

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Breite I" 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 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung 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)

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil". Festgesetzt ist die "Offene Bauweise" gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

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

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

5. Nebenanlagen

5.1 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig. Unterirdische bauliche Anlagen sind als Nebenanlagen zulässig. Oberirdische bauliche Anlagen, die über 80 cm über der fertigen Straßenhöhe, in der Mitte des Grundstückes gemessen, herausragen und 6 m² Grundfläche nicht überschreiten, sind als Nebenanlagen zulässig, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

5.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den "Grünflächen" längs des Hörnlebaches sind Nebenanlagen nicht zulässig.

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

Innerhalb der "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" - Wohnstraße - sind Mischflächen für Fußgänger, Fahrzeugverkehr und den ruhenden Verkehr vorzusehen. Der Bereich ist zu begrünen (Hochstämme) und zu möblieren. Eine Detailplanung ist vor Ausführung zu erstellen.

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

7.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen - Parkanlage - im Westen des Planungsgebietes dienen der Sicherung eines Pflanzstreifens parallel des Hörnlebaches.

7.2 Die Grünflächen auf den Flurstück-Nummern 2140, 2141, 2142 und 2193 (Teilfläche) werden gemäß den Eintragungen im Plan als private Hausgärten ausgewiesen.

7.3 Die Grünfläche auf Flst.-Nr. 2124/15 wird als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen.

7.4 Die straßenbegleitenden Grünflächen (Böschungen) an der Bundesstraße B 31 werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.

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

Das Flurstück-Nr. 2124/1 (Privatweg) wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der über diese Fläche erschlossenen Grundstücke belastet.

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

Je Baugrundstück ist ein großkroniger, einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

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

Längs des Hörnlebaches sind auf den öffentlichen und privaten Grünflächen die vorhandenen Anpflanzungen zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen bzw. ergänzende Anpflanzungen zur Sicherung einer intensiven Eingrünung des Gewässers vorzunehmen.

11. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach Süden zur B 31 gelegene Fensteröffnungen von Schlafräumen in Wohngebäuden sind in einem Bereich von 60 m (gemessen von der nördlichen Fahrbahnkante der B 31) mit Lärmschutzfenstern (Lärmschutzklasse I) zu versehen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Höchst- und Mindestgrenze von Gebäudehöhen

1.1 Höhe des Erdgeschoßfußbodens

1.1.1 Die max. zulässige Höhe der Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses wird mit 0,50 m über dem Bezugspunkt I festgelegt.

Die Höhe des Bezugspunktes I wird gemessen in der Mitte der teilseitigen Gebäudeaußenwand am Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und gewachsenem Gelände (sh. Schemaschnitt I)

1.1.2 Abweichend von Ziff. 1.1.1 wird für die Gebäude längs der Straße "Am Häslerain" (Bautiefe bis 20 m) die max. zulässige Höhe der Oberkante des Rohfußbodens (Eingangsebene, Erschließung von Norden) mit 0,50 m über dem Bezugspunkt II festgelegt.

Die Höhe des Bezugspunktes II wird gemessen in der Mitte der zur Straße (Am Häslerain) gelegenen Gebäudeaußenwand an der Straßenbegrenzungslinie (sh. Schemaschnitt II).

1.2 Firsthöhe

1.2.1 Die max. zulässige Firsthöhe wird mit 8,90 m festgelegt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen Oberkante First und Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses (sh. Schemaschnitt I)

1.2.2 Abweichend von Ziff. 1.2.1 wird für die Gebäude längs der Straße "Am Häslerain" (Bautiefe bis 20 m) die max. zulässige Firsthöhe mit 6,20 m festgelegt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen Oberkante First und der Höhe der Straßenbegrenzungslinie (Am Häslerain), gemessen in der Mitte der zur Straße (Am Häslerain) gelegenen Gebäudeaußenwand (Bezugspunkt II, sh. Schemaschnitt II).

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 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.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Die zulässigen Dachneigungen werden entsprechend den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgelegt.

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

2.2.3 Bei Doppel- und Reihenhäusern oder Hausgruppen darf sich die Dachneigung der benachbarten Gebäude um max. 3° unterscheiden.

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

2.2.5 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 m² betragen, je Dachfläche sind max. 3,5 m² zulässig.

2.2.6 Antennenanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig.

2.2.7 Es sind Dachüberstände von mindestens 0,30 m an Traufe und Ortsgang herzustellen.

2.3 Gestaltung von Garagen

2.3.1 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.

2.3.2 Garagen mit einem Flachdach können als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Dach begrünt wird.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

3.1 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.

3.2 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.

3.3 Die von der Bebauung freizuhaltenen Sichtflächen sind von Einfriedigungen und jeglicher Art von Nutzungen über 0,70 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (ausgenommen Hochstämme).

3.4 Innerhalb eines 20 m tiefen Geländestreifens längs der B 31 sind keine baulichen Anlagen (auch keine Nebenanlagen) zulässig.

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 Niederspannungskabelnetz.

Freiburg, den 12.07.1991

Sipplingen, den 25.9.1991

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG


.....
Der Planer


.....
Der Bürgermeister

Angezeigt

nach § 11 BauGB

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Sipplingen übereinstimmt.

Ausgefertigt

22. JUNI 1992

Sipplingen, den


.....
Der Bürgermeister

<p>Angezeigt nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB am 9.7.1992 Friedrichshafen, den 29.7.1992 Landratsamt Bodenseekreis</p> 
