

S a t z u n g

der Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis) über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Längerach Teil I "

Der Gemeinderat hat am **- 7. JUNI 1978** den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Längerach Teil I" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

§§ 1, 2, 2a, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976, BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281).

§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), i. d. Fassung vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1757).

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21, III 213 - 1 -).

§ 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes - Zweite DV BBauB - vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208), geändert durch Verordnung vom 16.3.1965 (Ges.Bl. S. 62) und vom 30.1.1973 (Ges. Bl. S. 19).

§ 3 Abs. 3 und §§ 7, 8, 9, 16 und 110, 111 + 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351), geändert durch Gesetz vom 19.7.1973 (Ges.Bl. S. 227), vom 6.5.1975 (Ges.Bl. S. 257) vom 24.10.1975 (Ges.Bl. S. 654), vom 16.12.1975 (Ges.Bl. S. 864) und durch Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG vom 21.6.1977 (Ges.Bl. Nr.11/77).

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges. Bl. S. 129) i. d. Fassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. S. 1/1976).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile

Die Satzung besteht aus:

- 1. Dem "Zeichnerischen Teil" M 1 : 1.000 vom ~~21.06.76~~
- 2. Den Bebauungsvorschriften

22. Mai 1978

Der Satzung beigefügt sind:

- 1. Eine Begründung
- 2. Ein Übersichtsplan M 1 : 5.000

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sipplingen, den **7. JUNI 1978**

[Handwritten Signature]
.....
Der Bürgermeister

Genehmigt
nach § 11 BBauG i. V. mit
§ 2 Ziffer 1 der 2. DVO der
Landesregierung
Landratsamt Bodenseekreis
FN
Feinang, den **26. FEB. 1980**



[Handwritten Signature]

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Längerach Teil I" der Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis)

I. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Sipplingen hat beschlossen, nördlich der Ortslage ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Folgende Gründe bilden den Anlaß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes in diesem Gewann:

- In Sipplingen besteht Nachfrage nach Gewerbegrundstücken.
- Das Gewann Längerach zeichnet sich durch günstige topographische Verhältnisse aus (bezogen auf ein Gewerbegebiet).
- Die relativ niederen Bodengüten in diesem Bereich lassen eine Nutzung als Gewerbegebiet zu.
- Da der Gewerbestandort an einer landschaftlich nicht exponierten Stelle liegt, ist eine Beeinträchtigung des Bodenseegebietes nicht zu befürchten.
- Um Schwierigkeiten bei der Realisierung zu vermeiden, wurde das Gebiet in Teil I und Teil II gegliedert. Bestandteil dieser Satzung ist Teil I.

II. Eingliederung in das städtebauliche Gesamtkonzept der Gemeinde Sipplingen

Die vorliegende Planung ist abgestimmt mit dem im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplan.

Die am 8.7.1974 stattgefundene Behördenanhörung hat die Zustimmung aller benachrichtigten Behörden zu diesem Standort ergeben.

Um eine Störung der im Süden angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden, wurde zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung eine Grünfläche ausgewiesen.

Eine Schutzbepflanzung zwischen öffentlichem Verkehrsweg und Gewerbegebiet dient der besseren Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft.

III. Verkehrskonzept

Das Gewerbegebiet wird sowohl im Nord-Westen (Kleine Steig) als auch im Süd-Osten an die bebaute Ortslage von Sipplingen angeschlossen.

Die interne Erschließung des Endkonzeptes (Teil I + Teil II) bildet eine Schleife. Um eine stufenweise Ausbaue realisieren zu können, wurde im Teil I eine Wendepatte eingeplant.

Die "Kleine Steig" wird mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem Gehweg von 1,50 m ausgebaut.

IV. Art der baulichen Nutzung

Der südliche und nördliche Teil des Geltungsbereiches, der als Grünfläche ausgewiesen ist, soll als natürliche Abschirmung des Gewerbegebietes dienen.

Die im Süden ausgewiesene Grünfläche soll als Obstanlage, die im Norden als private Gartenanlage erhalten bleiben.

Im restlichen Teil ist Gewerbegebiet (GE) festgelegt nach § 8, Abs. 4 BauNVO. Es sind nur "nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" erlaubt (Bezug: Schreiben des Gewerbeaufsichtsamtes vom 27.6.74 - Behördenanhörung).

V. Kosten

Die Kosten für Teil I, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen Baumaßnahmen voraussichtlich entstehen werden, betragen

ca. DM 489.940,00

und setzen sich wie folgt zusammen:

Verkehrsfläche	(DM 70,00 je qm)	3600 qm	DM 252.000,00
Frischwasser	(DM 120,00/lfdm)	520 m	" 62.400,00
Abwasser Mischsystem	(DM 200,00/lfdm)	520 m	" 104.000,00
Strom, Straßenbeleuchtung	15 Stck. à 1.800,00		" 27.000,00
			DM 445.400,00
Nebenkosten 10 %			" 44.540,00
		Gesamtkosten	DM 489.940,00
			=====

VI. Städtebauliche Grundwerte (Teil I)

	<u>Absolut</u>	<u>% vom Bruttobauland</u>
Bruttobauland	2,80 ha =	100 %
Nettobauland	2,26 ha =	80,8 %
Verkehrsfläche	0,36 ha =	12,8 %
Grünfläche	0,18 ha =	6,4 %

VII. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die

- Umlegung,
- Grenzregelung,
- Enteignung,
- Erschließung,
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke

bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

22. Mai 1978

Freiburg, den

- 7. JUNI 1978

Sipplingen, den

Planungsbüro
Husserl + Fischer
Günterstalstraße 32

.....
Der Planer

.....
Der Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Längerach Teil I"
der Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis)

I. Art der baulichen Nutzung

=====

§ 1

Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ein "gegliedertes Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 Abs. 4 BauNVO.
Zugelassen sind:
"Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe".
2. Grünflächen nach § 9 Abs. 8 BBauG.
3. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und des Baugebietes erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".
4. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind zugelassen.

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zugelassen.

§ 3

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb des Gewerbegebietes unbeschränkt zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung
=====

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

- a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO,
- b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO,
- c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.

2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

1. Als Bauweise wird die 'offene Bauweise' (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2. Für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist die Eintragung im "Zeichnerischen Teil" maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

IV. Nichtüberbaute Flächen
=====

§ 7

Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen.

V. Baugestaltung
=====

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Zugelassen sind alle Dachformen außer Flachdach.
2. Die Sockelhöhe der Gebäude (O.K.Fußboden) darf das Maß von 0,50 m nicht überschreiten.
3. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Gebrauchsabnahme entsprechend den Baugenehmigungsauflagen zu behandeln.
4. Als Dacheindeckung muß dunkles Material verwendet werden. Für Flachdächer muß eine dunkle Kiesschüttung verwendet werden.

§ 9

Sichtflächen

Die Sichtflächen sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante frei zu halten.

§ 10

Schutzstreifen

Innerhalb des Schutzstreifens der 20 KV-Leitung sind nur Bauwerke zulässig, bei denen die Vorschriften nach VDE 0210 eingehalten werden.

Bei Bauvorhaben, welche im Bereich des Leitungsschutzstreifens liegen, ist der amtliche Bauantrag der Badenwerk AG vorzulegen.

Freiburg i.Br., den **22. Mai 1978**

Sipplingen, den **27. JUNI 1978**

.....
[Handwritten Signature]

Der Planer

.....
[Handwritten Signature]

Der Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU
HUSSERL + FISCHER
GÖNTERSTALSTRASSE 32 ☎ 07 61 / 7 07 14
7800 FREIBURG IM BREISGAU



Genehmigt	
nach § 11 BBauG i. V. mit	
§ 2 Ziffer 1 der 2. DVO der	
Landesregierung	
Landratsamt Bodenseekreis	
FN	
Feinmag, den	26. FEB. 1980