

Fertigung: 1

Anlage: 3

Blatt: 1-6

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Längerach Teil II + III"
der Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
- 1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind nach Maßgabe von § 1 Abs. 9 BauNVO nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- 1.2 Ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ...) sind in den Baugebieten allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
- 1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Festlegungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl erfolgt gemäß den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil".
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Festgesetzt wird die
"Offene Bauweise" gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) wird gemäß den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgelegt.
5. Nebenanlagen
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zulässig, ausgenommen im Bereich des 30 m - Regelwaldabstandes.

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

6.1 Die privaten Grünflächen im Norden des Planungsgebietes werden als Gartengelände ausgewiesen.

6.2 Die privaten Grünflächen im Süden des Planungsgebietes werden als Obstgärten ausgewiesen.

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

Teilflächen der Flurstücke Nr. 478, 453, 454 werden mit einem Leitungsrecht (Wasserleitung) zugunsten des Versorgungsträgers belastet.

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

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger einheimischer Laub- oder Obstbaum (keine Nadelgehölze) anzupflanzen.

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

Innerhalb der "Flächen mit Pflanzbindung" (Grünflächen) ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Höchst- und Mindestgrenzen von Gebäudehöhen

1.1 Höhe des Erdgeschoßfußbodens

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) darf das Maß von 0,50 m nicht überschreiten.

Die Höhe wird gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und dem vorhandenen Gelände gemessen in der Mitte der talseitig gelegenen Gebäudeaußenwand.

1.2 Traufhöhe

Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Dachaufkantung.

1.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und dem höchstem Punkt der Dachfläche.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zulässig sind alle Dachformen ausgenommen Flachdächer.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

3.1 Die von der Bebauung freizuhaltenen Sichtflächen sind von Einfriedigungen und jeglicher Art von Nutzung über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme Hochstämme).

C Hinweise

Bauen im Bereich der Freileitung

Innerhalb des im "Zeichnerischen Teil" markierten Schutzstreifens von 2 x 4,50 m längs der 20 kV-Freileitung sind nur Bauwerke zulässig, bei denen die Vorschriften nach VDE 0210 eingehalten werden. Bauvorhaben, welche in den Bereich des Schutzstreifens zuliegen kommen, sind mit dem zuständigen Elektrizitätsversorgungsunternehmen abzustimmen.

Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Fernmeldeamt Konstanz, Dienststelle PIL, zu koordinieren. Das Fernmeldeamt ist über geplante Maßnahmen so früh wie möglich vor Baubeginn zu informieren. Im Zuge der Fernmeldeversorgung des Planungsgebietes ist die Verlegung von Breitbandkabel vorgehen.

Sicherung von Bodenfunden

Bei im Zuge von Baumaßnahmen (Erdarbeiten) zutage kommenden Bodenfunden ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Baugrund

Im Nordosten und Südwesten des Planungsgebietes sind tertiäre Molassesedimente, ansonsten quartäre Abschlammungen als Baugrund zu erwarten. Objektbezogene Baugrundbegutachtungen werden empfohlen.

Löschwasser-Versorgung

1. Die Löschwasser-Versorgung ist durch das Versorgungsunternehmen als ausreichend und betriebssicher zu gewährleisten.
2. Im Bereich der vorgesehenen baulichen Anlagen müssen Löschwasser-Entnahmestellen (Hydranten) in entsprechender Anzahl vorhanden sein.

Im Hinblick auf eine leichtere Auffindbarkeit und eine schnellere Betriebsbereitschaft sowie einer größeren Wasserdelivery sind Überflurhydranten nach DIN 3222 zu bevorzugen.

3. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und unter Berücksichtigung der nach LBO zugelassenen Brandabschnittsgrößen (1.600 m^2) muß für die Brandbekämpfung eine Löschwasserentnahme von mindestens 1.600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden möglich sein.

Flächen für die Feuerwehr

Zur Durchführung von Lösch- und Rettungsmaßnahmen müssen die baulichen Anlagen anfahrbar sein. Hierzu sind Zufahrten und Zugänge zu schaffen, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche in unmittelbarer Verbindung stehen.

Die Zufahrten müssen der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr vom 11. Aug. 88 (GABl. Nr. 30 v. 16.09.1988, S. 653) entsprechen.

Abfallbeseitigung

Anfallende Reststoffe sind nach der "Informationsschrift zur Entsorgung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt" zu beseitigen: