

Bebauungsplan `Laupen, Änderung` (Bebauungsplan gem. § 13a BauGB)

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



Anlage:

- Umweltanalyse zum Bebauungsplan `Laupen, Änderung`
(365° Freiraum + umwelt, Überlingen, Juli 2019)

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



Inhalt:

Satzung	Seite 3
Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 5
Pflanzenliste	Seite 9
Örtliche Bauvorschriften	Seite 10
Nachrichtlich übernommene Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise	Seite 12
Begründung	Seite 15

Satzung

der Gemeinde Sipplingen /Bodenseekreis

über

- a) die Aufstellung des Bebauungsplanes `Laupen, Änderung´
und
- b) die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Laupen, Änderung´.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sipplingen hat in der öffentlichen Sitzung am 23.7.2020 den Bebauungsplan `Laupen, Änderung´ und die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans `Laupen, Änderung´ als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- 5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 G zur Umsetzung der Neuverwaltung der Forstverwaltung BW vom 21.05.2019 (GBl. S. 161).

Satzung

§ 1 Gegenstand der Satzung

Der Bebauungsplan `Laupen´ i. d. F. vom 14.09.1994, 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 13.08.2018

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 10.07.2020,
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 10.07.2020,
3. den Örtlichen Bauvorschriften vom 10.07.2020,

Beigefügt:

Begründung für den Bebauungsplan i. d. F. vom 10.07.2020.

§ 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.

Sipplingen, den 11.08.2020

.....
Gortat
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Sipplingen, den 11.08.2020

.....
Gortat
Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

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

Gemäß Eintragungen im Planteil wird festgesetzt:

1.1.1 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.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Eintragung im Plan (Teil D) festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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.

1.2.3 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

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

Festgesetzt ist die zulässige Bauweise gemäß Eintragung im Planteil.

3.0 Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauG)

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig. Unterirdische bauliche Anlagen sind als Nebenanlagen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Gemäß Eintragung im Plan sind "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" – Wohnstraßen – festgesetzt; diese sind als Mischflächen für Fußgänger und Fahrzeugverkehr vorzusehen.

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

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.

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. Unter der Retentions- und Versickerungsfläche ist eine Rigole mit einem Sickerrohr DN 150 anzuordnen.

Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m). Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Die Notüberläufe können an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Alternativ ist der Einbau abwirtschaftbarer Retentionsraumzisternen zulässig, die ein Mindest-Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen müssen. Das anfallende Niederschlagswasser ist über eine belebte Bodenschicht in die Zisternen einzuleiten.

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

6.1 Fäll und Rodearbeiten

Falls eine Rodung von Sträuchern oder Fällung von Bäumen oder der Abriss von Gebäuden nötig ist, sind diese Arbeiten außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und Vögeln, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen.

6.2 Kontrolle von Gebäuden vor Abriss

Bei nötigem Abriss, Teilabriss oder Umbau von Fassaden 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.

6.3 Kontrolle der Trockenmauer auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 1950/12

Bei nötigem Abriss der Trockenmauer auf Flurstück 1950/12 ist diese im Sommerhalbjahr vor der Baumaßnahme auf Reptilien hin durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Bei Vorhandensein von geschützten Tieren müssen unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Ersatzquartiere geschaffen werden. Der Abriss selbst ist in der Zeit im April oder von August bis Mitte September durchzuführen.

6.4 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). Die DIN 18915 ist anzuwenden. Bei bestehenden Verdichtungen ist eine Bodenlockerung durchzuführen.

6.5 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. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren.

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

7.1 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.

7.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Bauarbeiten und langfristig zu schützen und zu erhalten. Die übrigen Bäume sind nach Möglichkeit ebenfalls zu erhalten. Während der Bauzeit sind die Bäume durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Beschädigung der Baumkronen und Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig.

Die Bäume sind bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Pflanzenliste

Pflanzliste Baumpflanzungen

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

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

Pflanzliste 1: Artenvorschläge für große Bäume ca. 25-35 m Höhe

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

Pflanzliste 2: Artenvorschläge für mittelgroße Bäume ca. 15-25 m Höhe

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

Satzung über Örtliche Bauvorschriften

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans `Laupen, Änderung`.

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

2.1 Fassaden

Es sind nicht glänzende Materialien und gedeckte Farben zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind nicht zulässig.

2.2 Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer bei gleichbleibender Dachneigung. Bei Doppelhäusern darf sich die Dachneigung der benachbarten Gebäude um max. 3° unterscheiden.

Die Dachneigung wird für Satteldächer gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt. 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.

2.2.1 Dacheindeckung

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

2.2.2 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 Einzelgaube 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.

2.2.3 Dacheinschnitte

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

2.2.4 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 40 m² Wohnungsgröße 1 Stellplatz je Wohnung,

40 m² - 80 m² Wohnungsgröße 1,5 Stellplätze je Wohnung,

über 80 m² Wohnungsgröße zwei Stellplätze je Wohnung.

Sich ergebende Bruchteile werden aufgerundet.

5.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

5.1 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. Reduzierung der befestigten Flächen

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

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.

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen, Empfehlungen und 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.

4. Starkregenrisikomanagement

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

5. 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.

6. 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).

7. Baugrund / Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der beim LGRB Baden-Württemberg vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

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.

8. 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.

9. Niedrigenergiebauweise

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

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 11.08.2020

.....
Gortat
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) BauGB

1.0 Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet 'Laupen' liegt am westlichen und nördlichen Rand der Ortslage von Sipplingen, im Norden begrenzt durch den Höhenzug des Schallenbergs. Das Plangebiet ist überwiegend mit Einzel- und teilweise mit Mehrfamilienhäusern überbaut; eine Teilfläche wird als Alten- und Pflegeheim genutzt. Am südlichen Rand des Plangebiets befinden sich der örtliche Kindergarten und ein Kinderspielplatz. Die nicht überbauten privaten Flächen werden als Gärten genutzt.

Der Gemeinderat hat beschlossen den Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung zu ändern, da auf einigen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs Neubauvorhaben bzw. bauliche Erweiterungen geplant sind, die den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans nicht entsprechen. Die beabsichtigte Planänderung dient demnach der planungsrechtlichen Sicherung der Nachverdichtung auf nicht bzw. geringfügig bebauten Teilflächen.

1.1 Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat der Gemeinde Sipplingen hat am 13. Juni 2018 die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans 'Laupen' als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Das Plangebiet liegt im überplanten Innenbereich der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Laupen' vom 14.9.1994.

1.2 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.

Die nach § 19 (2) BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m². Sie beträgt maximal 10.292 m² zuzügl. des 650 m² großen Baufensters innerhalb der ausgewiesenen 'Fläche für den Gemeinbedarf' = 10.942 m² zuzügl. die bis zu 50 % Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3. = gesamt 16.413 m².

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

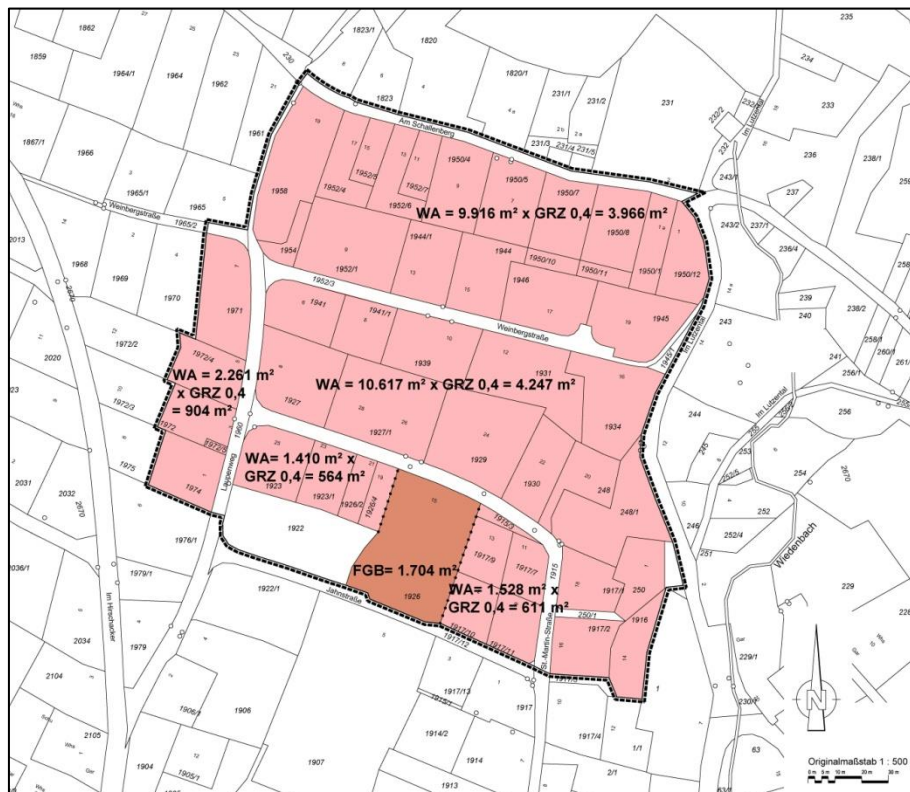
Das Plangebiet liegt innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur von Sipplingen und ist im Westen, Norden, Osten und Süden unmittelbar von bebauten Grundstücken umgeben.

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

Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz gesichert.

Die vorliegende Umweltanalyse (365° freiraum + umwelt) kommt zum Ergebnis, dass von der Planung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ausgehen, wenn die entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

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



2.0 Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet „Laupen“ liegt am westlichen und nördlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Sipplingen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 31.969 m² (3,2 ha).

3.0 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung soll die verbesserte Nutzbarmachung, vor allem durch die Nachverdichtung für Wohnungsbau ermöglicht werden:

- maßvolle bauliche Erweiterung im Bestand
- planungsrechtliche Sicherung der gegebenen Nutzung der Gebäude als Wohngebäude,

Dazu sind insbesondere folgende Festsetzungen vorzusehen:

- Art der Nutzung als Wohngebiet (WA) zur Sicherung der Wohnnutzung und als Fläche für Gemeinbedarf zur Sicherung des Kindergarten-Standortes.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) sichern die bauliche Struktur des Bestandes und dessen Weiterentwicklung.
- Die für das Allgemeine Wohngebiet (WA festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze und trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit knappen Bauflächen Rechnung.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude zur Sicherung und maßvollen Weiterentwicklung der Nutzungsstruktur,
- die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen berücksichtigen die Hanglage,
- Zahl der Stellplätze zur Sicherung des Bedarfs der Bewohner,
- Örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung der Dachlandschaft, Fassaden sowie für die Gestaltung der unbebauten Flächen.

4.0 Umweltauswirkungen / Geschützte Arten

Vom Büro 365°, Überlingen, wurde für das Plangebiet mittlerweile eine Umweltanalyse erarbeitet. Sie kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass von der Planung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ausgehen, wenn die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Durch die Umsetzung der in der artenschutzrechtlichen Einschätzung aufgeführten Maßnahmen können für besonders oder streng geschützte Arten erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden. Bestehende Bäume werden erhalten oder ersetzt. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere, Pflanzen / Biotope / biologische Vielfalt, Landschafts- / Ortsbild und den Menschen sind bei Umsetzung aller Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nicht zu erwarten.

Die unter Pkt. 5.0 aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden als planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

5.0 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

5.1. Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Fällen von Gehölzen und Abriss von Gebäuden im Winterhalbjahr

Maßnahme:

Falls eine Rodung von Sträuchern oder Fällung von Bäumen oder der Abriss von Gebäuden nötig ist, sind diese Arbeiten außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und Vögeln, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen.

Begründung:

Vermeidung der Tötung möglicherweise vorhandener Brutvögel und Fledermäuse.

Festsetzung: § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 39 (5) BNatSchG und § 44 (1) BNatSchG

V 2 Kontrolle von Gebäuden vor Abriss

Maßnahme:

Bei nötigem Abriss, Teilabriss oder Umbau von Fassaden 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.

Begründung:

Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, Vermeidung der Tötung möglicherweise vorhandener Fledermäuse oder Brutvögel.

Festsetzung: § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 39 (5) BNatSchG und § 44 (1) BNatSchG

V 3 Erhalt von Bäumen

Maßnahme:

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume (Nr. 1-4) sind bei Bauarbeiten und langfristig zu schützen und zu erhalten. Die übrigen Bäume sind nach Möglichkeit ebenfalls zu erhalten. Während der Bauzeit sind die Bäume durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Beschädigung der Baumkronen und Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig.

Begründung:

Erhalt von Lebensraum für Pflanzen und Tiere; Erhalt von Brut-, Nahrungs- und Rückzugsräumen; Erhalt strukturreicher Landschaftselemente; Bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration, Schadstoff- und Staubfilterung wird erhalten.

Festsetzung: § 9 (1) 25b BauGB i. V. m. § 30, 39 und 44 BNatSchG

V 4 Ggf. Kontrolle der Trockenmauer

Maßnahme:

Bei nötigem Abriss der Trockenmauer auf Flurstück 1950/12 ist diese im Sommerhalbjahr vor der Baumaßnahme auf Reptilien hin durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Bei Vorhandensein von geschützten Tieren müssen unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Ersatzquartiere geschaffen werden. Der Abriss selbst ist in der Zeit im April oder von August bis Mitte September durchzuführen.

Begründung:

Vermeidung der Tötung möglicherweise vorhandener Reptilien.

Festsetzung: § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 39 (5) BNatSchG und § 44 (1) BNatSchG

5.2 Minimierungsmaßnahmen

M 1 Schutz des Oberbodens

Maßnahme:

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). Die DIN 18915 ist anzuwenden. Bei bestehenden Verdichtungen ist eine Bodenlockerung durchzuführen.

Begründung:

Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen.

Festsetzung: Hinweis im Bebauungsplan

M 2 Verwendung offenporiger Beläge

Maßnahme:

Private und öffentliche Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen. Geeignete Beläge sind: wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Kies.

Begründung:

Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung des Niederschlagswassers

Festsetzung: § 9 (1) Nr. 20 BauGB

M 3 Reduktion von Lichtemissionen

Maßnahme:

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. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren.

Begründung:

Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen, Minimierung der Beeinträchtigung von Fledermäusen.

Festsetzung: § 9 (1) Nr. 20 BauGB

M 4 Pflanzung von Bäumen

Maßnahme:

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, ist auch weiterhin pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche 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 Pflanzenschutzmitte, fachgerechter Schnitt und Pflege der Obstbäume.

Begründung:

Schutzgut Pflanzen + Tiere + Biotope:

Lebensraum für Tiere (v.a. Vögel, Insekten), Stärkung von Biotopverbundelementen und Erhöhung der biologischen Vielfalt.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Eingrünung der Bebauung und Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild der Südhänge am Bodensee.

Schutzgut Klima:

Klimaanpassung, Transpiration, Schatten, Temperaturminderung im Sommer.

Festsetzung: § 9(1) 25a BauGB.

M 5 Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Maßnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind u. a. Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken.

Begründung:

Schutzgut Wasser:

Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildung im Gebiet. Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Verringerung der Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen.

Festsetzung: Hinweis im Bebauungsplan / planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.0.

6.0	Städtebauliche Kenndaten	
Geltungsbereich insgesamt	ca. 31.969 m ²	100,0 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca. 25.732 m ²	80,5 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1.704 m ²	5,3 %
Verkehrsfläche	ca. 3.338 m ²	10,5 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.110 m ²	3,5 %
Private Grünfläche	ca. 85 m ²	0,2 %

Sipplingen, den 11.08.2020

.....
Gortat
Bürgermeister