

**„Gackeler“**

**Textteil**

Gemeinde NußdorfS A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Gackeler" der Gemeinde Nußdorf.

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und der §§ 1, 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes hat der Gemeinderat der Gemeinde Nußdorf in seiner Sitzung vom .... 5. DEZ. 1966. den Bebauungsplan "Gackeler" 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. Bebauungsvorschriften,
4. Straßenlängsschnitte und Straßenquerschnitte.

Beigefügt sind:

1. Begründung,
2. Übersichtsplan,
3. Örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes "Gackeler".

## § 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 Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Nußdorf, den 5. DEZ. 1966.....



Bürgermeister:

*[Handwritten signature]*

Die erfolgte Genehmigung gemäss § 11 BBauG.  
wird hiermit beurkundet.

Oberlingen, den 29.3.1967 - Landratsamt -



*Schiesse*  
Schiesse



**Bebauungsvorschriften**  
zum Bebauungsplan "Gackeler" der Gemeinde Nußdorf.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes,
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
3. §§ 1 - 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

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Teilbebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig. ~~Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, insbesondere Kleintierställe, sind jedoch unzulässig.~~
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 können als Ausnahmen zugelassen werden.



## II. Mass der baulichen Nutzung

### § 4

#### Allgemeines

Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

### § 5

#### Zulässiges Mass der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
- (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

### § 6

#### 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.

### § 7

#### Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan.

- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Neben-  
anlagen im Sinne des § 14 BauNVO. nicht zugelassen werden.

**IV. Sonstiges**

**§ 8**

**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, ausgenommen in einem 12 m breiten Streifen (gemessen von der jetzigen Fahrbahnkante) entlang der Kreisstrasse Nr. 63.

**§ 9**

**Anschluss der Grundstücke an die Verkehrs-  
flächen**

Die direkten Zufahrten von der Kreisstrasse Nr. 63 zu den Bau-  
grundstücken sind strassonmässig auszubauen und zu teeren.

**§ 10**

**Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Be-  
bauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Nussdorf, den 5. DEZ. 1966 .....

Der Bürgermeister  
*Bircher*  




## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gewann "Gackeler"  
in Nußdorf, Kreis Überlingen

### I. Allgemeines

Aufgrund der Bauanfragen in dem Gewann "Gackeler" beschloß der Gemeinderat Nußdorf einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan soll eine der Landschaft angepasste und geordnete Bebauung des Geländes gewährleisten.

Das neue Baugebiet liegt im östlichen Teil der Gemeinde zwischen der Kreisstraße Nr. 63 und der Bundesbahn. Die Baugrundstücke, die bereits parzelliert sind, erhalten direkten Zugang zur Kreisstraße.

### II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Planungsgebiet, das im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohngebiet ausgewiesen ist, soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet einer Bebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden zugeführt werden.

Das Gelände muß so einplaniert werden, daß die Stockhöhen der Gebäude entlang der Kreisstraße nicht höher als 0,40 m über dem jetzigen Gelände liegen. Die Gebäudelängen sind im Straßen- u. Baulinienplan genau begrenzt. Auf dem Flurstück 306/1, das sich für eine Bebauung nicht eignet, sieht die Planung Parkplätze vor. Auf diesem Grundstück kann auch die für das Neubaugebiet erforderliche Trafostation errichtet werden.

Auf dem ca. 1,35 ha großen Planungsgebiet entstehen:

8 zweigeschossige Gebäude mit 25-28° Dachneigung

Es ergeben sich bei Ausnutzung der vorgesehenen Grundflächenzahlen (Erstellung von Mehrfamilienhäuser) ca. 30 Wohneinheiten mit einer Wohndichte von 85 E/ha.

### III. Erschließung

Das neue Baugebiet wird an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen. Entlang der Kreisstraße wird der im Rahmen der



Ortsentwässerung geplante Kanal verlegt. Die Abwässer werden, bis zur Erstellung einer Zentralkläranlage, in Hausklärgruben geklärt und dem Sammler zugeführt.

#### IV. Kosten

Die Erschließungskosten werden etwa DM 40.000.- betragen

Davon entfallen auf Gehwege DM 8.000.-  
auf Kanalisation 32.000.-

#### V. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan dient für die Durchführung der verschiedenen Erschließungsmaßnahmen und für eine geordnete Bebauung des Baugebietes. Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

Konstanz, den 28.12.1965

Der Planfertiger:

ARNO JAHN  
BAU-ING. - B.D.B.  
FREIER ARCHITEKT  
KONSTANZ  
GLÄRNISCHSTR. 8 · TEL 2114

Nußdorf, den 5. DEZ. 1965 196

Der Bürgermeister:





Gemeinde NußdorfS A T Z U N G

über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gewann "Gackeler" 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 .....<sup>5. DEZ. 1966</sup> folgende örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gackeler" der Gemeinde Nußdorf als Satzung beschlossen:

## § 1

Geltungsbereich

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

## § 2

Grenzabstände

Die Summe der seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude muß mindestens 6,00 m betragen. Weitergehende Vorschriften über Fensterabstände (§ 8 Abs. 1 LBO) bleiben unberührt.

## § 3

Gestaltung der Hauptgebäude

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 12,00 m betragen.
- (2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf vom gewachsenen Boden entlang der Baulinie zur derzeitigen Kreisstraße Nr. 63 nicht mehr als 0,40 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 von 25 - 28° sind bindend. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte ~~Fe~~Ziegel 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 ~~Brutto~~<sup>Gesamtbau-</sup>höhe 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 Geländeverhältnisse



möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse 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

Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen 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 § 112 Abs. 5 LBO in Verbindung mit § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich.

§ 11

Verhältnis zum Bebauungsplan "Gackeler"

Diese Satzung wird dem Bebauungsplan "Gackeler" gemäß § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes nachrichtlich beigelegt.



Nußdorf, den 5. DEZ. 1966

Der Bürgermeister:

*[Handwritten signature]*

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

Überlingen, den 29.3.1967

- Landratsamt -



*Schliess*  
Schliess