

## Bebauungsvorschriften

für den Bebauungsplan "Leimacker - Horn" der Gemeinde Sipplingen (Bodenseekreis)

### I. Art der baulichen Nutzung

#### § 1

##### Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt  
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches  
und der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im  
"Zeichnerischen Teil".

#### § 2

##### Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf nicht überbaubaren Flächen zulässig.  
Ausgenommen hiervon sind Gebäude gem. § 2 Abs.2 LBO.

### II. Maß der baulichen Nutzung

#### § 3

##### 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. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Begrenzung der Wohneinheiten (WE) auf max. 2 pro Grundstück.
3. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche  
=====

§ 4

Bauweise

1. Als Bauweise wird die 'offene Bauweise' (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
  - a) Zulässig sind nur Einzelhäuser. = (2)
  - b) Zulässig sind nur Doppelhäuser. Im Zeichnerischen Teil ist festgelegt, an welche Grenze gebaut werden muß. = (4)
  - c) Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Das Doppelhaus ist dann zulässig, wenn das Einverständnis beider Grundstücksbesitzer vorliegt und wenn beide an der dafür bezeichneten Grenze bauen (siehe Zeichn. Teil). = (3)
2. Als Bauweise wird die 'besondere Bauweise' (b) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. (1)

Die 'besondere Bauweise' unterscheidet sich von der 'offenen Bauweise' dadurch, daß innerhalb überbaubarer Flächen an eine Grenze gebaut werden muß und an der gegenüberliegenden Grenze wahlweise entweder ein Abstand von mind. 5,00 m eingehalten werden muß oder ebenso an die Grenze angebaut werden muß. Grenzt die gegenüberliegende Seite an eine öffentliche Fläche, so regelt sich dort der Abstand nach Landesbauordnung.
3. Im Zeichnerischen Teil ist festgelegt, an welche Grenze Anbaupflicht besteht.
4. Die Firstrichtung der Gebäude ist im "Zeichnerischen Teil" festgelegt.

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche

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

IV. Baugestaltung  
=====

§ 6

Gebäudehöhe

1. Die max. Höhe der Traufe darf vom tiefsten Bezugspunkt (O.K. Gelände Bestand) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Dachsparren max. betragen 3,60 m.
2. Die max. Höhe der Giebel darf gerechnet vom tiefsten Bezugspunkt (O.K. Gelände Bestand) betragen 7,50 m.
3. In keinem Fall aber darf die straßenseitige Traufe (Schnittpunkt Außenmauerwerk/Dachsparren) über O.K. der zugehörigen Straßendecke fertig (gemessen Straßenmitte) höher liegen als
  - a) bei talwärts liegenden Gebäuden 3,00 m
  - b) bei bergwärts liegenden Gebäuden 5,00 m
  - c) bei Gebäuden, die von senkrecht zum Hang verlaufenden Verkehrsflächen erschlossen werden 3,50 m

§ 7

Dach

1. Zugelassen sind ausschließlich Satteldach, Pultdach, Walmdach.
2. Als Dacheindeckung darf nur Material verwendet werden, das dem roten Tonziegel entspricht.

§ 8

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind nur zulässig, wenn ihre Länge das Maß von 1/3 der entsprechenden Dachlänge (gemessen entlang der Traufe) nicht überschreitet.

V. Sonstiges  
=====

§ 9

Geländeveränderungen

Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Geländebeziehungen, die das Maß +/- 0,80 m überschreiten, sind nur zulässig mit einer Böschung von max. 1 : 10; Geländebeziehungen, die das Maß +/- 1,50 m überschreiten, sind unzulässig.

§ 10

Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge

1. Garagen mit Satteldach dürfen, wenn sie die Höhe von 2,5 m überschreiten, als Nebengebäude an die Grenze gebaut werden.
2. Die Lage der Garage und deren Zufahrt ist teilweise festgelegt (s. "Zeichnerischer Teil" : GA).

§ 11

Sichtflächen

Die Sichtflächen sind von jeglicher Art von Nutzung über 0,70 m Höhe freizuhalten.

§ 12

Entwässerung der Gebäude

1. Vor Planungsbeginn ist bei der Gemeinde zu erfragen bzw. im Gelände zu erkunden
  - a) Lage des Kanalanschlusses,
  - b) Tiefe der Kanalsole.
2. Für alle zu entwässernden Gebäude gilt folgendes:  
Der tiefste zu entwässernde Gebäudepunkt (O.K. fertig Kellerboden) darf max. 2,50 m unter Straßendecke fertig der entsprechenden Erschließungsstraße (Kanalanschluß) liegen (gemessen im Schnittpunkt von Straßenachse und Mittelsenkrechte der straßenseitigen Grundstücksgrenze). Tiefer gelegene zu entwässernde Gebäudeteile sind nur zulässig, wenn im Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Entwässerung durch ein Hebewerk sichergestellt ist.



Lärmschutz

1. Die Gestaltung der Lärmschutzmaßnahme entlang der B 31 ist in einer gesonderten Gestaltungsplanung festzulegen.
2. In den Lärmschutzbereichen I bis III (siehe Lärmschutzgutachten, "Passiver Lärmschutz") sind die dort vorgeschriebenen baulichen Maßnahmen einzuhalten.

Landesregierung  
Landratsamt Bodenseekreis  
Friedrichshafen, den 28. Aug. 1981

§ 14

Antennen

Überdachantennen sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

Freiburg, den 22.07.80  
i.d.F. vom 04.12.80  
13.03.81  
03.04.81

Sipplingen, den 29. Okt. 1980

Planungsbüro  
Husserl + Fischer  
Günterstalstraße 32  
*Aus: Hüsnare*  
.....  
Der Planer

.....  
Der Bürgermeister

# STÄDTEBAULICHE GRUNDWERTE UND KENNZAHLEN

GEMEINDE: 7767 SIPPLINGEN

BEB. PLAN: "LEIMACKER - HORN"

NR	FLÄCHENART	GRÖSSE in ha	IN % VON BRUT. BAUL.	qm / EIN	EIN / ha	BEMERKUNGEN
1.0	GELTUNGSBEREICH	5,2	100,0			
1.1	ÜBERÖRTL. FLÄCHE	0,4	7,6			Parkplatz
1.2	BRUTTOBAULAND					
	ÄUSSERE VERKEHRSERSCHL.					
	INNERE VERKEHRSERSCHL.	0,9	17,4			
	SUMME VERKEHRSERSCHL.					
	GRÜNFLÄCHEN	0,9	17,4			
1.3	NETTOBAULAND	3,0	57,6			

NR.	FLÄCHENBESITZ	SUMME	% VON GELT BER.	BEMERKUNGEN
2.0	ÖFFENTL. FLÄCHE			
2.1	PRIVATE FLÄCHE			

NR.	NUTZUNGSART DER BAUFLÄCHEN	GESAMTFL. in ha	% VON NET- TO BAULAND	WOHNEINHEI- TEN (WE)	BEMERKUNGEN
3.0	WA	3,0	57,6		
3.1	MD				
3.2	MI				
3.3					
3.4					

NR	ART DER WOHNGEBÄUDE	ANZAHL	WE	% VON SUMME WE	EINWOHNER (EW)	BEMERKUNGEN
4.0	SUMME WOHNBAUTEN	52	77	100%	193	(2,5 E pro WE)
4.1	EINFAM. HÄUSER FREIST.	22	31	40,2%	78	(1,4 WE/Gebäude)
4.2	GRENZBEBAUUNG	20	28	36,4	70	(1,4 WE/Gebäude)
4.3	DOPPELHÄUSER	10	18	23,4	45	(1,4 WE/Gebäude)
4.4						
4.5						

PLANUNGSBÜRO HUSSERL + FISCHER, FREIBURG

22.07.80, geändert:

DATUM 13.03.81/14.04.81