 1823, 1820 und 231 dienen der Sicherung der angrenzenden Freiflächen.

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

Eine Teilfläche des Flst.-Nr. 231 wird gemäß der Eintragung im Plan mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

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

Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, einheimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen. Vorhandene Bäume werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet. Die Auswahl der Bäume und Sträucher ist entsprechend der beigefügten "Artenliste" vorzunehmen.

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

Auf den privaten Grünflächen sind die vorhandenen Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten. Gegebenfalls sind Nachpflanzungen bzw. ergänzende Anpflanzungen vorzunehmen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Baukörper

Die max. zulässige Gebäudebreite - gemessen senkrecht zur Hauptfirstrichtung - wird mit 12,0 m festgesetzt. Ausnahmen können im Einzelfall genehmigt werden, wenn die Überschreitung durch untergeordnete Anbauten bedingt ist, die von der Giebelaußenwand um min. 2,00 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 mit 30° - 45° festgelegt. Einschränkungen, die sich aus den festgesetzten First- und Traufhöhen ergeben können, sind dabei zu beachten.

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

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

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

1.3.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Hausbreite (gemessen längs der Traufe) zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muß mindestens 1,5 m betragen.

Die Fläche von liegenden Dachfenster darf max. 1,5 m<sup>2</sup> betragen, je Dachfläche sind max. 3,5 m<sup>2</sup> zulässig.

1.3.6 Antennenanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig.

1.3.7 Es sind Dachüberstände von mindestens 0,30 m an der Traufe und Ortsgang 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 unzulässig.
- 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 Die von einer Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder an Einmündungen sind von Einfriedigungen und Nutzungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (ausgenommen Hochstämme und vorhandene Böschungen).
- 2.4 Stellplätze auf Privatgrundstücken sind aus wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Kies etc.) herzustellen. Zufahrten und sonstige Wege sind soweit möglich ebenfalls mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

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

4. Abwasser

Sämtliches anfallende Abwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des noch zu erstellenden Regenüberlaufbeckens (RÜB 2).

5. Altlasten

Innerhalb des Planungsgebietes sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

Sollten sich Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung ergeben, sind die Verdachtsflächen durch einen Sachverständigen auf das jeweilige Gefährdungspotential hin zu untersuchen.

Das Plangebiet ist im Rahmen der derzeit laufenden hist. Erhebung auf Verdachtsflächen zu überprüfen.

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

6. 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). Das beigefügte Merkblatt "Bodenschutz bei Bauarbeiten" ist zu beachten.

Bei Baumaßnahmen anfallender überschüssiger Erdaushub ist auf ein Minimum zu beschränken. Er ist nach Möglichkeit innerhalb des Baugrundstückes zu belassen und zur Angleichung des Geländes zu verwenden. Für die Zwischenlagerung von Erdaushub während der Baumaßnahmen sind entsprechende Zwischenlagerflächen vorzusehen.

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

7. Gewässerausbau

Im Nordwesten verläuft innerhalb der Verkehrsfläche ein Gewässer II. Ordnung. Dieses ist verdolt. Eine Offenlegung ist derzeit nicht möglich, da die Flächen hierfür im Planungsgebiet nicht vorhanden sind.

Freiburg, den 12.05.1993  
ergänzt: 30.11.1994

Sipplingen, den 25.05.1995.....

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER  
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

[Signature]  
.....  
Planer

[Signature]  
.....  
Bürgermeister

Angezeigt  
nach § 11 BauGB

Angezeigt  
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB  
am 28.07.1995  
.....  
Friedrichshafen, den 17.08.1995  
Landratsamt  
Bodenseekreis



unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen  
Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sipplingen übereinstimmt.

Ausgefertigt

Sipplingen, den 11. SEP. 1995.....

[Signature]  
.....  
Bürgermeister