

„Nußdorf Süd“

Textteil

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Nußdorf-Süd" der Gemeinde Nußdorf

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und der §§ 1, 2, 8 bis 10. des Bundesbaugesetzes hat der Gemeinderat der Gemeinde Nußdorf in seiner Sitzung vom 15 Feb. 1971 den Bebauungsplan Nußdorf-Süd als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 2

Bestandteile des Teilbebauungsplanes

Der Teilbebauungsplan besteht aus:

1. Straßen- und Baulinienplan
2. Gestaltungsplan
3. Bauvorschriften
4. Straßenlängs- und -querschnitten

Beigefügt sind:

1. Begründung
2. Übersichtsplan
3. Örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nußdorf-Süd

§ 3

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt den genehmigten Bebauungsplan öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichungen tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Nußdorf, 15 Feb. 1971



Bürgermeister

Die erfolgte Genehmigung gemäss § 11 BBauG
wird hiermit beurkundet.

Überlingen, den 15.6.1971

- Landratsamt -
I.V.




Herzog Oberregierungsrat

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan Nußdorf-Süd der Gemeinde Nußdorf

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8, 9 des Bundesbaugesetzes.
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 208) in der Fassung der Verordnung vom 16. März 1965 (Ges.Bl.S.62.)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 2

Sondergebiete (SO)

In Sondergebieten sind gemäß § 11 BauNVO Gebäude und Einrichtungen für den Fremdenverkehr und Kurbetrieb zugelassen.

§ 3

Ausnahmen

Soweit nach § 4 BauNVO Ausnahmen zugelassen werden, sind diese anwendbar, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

IV. Sonstiges

§ 9

Garagen

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Flächen für Garagen dienen nur als Anhalt. Es bleibt unbenommen und ist wünschenswert, Garagen innerhalb des Hauptgebäudes oder in unmittelbarer Verbindung damit unterzubringen. Garagen sind auch sonst auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen zugelassen werden.

§ 10

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Nußdorf, *28. Januar* . . . 1970

15 Feb. 1971



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Nußdorf-Süd" in Nußdorf Kreis Überlingen

I. Allgemeines

Um das Gebiet südlich der Bahnlinie Radolfzell-Lindau einer geordneten Bebauung zuzuführen und die erforderlichen öffentlichen Bedarfsflächen freizuhalten, beschloß der Gemeinderat einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Planungsgebiet Nußdorf-Süd wird nördlich von der Bahnlinie und südlich vom Bodensee begrenzt. Im Westen bildet die Gemarkungsgrenze Überlingen und im Osten das Flurstück Lgb-Nr. 315/1 die Plangebietsgrenze. Die Strasse A-B-C-D-I-F-J dient als Haupterschliessungsstrasse, sie wird bis zum Punkt D auf 8,00 m Breite ausgebaut. Der Bebauungsplan sieht Strandbad-Erweiterungen, eine Kleingolfanlage sowie Parkanlagen vor. Auch soll der bestehende Parkplatz vor dem Strandbad erweitert werden.

Weiterhin sieht die Planung eine Erweiterungsfläche für den bereits auf Flurstück Lgb-Nr. 315/1 bestehenden Kindergarten vor.

Im Südwesten des Planungsgebietes wird der Weg H-C nur für den Fußgängerverkehr freigegeben.

II. Art der Baugebiete und Bauweise

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert?

1. Sondergebiet (SO)

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiet können Gebäude und Einrichtungen für den Kurbetrieb und Fremdenverkehr erstellt werden. Die Höchstgrenze der Geschosszahl beträgt 3. Die Gebäude erhalten Flach- bzw. flachgeneigte Dächer bis 22° Dachneigung. Das bestehende Maß und die vorhandene Art der baulichen Nutzung der bereits überbauten Grundstücke kann bis zu einer vom Eigentümer geplanten baulichen Veränderung beibehalten werden.

Die Lage der Sondergebiete im Planungsgebiet ist aus dem Strassen- und Baulinienplan bzw. Gestaltungsplan zu ersehen.

2. Allgemeine Wohngebiete (WA)

Der östliche Teil des Planungsgebietes, sowie das Gelände beiderseits der Strassen H-B und B-D sind in der Planung als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 (BauNVO) ausgewiesen. Diese Gebiete sind bereits überwiegend bebaut. Auf den noch unbebauten Grundstücken sollen zweigeschossige Gebäude mit Dachneigungen von 0 bis 22° bzw. 22 bis 30° erstellt werden. In den Allgemeinen Wohngebieten sind außer den im § 4 Abs.1 - 3 BauNVO genannten Gebäuden und Anlagen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

III. Erschliessung

Die bestehenden Strassen H-B, A-B-C-D, D-I und der Weg D-E-F müssen verbreitert werden.

Die Leitungen für die Wasser- und Stromversorgung des Planungsgebietes sind bereits vorhanden. Das Gebiet ist im Kanalisations-Gesamtplan der Gemeinde mit erfasst. Es ist vorgesehen, die Abwässer durch neu zu verlegende Kanäle der geplanten Verbandskläranlage zuzuführen.

IV. Kosten

Die Erschließungskosten sind verhältnismässig gering. Genaue Angaben über die Höhe der Kosten wird der Tiefbauplaner ermitteln.

V. Beabsichtigte Maßnahmen

der Bebauungsplan dient für die Durchführung verschiedener Erschließungsmaßnahmen, für eine geordnete Bebauung und für die Freihaltung von öffentlichen Bedarfsflächen.

Konstanz, 20. Juni 1969 Nußdorf, 28. Januar
15. Feb. 1971 1970

Der Planfertiger

ARNOLD JAHN
BAU-ING. E. D. B.
FREIER ARCHITEKT
KONSTANZ
SALESIANERWEG 1 - TEL. 82114



Der Bürgermeister

Trübner

S A T Z U N G

über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nußdorf-Süd der Gemeinde Nußdorf

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und von §§ 111, 112 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Nußdorf am 15 Feb. 1971 folgende örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nußdorf-Süd der Gemeinde Nußdorf als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Nußdorf.

§ 2

Grenzabstände

Die Summe der seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude muß bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mindestens 6,00 m, bei dreigeschossigen Gebäuden mindestens 9,00 m betragen. Weitergehende Vorschriften über Fensterabstände (§ 8 Abs. 1 LBO) bleiben unberührt.

§ 3

Gestaltung der Hauptgebäude

1. Die Grundrisse der Gebäude können ein langgestrecktes Rechteck oder einen Winkel bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 9,00 m, bei zweigeschossigen 10,00 m und bei dreigeschossigen Gebäuden mindestens 18,00 m betragen.
2. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,45 m betragen.
3. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

4. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
5. Die im Gestaltungsplan angegebenen Dachneigungen sind bindend. Für die Dachdeckung bei Walm- und Satteldächern sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
6. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 4

Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude und Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Um größere Baukörper zu erhalten, sind die Nebengebäude und Garagen zweier benachbarter Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen.
3. Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 5

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrs- oder Grünanlagen und in den daran anschließenden unbebauten Flächen, insbesondere Vorgärten, sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis 0,30 m Höhe über Gelände aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
2. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen sollen sie nicht höher als 0,80 m über Fahrbahnhöhe sein.
3. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
4. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 6

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

1. Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 7

Ausdehnung der Genehmigungspflicht

Abweichend von § 89 LBO und über § 87 LBO hinaus bedürfen folgende Anlagen einer Baugenehmigung:

- a) Stützmauern jeder Höhe
- b) Einfriedigungen jeder Höhe

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Bestimmungen dieser Satzung gilt § 94 LBO.

§ 9

Ordnungsschwierigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 112 LBO verfolgt.

§ 10

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt die genehmigte Satzung öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird die Satzung gemäß § 111 Abs. 5 LBO in Verbindung mit § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich.

§ 11

Verhältnis zum Bebauungsplan Nußdorf-Süd

Diese Satzung wird dem Bebauungsplan Nußdorf-Süd gemäß
§ 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes nachrichtlich beigelegt.

Nußdorf, 15 Feb. 1971 19

 *J. F. F. F.*

Die erfolgte Genehmigung gemäss § 111
Abs. 5 LBO wird hiermit beurkundet.

Überlingen, den 15.6.1971

- Landratsamt -
I.V.




Herzog, Oberregierungsrat