

„Nußdorf Ortsmitte“

Textteil



**BEBAUUNGSPLAN
„ORTSMITTE“**

23.06.2010

Grosse Kreisstadt Überlingen, Stadtteil Nußdorf

Bebauungsplan

„Ortsmitte“

Satzung

über die planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1,2,3 und 8-10 BauGB in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343) und Art. 1 G zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts v. 04.05.2009 (GBl. S.185), hat der Gemeinderat am 12.05.2010 den Bebauungsplan „**Ortsmitte**“ als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 6. August 2009 S. 2542)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3, Anlage)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 23.06.2010 maßgebend.

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Das Plangebiet ist in die Teilbaugebiete WA 1 und WA 2 gegliedert.

Zulässig sind im WA 1 und WA 2 Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke." Im WA 2 sind darüber hinaus auch „Schank- und Speisewirtschaften“ allgemein zulässig.

Auf der Grundlage des § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im WA 1 die in § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden „Schank- und Speisewirtschaften“ nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen

4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

nicht Bestandteile der Satzung werden.

MI = Mischgebiet § 6 BauNVO

Zulässig sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nach § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im „Mischgebiet“ die in § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass im „Mischgebiet“ die in § 6 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen

„Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes“

nicht Bestandteile der Satzung werden.

Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Grundstücksflächen im Bereich des bestehenden Dorfgemeinschaftshauses, der Schule, der Ortsverwaltung und der Kapelle sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als „Flächen für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen.

Darüber hinaus ist die Parzelle Nr. 152 als „Flächen für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen. Die Festsetzung berücksichtigt die Bereitstellung der dringend benötigten Schulhofflächen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene maximale Größe der Grund- und Geschossflächen, die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen durch die Höchstgrenze der Außenwandhöhe.

1.2.1 Grundfläche § 19 BauNVO. Sie ist gemäß Einschrieb im Lageplan festgesetzt.

1.2.2 Geschossfläche § 20 BauNVO. Sie ist gemäß Eintrag für die Vollgeschosse im Lageplan fixiert. Gemäß § 20 (3) BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume teilweise mitzurechnen sind. Zur Geschossfläche der Vollgeschosse werden in den anrechenbaren Obergeschossen höchstens 50% und in den anrechenbaren Untergeschossen höchstens 30% der zulässigen Grundfläche dazugerechnet.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) LBO ist gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt.

Es bedeutet: **I** maximal 1 Vollgeschoss ist zulässig.

Es bedeutet: **II** maximal 2 Vollgeschosse sind zulässig.

1.2.4. Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern.

Gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone sind die maximal zulässigen Werte als Höchstgrenze festgesetzt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO

2.1 Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Planes.

2.2 Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO sowie Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

Für Grundstücke mit der Ausweisung **a** ist gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier ist die Errichtung der Hauptbaukörper einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO festgesetzt. Gebäude dürfen nur auf diesen Flächen errichtet werden (siehe Planzeichnung).

3. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB

Pro Baugrundstück ist eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Abstellflächen für Boote, Campingwagen und Wohnmobile über 3,5 Tonnen sind nicht zulässig.

4. Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr.2 BauGB

Die Stellung baulicher Anlagen ergibt sich durch parallele Anordnung zu den Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag.

5. Höchstzulässige Wohnungszahl in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Für die übrigen Gebäude ist die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten durch Eintrag im Plan festgesetzt.

6. Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB, §18 BauNVO

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die im Plan fixierte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB.

Bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten sind überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Hausgaragen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen als separate bauliche Anlage zulässig. Zusammengebaute Garagen und überdachte Stellplätze müssen die gleichen Dachformen sowie Firstrichtungen aufweisen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit halten Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie, gemessen von der Garagenvorderseite (Garagentor) bis zur Straßenbegrenzungslinie.

Die so vorhandene Fläche vor der Garage ist als zusätzlicher privater Stellplatz zu nutzen und wird als solcher bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück anerkannt.

Bei mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude sind die Stellplätze bindend in einer Tiefgarage zu realisieren.

Die Errichtung einer Tiefgarage ist auf den im Bebauungsplan als „Private Grünflächen“ festgesetzten Standorten nicht zulässig.

8. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und 6 BauGB

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan ausgewiesen.

Die im zeichnerischen Teil mit Schrägschraffur dargestellten öffentlichen „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ sind mit verkehrsberuhigtem Ausbau, als niveaugleiche Mischflächen für Fußgänger, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr mit einem einheitlichen Belag gestaltet, vorgesehen.

Die Aufteilung der Gesamtfläche in Fahrbahn, öffentliche Stellplatz- und Verkehrsgrünflächen können im Rahmen der vor der Ausführung erforderlichen Detailplanung noch Änderungen erfahren. Sie ist bezüglich der Aufteilung nicht verbindlich.

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG 4). Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den Pflanzlisten und in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf privaten Grundstücksflächen in einem Abstand 0,50 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.

9. Geländeanpassung an Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sowie die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke (z. B. Betonkeile, Fundamente, etc.), Böschungen und Stützmauern sind auf den unmittelbar angrenzenden privaten Grundstücken zulässig und zu dulden.

Die Anschlussflächen der privaten Baugrundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen durch entsprechend weiche Modellierung des Geländes anzupassen.

10. Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

Die im Lageplan fixierten öffentlichen Grünflächen sind in naturnaher Weise zu gestalten und zu pflegen, z. B. mit speziellen Wiesensaatgutmischungen, Staudenpflanzungen etc.

11. Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind die als „Private Grünflächen“ festgesetzten Areale, zu erhalten. Sie dienen der Durchgrünung, Vernetzung und der Erhaltung des Ortsbildes innerhalb des Plangebietes. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die im Lageplan fixierten privaten Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. (S. Anlage 1: Pflanzlisten IV, V)

12. Flächen für Wald § 9 (1) Nr. 18b BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind entlang des Nußbaches Flächen als Wald festgesetzt. Das im Lageplan fixierte Areal ist mit seinem Bewuchs zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist für Ersatz durch das Anpflanzen regionaltypischer, standortgerechter Gehölze zu sorgen.

13. Pflanzfestsetzungen und -bindungen § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Die im zeichnerischen Teil fixierten, ökologisch wertvollen und besonders wertvollen Solitärgehölze und Gehölzstrukturen, insbesondere auch des Galeriewaldes am Nußbach sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie durch entsprechend regionaltypische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Grundsätzlich sind entsprechend den Planfestsetzungen einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzlisten Nr. I - VI). Bei den durch Planeintrag festgelegten, neu zu pflanzenden Bäumen sind Abweichungen vom Standort bis zu 2,00 m möglich.

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei Bäume 2. Ordnung gemäß der Pflanzempfehlung (s. Anlage 1: Pflanzliste III und IV) anzupflanzen. Dabei können vorhandene Bäume, die im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt sind, angerechnet werden.

Entlang der Haupteerschließungsstraßen „Zum Karpfen“ und „Zum Salm“ ist gemäß den Inhalten des zeichnerischen Teils die Pflanzung von einheitlichen Baumreihen ausgewiesen (s. Anlage 1: Pflanzliste I).

Entlang der Erschließungsstraßen „Zum Laugele“ und „Zum Stichling“ ist entsprechend den Inhalten des zeichnerischen Teils die Pflanzung von einheitlichen Baumreihen gemäß Anlage 1: Pflanzliste II fixiert.

14. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit gr und fr ausgewiesenen Teilflächen der betroffenen Grundstücke werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil

- mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der angrenzenden, über diese Flächen zu erschließenden Grundstücke belastet.

Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Geh- und Fahrrechte eingetragen sind, sind verpflichtet die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen zu gewährleisten. Die Flächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.

Die mit gr und fr ausgewiesenen Teilflächen der betroffenen Grundstücke entlang des Nußbaches werden zur Sicherung einer ausreichend stabilen Baumbestockung durch regelmäßige Pflegeeingriffe entsprechend der jeweiligen Breite des Gewässerrandstreifens im zeichnerischen Teil

- mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der angrenzenden oder über diese Flächen zu erschließenden und zu bewirtschaftenden Waldgrundstücke belastet.

Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Geh- und Fahrrechte eingetragen sind, sind verpflichtet die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen zu gewährleisten. Die Flächen sind von jeglicher weiterer Überbauung freizuhalten.

Die mit gr und lr ausgewiesenen Teilflächen der betroffenen Grundstücke werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil

- mit einem öffentlichen Geh- und Leitungsrecht für den verlegten städtischen Abwasserkanal in einer Breite von 3,00m und den Sammelkanal des Abwasserzweckverbandes Überlinger See in einer Breite von maximal 2,85m zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmer belastet.

Die Eigentümer der Grundstücke Nr. 40 und 59, auf denen Geh- und Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen, die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen sowie die evtl. erforderlichen Aufgrabungen zu dulden. Die Flächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Gleiches gilt für die Kontrollschächte. Auch sie sind freizuhalten und zu sichern. Die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen, auf denen sich Leitungen und Kontrollschächte befinden, ist für die Versorgungsträger zu gewährleisten.

15. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Entlang des Nußbaches sind die Erhaltung und die Schaffung eines 5.00 m Gewässerrandstreifens sowie die Ausbildung eines naturnahen Bachbettes festgesetzt. Gemäß § 68 b Abs.4 Nr. 3 Wassergesetz Baden – Württemberg (WG) ist in den Gewässerrandstreifen die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten.

16. Sichtfelder § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung fixierten Sichtfelder im Bereich der Einmündungen der Erschließungsstraßen sind ständig von allen Sichtbehinderungen ab einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante und bis 2,50 m freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen kann zugelassen werden, ebenso Pflanzungen bis zu einer Höhe von 0,80 m.

17. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entsprechend den Planfestsetzungen sind an der Westseite, entlang der Straße „Zum Stichling“ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ausgewiesen. Es besteht dort ein grundsätzliches Zufahrtsverbot.

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

ausgefertigt:

Überlingen, den 10.02.11


Sabine Becker
Sabine Becker, Oberbürgermeisterin

Anlagen:

1. Liste zu den Pflanzfestsetzungen

Pflanzlisten der zu pflanzenden Gehölze

Pflanzliste Nr. I

Straßenbäume, u.a. entlang der Haupteerschließungsstraßen, markante Solitärgehölze zur Platzgestaltung oder Akzentuierung (Mindestpflanzgröße Hochstamm STU 20/25)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i> "Greenspire"	Winterlinde
u.ä.	

Pflanzliste Nr. II

Straßenbäume, u.a. entlang der Wohnstraßen, an Parkplätzen (Mindestpflanzgröße Hochstamm STU 18/20)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Hasel
<i>Malus floribunda</i> in Sorten	Zierapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
u.ä.	

Pflanzliste Nr. III

Bäume I. und II. Ordnung für private und öffentliche Grünflächen (Mindestpflanzgröße STU 14/16)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Hasel
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
u.ä. oder Obsthochstämme, siehe Pflanzliste IV	

Pflanzliste Nr. IV

Regionaltypische Obsthochstämme in öffentlichen und privaten Grünflächen; exakte Sortenauswahl hinsichtlich Feuerbrandresistenz in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Ananas Renette	Betzelsbirne	Anna Späth
Boikenapfel	Feigenbirne	Bühler Frühzwetschge
Engelsberger	Karcherbirne	Dt. Hauszwetschge
Gewürzluiken	Metzger Bratbirne	Haferpflaume
Glockenapfel	Palmischbirne	Ruth Gerstetter
Odenwälder	Sipplinger Klosterbirne	
Schöner aus Boskoop	Späte Weinbirne	
Weißer Klarapfel	Träublesbirne	

Pflanzliste Nr. V

Naturnahe Sträucher und Rosen mit extensivem Pflegeanspruch für Hecken in öffentlichen und privaten Grünflächen

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Rosa</i>	Strauchrosen (Wildarten)
o. ä.	

Pflanzliste Nr. VI

Fassadenbegrünung

<i>Clematis</i> in Sorten	Clematis
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera</i> in Sorten	Lonicera
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen
<i>Vitis spec.</i>	Weinrebe
Obstspaliere	
o. ä.	

Grosse Kreisstadt Überlingen, Stadtteil Nußdorf

Bebauungsplan

„Ortsmitte“

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung vom 08.08 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2009 (GBl. I, Nr. 19, S. 615) in Kraft getreten am 1. März 2010 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343) und Art. 1 G zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts v. 04.05.2009 (GBl. S.185), hat der Gemeinderat am 12.05.2010 die **örtlichen Bauvorschriften** für den Bebauungsplan **„Ortsmitte“** als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 15.04.2010 maßgebend.

§ 2

Regelungsinhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der unbebauten Flächen
3. Antennen
4. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen
5. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke
6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten
7. Werbeanlagen, Automaten

1). Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO

Baukörper: Die Baukörper sind eindeutig längsgestreckt, in rechteckiger geschlossener Form, zu erstellen. Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig. Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Dachform: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Die Dächer sind mit hausmittigem First zu erstellen. Die Dächer freistehender Garagen oder Carports sind auch als begrüntes Flachdach zulässig. Die Substratstärke beträgt mindestens 8 cm.

Bei Doppelhäusern ist die Dachform, Dachneigung und die Art der Dacheindeckung in Material und Farbe aufeinander abzustimmen und einheitlich auszuführen.

Dachneigung: Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Die Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.

Bei der Installation von Sonnenkollektoren auf den Dachflächen ist die Neigung des Daches vorzusehen.

Dacheindeckung: Als Dacheindeckungsmaterial für Dächer und Dachgauben sind Ziegel bzw. Dachsteine in den Farben zwischen Naturrot und ziegelbraun zu verwenden. Glasierte Ziegel oder Dachsteine sind unzulässig. Für ggf. erforderliche Reinigungsarbeiten an den Kaminen sind der Dachdeckung angepasste Dachtritte in der Farbe der Ziegeldeckung zu verwenden. Unzulässig sind glänzende Materialien.

Dachaufbauten: Folgende Dachaufbauten sind zulässig: Giebelständige Gauben mit Satteldach, Schleppegauben sowie Wiederkehre.

Dachgauben sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Oberhalb und unterhalb der Gauben ist die Dachfläche auf einer Breite von jeweils mindestens 0,50 m durchlaufend auszubilden.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 1.50 m und zwischen den Einzelgauben mindestens 1.00 m einzuhalten.

Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken. Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden. Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig.

Die Gesamtbreite der Wiederkehre darf 1/3 der dazugehörenden Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Summe aller Dachaufbauten und Wiederkehre darf 50 % der dazugehörenden Gebäudelänge nicht überschreiten.

Traufausbildung: An den Längsseiten sind Dachvorsprünge (DV) mit offenen Gesimsen und vorgehängter Rinne, waagrecht gemessen, von mindestens 0.60 m auszuführen. An den Giebelseiten sind Dachvorsprünge von mindestens 0.30 m auszubilden.

Die Dachvorsprünge sind durchgehend, ohne Einschnitte, Vor- oder Rücksprünge, auszubilden.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien: Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Fotovoltaik, Solarthermie) sind auf Dächern zulässig. Bei der Installation dürfen die Abstände der Kollektoren zum Dachkörper 0,10 m nicht überschreiten und sie sind so anzuordnen, dass sie optisch in die Dachfläche integriert sind. Dazu muss die Oberkante der Kollektoren mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes liegen.

Fassaden- und Wandgestaltung: Die Außenfassaden der Gebäude sind in Putz und / oder Holz bzw. Holzverschalungen auszuführen. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden, stark reflektierenden oder glasierten Materialien. Untergeordnete Glasvorbauten und Wintergärten in Stahlkonstruktion sind grundsätzlich zulässig.

An Garagen oder Carports ist mindestens 1 Seite zu begrünen. Unter Berücksichtigung kleinklimatischer Gesichtspunkte und zur gestalterischen Aufwertung sollten größere tür- und fensterlose Fassaden (Haus und Garage) ebenfalls begrünt werden. Pro 10 m² Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen. Es sind Pflanzen der Liste VI zu verwenden.

Farbgebung: Die Farbgebung für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außen liegende Mauern darf in nicht grellen Farbtönen (keine Signalfarben) erfolgen. Die Farbgebung ist mit benachbarten Gebäuden abzustimmen.

Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

2). Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Freiflächen: Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge als Grünflächen weitgehend naturnah mit standortgerechten, heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen anzulegen und zu unterhalten. (Siehe Anlage 1: Pflanzliste IV und V)

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge: Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten sowie Zuwege sind mit offenporigen Belägen zu erstellen.

Folgende Beläge sind insbesondere zu verwenden: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster und wasserdurchlässiges Pflaster.

Einfriedigungen: Einfriedigungen sind als lockere Gehölzhecken mit standortgerechten Laubgehölzen (s. Anlage 1: Pflanzliste IV und V), als transparente Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Drahtgeflechtzäune mit Hinterpflanzung durch laubtragende Hecken/ Sträucher (s. Anlage 1: Pflanzliste IV und V) bis zu einer

Höhe von maximal 1.00 m auszuführen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird an Kreuzungen und Einmündungen die Höhe der Einfriedungen auf maximal 0.80 m beschränkt.

Die Einfriedigungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten. Sockel an Einfriedigungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zugelassen.

An den Straßen zugewandten Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen mindestens 0.50 m von der Grenze nach innen zu versetzen.

Die Abgrenzung aneinander grenzender Garagenvorbereiche durch Einfriedigungen ist unzulässig.

Sichtschutzwände sind nur bei Doppelhäusern zulässig an der gemeinsamen Grundstücksgrenze als Holzwände, berankte Holzwände oder als Drahtgeflechtzäune mit Hinterpflanzung durch laubtragende Hecken/Sträucher bis 1,80 m Höhe und einer Gesamtlänge von 3,00 m gemessen ab Gebäudekante.

Öffentliche Fußwege: Die innerhalb öffentlicher Grünflächen geführten Fuß-, Geh- und Pflegewege sind mit offenporigen und wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Kiesbelag) herzustellen und zu gestalten.

Entlang der Straße „Zum Karpfen“ sind die straßenbegleitenden Gehwege mit teilversiegelten Belägen soweit möglich offenporig auszuführen.

Straßenraumgestaltung: Die im zeichnerischen Teil mit Schrägschraffur als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzten Straßen „Zum Stichling“, „Zum Laugele“ sowie der südliche Abschnitt der Straße „Zum Karpfen“ sind mit verkehrsberuhigtem Ausbau als niveaugleiche Mischflächen für Fußgänger, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr mit einem einheitlichen Belag gestaltet, vorgesehen.

Die Flächen um das Dorfgemeinschaftshaus sowie die angrenzende öffentliche Grünfläche sind als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ temporär als öffentliche Grünfläche und Parkplatz, zu nutzen. Langfristig sind diese Flächen zu einem Dorfplatz umzugestalten.

3). Antennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Es ist unzulässig, mehr als eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen auf einem Gebäude anzubringen. Die Farbgebung der Parabolspiegel ist entsprechend der Farbe des Anbringungsortes zu wählen.

4). Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Neue Niederspannungsanschlüsse sind als Erdkabel auszuführen.

5). Erhalt der Höhenlage der Grundstücke § 74 (3) Nr. 1 LBO

Die natürliche Geländeformation ist grundsätzlich zu erhalten. Das Gebäude hat sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anzupassen.

Aufschüttungen zu Terrassen oder Abgrabungen zur Kellerbelichtung sind nicht zulässig.

Um die höhenmäßige Einfügung der geplanten Wohnhäuser in das vorhandene Gelände prüfen zu können, sind grundsätzlich Geländeschnitte im Rahmen des Baugesuchs vorzulegen.

Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist soweit möglich nicht abzufahren, sondern innerhalb der Grundstücke zur Modellierung des Geländes zu verwenden.

6). Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten § 74 (3) Nr. 2 LBO

Zisternen: Es wird dringend empfohlen das auf den Dachflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken in Zisternen dezentral zu speichern und entsprechend zur Gartenbewässerung oder partiell im Haus zu verwenden. Über einen Überlauf ist die Zisterne an das gemeindliche Leitungsnetz anzuschließen. (Siehe Hinweise).

7). Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen aller Art sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (Ausnahmen: Werbeanlagen als verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO Anhang Nr. 55, 56). Ihre Größe ist auf 2,00 m² beschränkt. Sich bewegende oder wechselnd leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig. Sie dürfen bis zu einer Höhe von maximal 5,00 m ausschließlich an Gebäuden angebracht werden. Dachflächen sind als Anbringungsort unzulässig.

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. § 56 LBO.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

ausgefertigt:

Überlingen, den 10.02.11



Sabine Becker
Sabine Becker, Oberbürgermeisterin

H i n w e i s e

Höhenangaben

Die im Lageplan enthaltenen Höhenangaben sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen. Jedem Baugesuch sind amtliche Höhenprofile an den jeweiligen Baugrenzen der Wohngebäude mit Darstellung der bestehenden und der geplanten Geländesituation innerhalb der Grundstücksgrenzen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße beizufügen.

Denkmalschutz

Sollte im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Baumschutz

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG 4). Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den Pflanzlisten und in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

Ausbau des Telekommunikationsnetzes

Zur Sicherung des rechtzeitigen Ausbaus des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist der Deutschen Telekom AG Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 6 Monate vorher schriftlich mitzuteilen.

Retentionspflicht

Gemäß § 45 b (3) Wassergesetz (WG) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden Retentionspflicht. Das bedeutet, dass anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden muss, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist.

Jeder Bauvorlage ist eine Aussage zur Ableitung des Dachwassers und des unbedenklichen Oberflächenwassers sowie der ordnungsgemäßen Ableitung von behandlungsbedürftigem Oberflächenwassers beizulegen.

Zisternen

Bei der Erstellung von Zisternen für eine Regenwassernutzung ist zu beachten, dass die Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlage bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere auch dann, wenn möglicherweise noch die WC-Spülung oder die Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden sollen. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass das Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser (z. B. für WC-Spülung oder den Betrieb von Waschmaschinen) genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. In Abstimmung mit den Stadtwerken sind auf Kosten des Gebührenpflichtigen zusätzliche Wasserzähler einzubauen.

Der Bau von Zisternen ist sowohl dem Gesundheitsamt als auch der Stadtverwaltung zu melden bzw. die Zisternen sind in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

Grundwasserschutz

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Areal des Bebauungsplanes vollständig innerhalb der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Nußdorf“ liegt. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 18.12.1992 sind zu beachten und einzuhalten.

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn

Im Nahbereich von Bahnanlagen sind Immissionen aus dem Bahnbetrieb, wie Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen möglich.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Regelungen in Bezug auf die Inanspruchnahme von Bahngelände während Baumaßnahmen

Bei der Ausführung späterer Baumaßnahmen darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten. Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes, zum Zwecke der Bauausführung, ist nicht gestattet. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Werden bei zukünftigen Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind diese so aufzustellen, dass das Bahnbetriebsgelände mit dem Ausleger und angehängten Transportteilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen. Ist ein Überschwenken unumgänglich, so ist mit der DB Netz AG, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen.

Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Neupflanzungen in unmittelbarer Nachbarschaft von Bahngelände

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Regelungen für Beleuchtungsanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft von Bahngelände

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Planungsgebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse (Tertiär), die von späteiszeitlichen Schottern (Quartär) überlagert wurden. In diese tertiären und quartären Locker- und Festgesteine hat sich der nacheiszeitliche Nußbach tobeltartig eingeschnitten.

Die oberflächennah verwitterten Gesteine der Oberen Süßwassermolasse stellen einen möglicherweise stark setzungsanfälligen Baugrund dar. Die Steilhänge des Tobels können rutschungsanfällig sein. Ein entsprechender Sicherheitsabstand zwischen Hangkante und Bebauung sollte daher eingehalten werden.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Für den Bau der Tiefgaragen sowie bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Hängen, Böschungen und Baugruben, zum einzuhaltenen

Sicherheitsabstand zwischen Hangkante und Bebauung etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld möglicher Tiefbauarbeiten (Tiefgaragen) sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

Gewässerschau nach § 49 Abs. 7 Wassergesetz

Aufgrund der zahlreichen baulichen Anlagen an und teilweise im Gewässer sowie der betroffenen Uferbereiche wird der Gemeinde als zuständigem Unterhaltungslastträger vorgeschlagen, eine nach § 49 Abs. 7 Wassergesetz geforderte Gewässerschau zusammen mit dem Landratsamt abzuhalten.

Randstreifen am Gewässer

Randstreifen am Gewässer dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer (§ 68 b Wassergesetz). Deshalb sollten auch im Innenbereich die Errichtung von baulichen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, vermieden werden.

Genehmigung nach § 76 Wassergesetz

Für bauliche Anlagen im Gewässer oder dessen Ufer ist eine Genehmigung nach § 76 WG erforderlich.

Grosse Kreisstadt Überlingen, Stadtteil Nußdorf

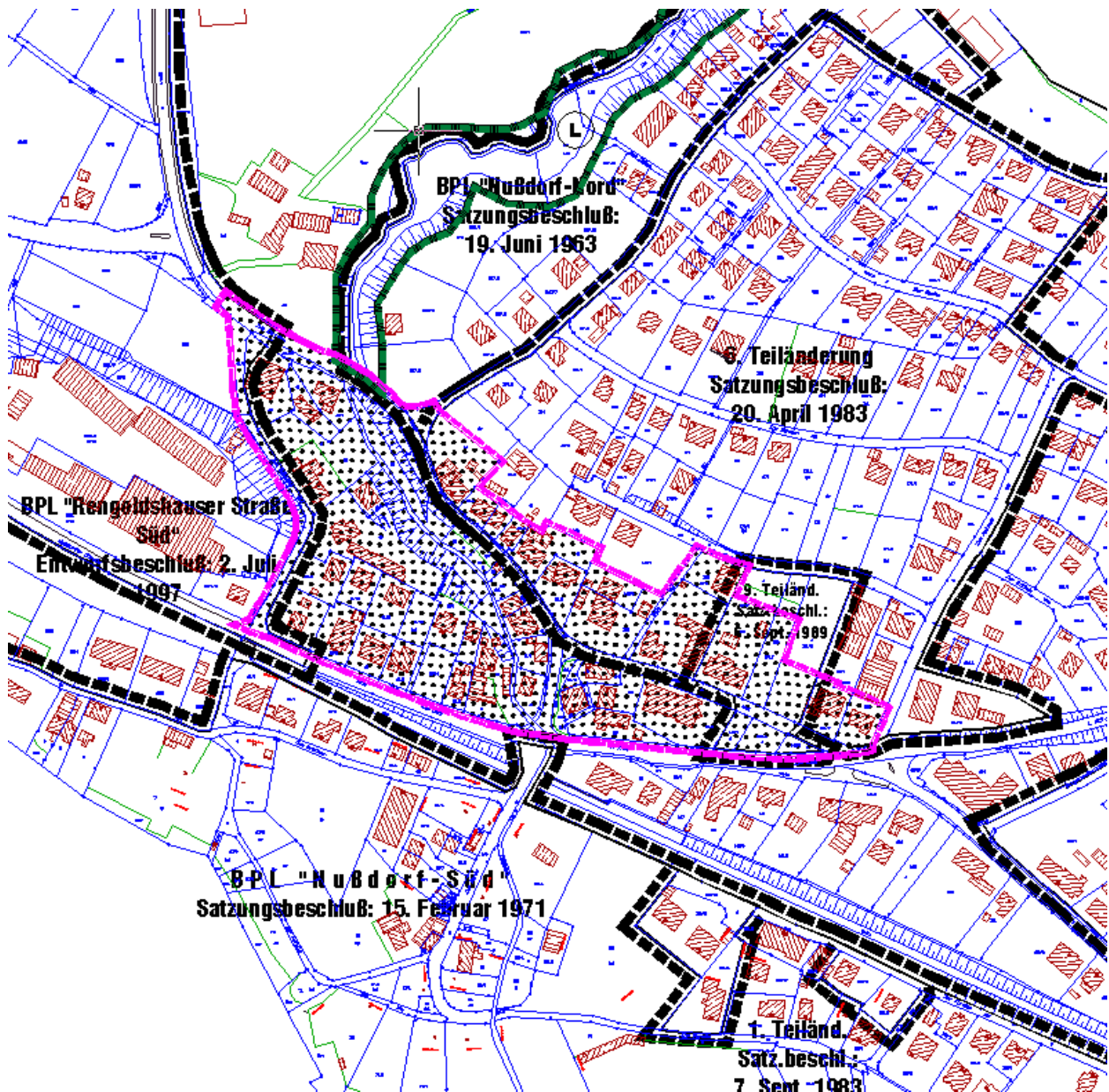
Bebauungsplan

„Ortsmitte“

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1). Übersichtsplan	2
2). Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	2
3). Planungserfordernis und Planungsziele	3
4). Übergeordnete Planungen / Regionalplan	5
5). Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan	6
6). Bestehende Rechtsverhältnisse	8
7). Bestehende Situation	8
8). Planung	10
8.1). Art und Maß der Nutzungen	10
8.2). Erschließung	19
8.3). Grünordnung	22
8.4). Ver- und Entsorgung	30
9). Plandaten	30
10). Kosten	31
11). Boden ordnende Maßnahmen	31
12). Sonstige rechtliche Maßnahmen	31

1). Übersichtsplan



2). Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum des zur Großen Kreisstadt Überlingen gehörenden Teilortes Nußdorf. Es wird begrenzt durch die Bebauung der Straßen „Zum Karpfen“, „Zum Laugele“ und die Straße „Zur Grundel“ im Norden sowie die Straßen „Zum Felchen“ im Osten und „Zum Salm“ im Süden. Die westliche Begrenzung bildet die Straße „Zum Stichling“ (siehe Übersichtsplan).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtgröße von ca. 4,33 ha umfasst die Flurstücke Nr. 8/3, 29, 30/1, 33, 34, 35, 36, 36/2, 40, 41, 41/1, 41/2, 42, 42/1, 43/1, 43/4, 45/6, 45/13, 45/14, 45/15, 45/16, 45/17, 45/20, 45/22, 45/23, 46, 46/1, 47, 47/1, 48, 49, 49/1, 49/2, 50, 53, 54, 55, 56, 59, 59/1, 61, 61/1, 61/1,

61/2, 61/8, 61/9, 61/10, 61/12, 61/13, 61/14, 62/1, 143/1, 145/1, 147/1, 149, 149/3, 149/4, 151,152, 171/1 und 568/5 sowie den flächenmäßig größten Teil der Grundstücke Nr. 43, 44, 45/1, 45/21, 153, 154, 159, 171/8 und 568. Darüber hinaus werden die Parzellen 3117, 9016, 3079/3 und 3079/10 anteilig für den Ausbau der Straße „Zum Stichling“ in Anspruch genommen.

3). Planungserfordernis und Planungsziele

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ ist die Überplanung einer bereits überwiegend bebauten und teilweise auch mit planungsrechtlichen Festsetzungen belegten Innerortslage vorgesehen.

Ziel ist es, den Charakter des Gebietes hinsichtlich der Bau- sowie der Grün- und Freiflächenstruktur insgesamt zu bewahren und entsprechend den erhaltenswerten Strukturen weiterzuentwickeln sowie bestehende Defizite zu beseitigen. Es sollen u.a. die Möglichkeiten einer gebiets- bzw. standortverträglichen Nachverdichtung unter Beachtung der grundstücksspezifischen Situation, der Umgebungsnutzung sowie der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen, wie z. B. erhaltenswerte Grünbestände oder wichtige Freiraumbezüge untersucht werden.

Die planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung des Gewässerrandstreifens entlang des Nußbaches, die Renaturierung des Fließgewässers sowie die Sicherung und ökologische Aufwertung der vorhandenen Grünstrukturen im Nußbachtal stehen hier im Vordergrund.

Randstreifen am Gewässer dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer (§ 68 b Wassergesetz). Deshalb sollten auch im Innenbereich die Errichtung von baulichen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, vermieden werden. Darüber hinaus sollen auch die Sicherung der vorhandenen Gemeinbedarfsflächen und die Überprüfung des heutigen und langfristig zu sichernden Flächenbedarfs für ggf. vorzuhaltende Erweiterungsflächen in die Planung einbezogen werden.

Die Bereitstellung der dringend benötigten Schulhofflächen ist hier besonders zu beachten.

Durch den geplanten Neubau inklusive Neuanschluss der Kreisstraße beim Einkaufszentrum sowie den Umbau des Nußdorfer Knotens besteht die Chance eine grundlegende Verbesserung der Verkehrssituation im Ortszentrum zu realisieren.

Mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte“ soll neben der Überplanung der vorhandenen Erschließungsanlagen unter Berücksichtigung der seit 2006 vorliegenden RAST–der Richtlinie für die Anlage von Straßen auch das Ziel Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der vorhandenen Straßen, Wege und Plätze mit bedacht und die Ergänzung des Fußwegenetzes ebenfalls im Blickpunkt der Planung stehen. Darüber hinaus liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Straßen, für die bisher mangels endgültiger Herstellung kein Erschließungsbeitrag erhoben werden konnte. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Basis für die spätere Erhebung der Erschließungsbeiträge geschaffen. Der Bebauungsplan „Ortsmitte“, Nußdorf bildet

die Rechtsgrundlage für die Straßen „Zum Stichling“ und „Zum Laugele“, die bisher noch nicht erstmalig endgültig hergestellt sind. Für diese Straßen sind zu gegebener Zeit Erschließungsbeiträge zu erheben. Grundsätzlich bilden die Inhalte des Bebauungsplanes die rechtliche Grundlage für die Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele. Die Teiländerung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist gem. § 13a Abs.1 S. 1 BauGB zulässig, wenn er

- der Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- der Nachverdichtung oder
- anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Weitere Voraussetzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist, dass die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes nicht 20.000 m² bzw. 70.000 m² überschreitet, im Einzelnen:

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m²
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Gemäß § 13 a Abs. 1 S.4 BauGB ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und das damit verbundene beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn – alternativ –

- Vorhaben zulässig werden, die einer UVP nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter (FFH, Vogelschutzrichtlinie) bestehen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend; das bedeutet, die Freistellung vom Umweltbericht und der Umweltprüfung. Darüber hinaus stellt § 13 a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB die Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20.000 m² von einer naturschutzfachlichen Eingriffs- Kompensationsbilanz (E/A- Bilanz) frei. Für diese Satzungen gilt, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung i.S. des § 1a Abs. 3 S.5 BauGB erfolgt oder zulässig sind. Es muss kein Ausgleich erbracht werden.

Die o. g. Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind bei der vorliegenden Planung gegeben. Das Plangebiet umfasst zwar insgesamt 43.361 m². Die zulässige

Grundfläche i.S.d. § 19 (2) BauNVO mit insgesamt 7.557 m² für die überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches beträgt weit weniger als die in § 13 a Abs.1 S. 2 Ziff. 1 BauGB angeführten 20.000 m². Darüber hinaus soll die Satzung der standortverträglichen Nachverdichtung durch Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Flächen innerhalb der bebauten Ortslage dienen. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 UVPG vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Natura2000Gebiete). Die materiellen Anforderungen, insbesondere an die Abwägung, sind jedoch zu beachten. Das Abwägungsmaterial muss auch in Bezug auf Umweltbelange ermittelt werden. Es ist zu prüfen, welche umweltrelevanten Belange im jeweiligen Einzelfall betroffen sind, wie sie zu bewerten sind und ob sie ggf. im Interesse der Planziele zurückgesetzt werden können. Um eine ordnungsgemäße Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB durch entsprechend aufbereitete Unterlagen zu ermöglichen, wurde als Basis für den Bebauungsplan, zur Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege, für die 4,33ha ein Grünordnungsplan mit Bestandsaufnahme, Bewertung und Maßnahmenkonzept durch die Planstatt für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung Johann Senner Dipl.Ing. (FH) erstellt (siehe 8.3 Grünordnung).

4).Übergeordnete Planungen / Regionalplan

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben in der Fassung vom 04.04.1996 sind folgende planungsrelevante Aussagen enthalten:

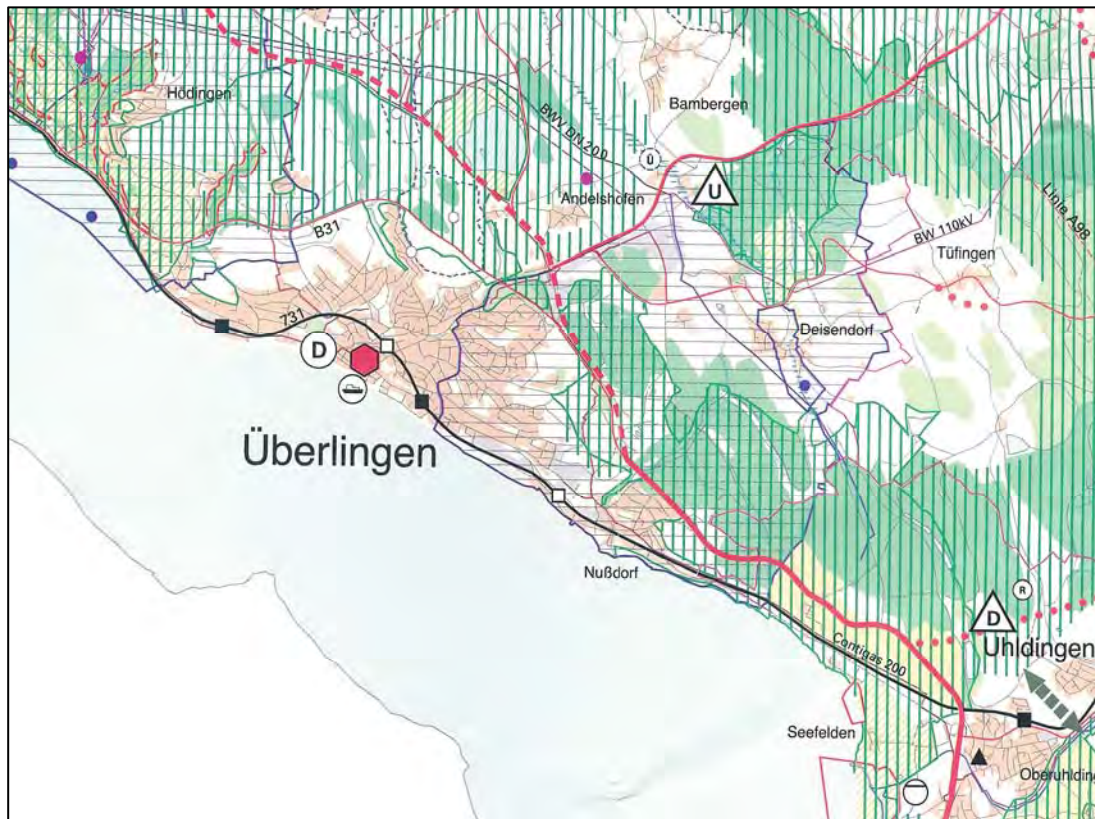
Überlingen ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Es liegt an der Entwicklungsachse Überlingen-Sigmaringen-Reutlingen.

„Bei neuen Siedlungen sollen[...] flächensparende Bauformen angestrebt werden. Baulücken sollen geschlossen, vorhandene Bausubstanz soweit möglich zur Schaffung von Wohnungen ausgebaut und erweitert werden.“

„Vor Ausweisung neuer Baugebiete sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung [...] vor allem im Rahmen der Stadtsanierung und Dorfentwicklung, geprüft werden. Freiwerdende landwirtschaftliche Bausubstanz soll insbesondere in Dörfern neuen Nutzungen zugeführt werden.“ Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ in Nußdorf liegt nach Plansatz 3.3.5 des Regionalplanes (1996) in einem „Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft“ (regionalbedeutsames Wasserschutzgebiet), in dem als zu beachtendes Ziel der Raumordnung (im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Nr. 2 und 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG) alle Vorhaben unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Diese Vorgaben sind durch die fachtechnische Abgrenzung und Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Nußdorf“ weiterkonkretisiert worden. Somit sind die in der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet „Nußdorf“ enthaltenen Vorgaben für die Zone IIIB zu beachten.

Außerdem soll in diesen Gebieten "die Extensivierung der landwirtschaftlichen Bodennutzung gefördert und Maßnahmen zur Verbesserung der Abwasserbehandlung [...] beschleunigt durchgeführt werden.

Ausschnitt aus dem Regionalplan



5). Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan

Der Ausschnitt des genehmigten Flächennutzungsplanes (03.09.1998) enthält für das Plangebiet folgende Inhalte. Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Parzellen östlich der Straße „Zum Karpfen“ sind bis auf Höhe des Schulgrundstückes als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Gleiches gilt auch für die vier bereits bebauten Parzellen westlich der Straße „Zum Karpfen“ sowie für die im Westen des Plangebietes befindlichen Flurstücke nördlich der Straße „Zum Salm“ und östlich der Straße „Zum Stichling“.

Der Nußbach mit seinen teilweise steil abfallenden, bewachsenen Böschungen ist als Grünfläche fixiert. Innerhalb dieser Grünflächen ist das Gärtnereigelände explizit hervorgehoben.

Der Landschaftsplan führt zu den Grünflächen entlang des Nußbaches Folgendes aus: „Erhalt und Entwicklung des Grünzuges zur Gliederung des Siedlungsgebietes sowie zur Verbindung mit der freien Landschaft“.

Das Schulareal mit der Ortsverwaltung, die Kapelle und das Dorfgemeinschaftshaus sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit der jeweiligen Zweckbestimmung im Plan enthalten.

Für die östlich des Schulgeländes angrenzenden Flurstücke sowie für die Parzelle der ehemaligen Apotheke und die beiden Flurstücke zwischen der Kapelle und dem Dorfgemeinschaftshaus ist die Darstellung ge-

mischte Baufläche getroffen worden. Auch die im Gebiet befindliche öffentliche Stellplatzanlage wurde durch eine entsprechende Symbolik im Plan berücksichtigt.

Im Vorentwurfskonzept des Bebauungsplanes sind eine Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen nach Norden und Osten unter anteiliger Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Parzellen sowie die langfristige Auslagerung der öffentlichen Stellplatzanlage in die Randbereiche der Straße „Zum Salm“ geplant. Trotz der Abweichungen in diesen beiden Punkten ist der Vorentwurf der Satzung grundsätzlich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, anzusehen.

Der Bebauungsplan entspricht somit dem gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigenden Entwicklungsgebot.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



6). Bestehende Rechtsverhältnisse

Wie der Übersichtsplan zeigt, befindet sich westlich angrenzend das Gebiet des Bebauungsplanes „Rengoldshäuser Straße“ (Entwurfsbeschluss 02.07.1997) sowie im Süden eine Teilfläche des Bebauungsplanes „Nußdorf – Süd“ (Satzungsbeschluss 15.02.1971). Im Norden schließt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ an.

Die Straße „Zum Stichling“, bisher Bestandteil des Bebauungsplanes „Rengoldshäuser Straße“, ist nun in das Plangebiet der zur Bearbeitung anstehenden Satzung einbezogen worden. Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches, genauer gesagt im Nordosten, Flächen der Bebauungspläne „Nußdorf – Nord“ sowie der 6. und der 9. Teiländerung tangiert.

Durch die Einbeziehung der Parzellen der vorgenannten Satzungen in den Bebauungsplan „Nußdorf - Ortsmitte“ werden für den Geltungsbereich des Planungsgebietes die bestehenden Bebauungspläne „Rengoldshäuser Straße“ (Entwurfsbeschluss 02.07.1997), „Nußdorf – Nord“ (Satzungsbeschluss 19.06.1963) einschließlich seiner „6. Teiländerung“ (Satzungsbeschluss 20.04. 1983) sowie der „9. Teiländerung“ (Satzungsbeschluss 06.09.1989) im selben Verfahren aufgehoben, als sie vom Geltungsbereich der neuen Satzung „Nußdorf - Ortsmitte“ überlagert und erfasst werden.

7). Bestehende Situation

Es handelt sich um ein geneigtes Gelände, von Norden bzw. Nordwesten nach Südosten abfallend. Im Bereich des Nußbachbettes ist ein tiefer, tobelartiger Geländeeinschnitt mit zum Teil steil abfallenden, bewachsenen Böschungen. Der Nußbach, ein Gewässer II. Ordnung, durchfließt das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten. Er wird von einem insgesamt gut ausgebildeten Galeriewald begleitet und bildet so einen markanten Grünzug innerhalb des Ortes. Als gliederndes und verbindendes Landschaftselement hat der Nußbach nicht nur für die Flächen innerhalb des Plangebietes sondern für den gesamten Siedlungsbereich eine große Bedeutung. Er ist auch für die Frischluftzufuhr und Durchlüftung wichtig, da er die Waldgebiete im Norden mit dem Bodenseeufer im Süden verbindet. Diese Grünverbindung vom See zur Ortsmitte ist wenig ausgebildet. Der Verbauungsgrad an diesem Gewässer ist sehr hoch. Teilweise wurde bis unmittelbar an das Gewässer heran gebaut, teilweise befinden sich am bzw. im Gewässer auch unerlaubte Nutzungen.

Nach Geologischer Karte liegt das Planungsgebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse (Tertiär), die von späteiszeitlichen Schottern (Quartär) überlagert wurden. In diese tertiären und quartären Locker- und Festgesteine hat sich der nacheiszeitliche Nußbach tobelartig eingeschnitten.

Die oberflächennah verwitterten Gesteine der Oberen Süßwassermolasse stellen einen möglicherweise stark setzungsanfälligen Baugrund dar. Die Steilhänge des Tobels können rutschungsanfällig sein. Ein entsprechender Sicherheitsabstand zwischen Hangkante und Bebauung sollte daher eingehalten werden.

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind überwiegend bebaut und weisen hinsichtlich der Gebäudenutzung eine differenzierte Struktur bzw. Mischung auf. Neben rein wohnartig genutzten Haupt- und Nebengebäuden befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft gewerblich und auch landwirtschaftlich genutzte Baulichkeiten. Auch ist jeweils ein Hotel- und Gastronomiebetrieb anzutreffen. Im Umfeld der Straßen „Zum Laugele“ und „Zum Karpfen“ ist ein kleines Zentrum mit öffentlichen, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen, der Kapelle St. Kosmas und St. Damian, dem Dorfgemeinschaftshaus, der Grundschule mit der Schulerweiterung sowie der Ortsverwaltung ablesbar. Darüber hinaus sind mehrere ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäudekomplexe heute nur noch als Lager genutzt oder stehen sogar leer. Hier sind Umnutzungskonzepte oder städtebaulich vertretbare Vorschläge mit entsprechenden Gestaltvorgaben für eine Neubebauung zu entwickeln. Zu beachten und bei der Überplanung entsprechend zu berücksichtigen, sind aber auch die im Gebiet befindlichen, denkmalgeschützten Gebäude, die Kapelle St. Kosmas und St. Damian sowie der ehemalige Schussenrieder Klosterhof.

Die Freiflächen im Gebiet sind überwiegend privat. Innerhalb der Hausgärten ist ein umfangreicher Baumbestand mit z.T. sehr markanten Solitärbäumen vorhanden. Insgesamt kann die Durchgrünung des Gebietes in der Ortsmitte Nußdorfs als gut bezeichnet werden.

Der Großteil der Bäume ist in einem guten Vitalitätszustand und als erhaltenswert eingestuft. Zu den besonders wertvollen, markanten Solitärbäumen zählen u.a. einige alte Mostbirnen, zahlreiche Nussbäume sowie einige auffällige Laubbäume. Diese Solitärbäume prägen das Ortsbild. Aber auch die vielen Obstbäume, v.a. in den Privatgärten unterstreichen den dörflichen Charakter Nußdorfs und sind daher zu erhalten.

Das Plangebiet ist heute über die von Nordwesten hereinführende Straße „Zum Karpfen“ sowie die Straße „Zum Salm“ an das örtliche und an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die angrenzenden Grundstücke sind durch die Immissionen der stark frequentierten Hauptstraßen momentan sehr belastet.

Durch angestrebte Verlegung des Knotenpunktes Altbir nau im Zuge des Ausbaus der B 31 neu sowie den Neuanschluss der Rengoldshauser Straße beim Einkaufszentrum kann eine erhebliche Verkehrsentslastung im Ortszentrum von Nußdorf bewirkt und so erst eine wesentliche Voraussetzung für Verkehrsberuhigungsmaßnahmen geschaffen werden. Durch den geplanten Neubau inklusive Neuanschluss der Kreisstraße beim Einkaufszentrum sowie den Umbau des Nußdorfer Knotens besteht die Chance eine grundlegende Verbesserung der Verkehrssituation im Ortszentrum, zu realisieren. Insbesondere die Straßen „Zum Karpfen“ sowie „Zum Salm“ könnten in diesen Bereichen um und zum Teil zurückgebaut sowie der Straßenraum neu gestaltet werden.

Die vorab erwähnten Straßen dienen aber nicht nur zur Anbindung Nußdorfs an das überörtliche Verkehrsnetz. Sie übernehmen auch für die angrenzenden Parzellen die Funktion als Erschließungsstraße.

Aufgrund der bereits vorab erwähnten Umplanungsvorstellungen wird gerade für die Straße „Zum Karpfen“ die Funktion „gebietsinterne Erschließungsstraße“ zukünftig im Vordergrund stehen. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ ist deshalb ein Umbau mit entsprechender Straßenraumgestaltung vorgesehen, bei der auch die Aufenthaltsqualität, zum Beispiel im Bereich der Kapelle, stärker herausgestellt werden soll.

Für die innere Erschließung stehen außerdem die Straßen „Zum Laugele“ und „Zum Stichling“ zur Verfügung. Bei der Straße „Zum Laugele“ handelt es sich um eine Sackgasse, die im Wesentlichen der Andienung des Dorfgemeinschaftshauses, der Erschließung der Grundschule, des öffentlichen Parkplatzes und den 6 angrenzenden Grundstücken dient. Die Straße „Zum Stichling“ erschließt aufgrund der topografischen Gegebenheiten, der westlich unmittelbar angrenzenden, steil abfallenden Böschung des Areals beim Einkaufszentrum eigentlich nur die nördlich und östlich gelegenen Grundstücke. Lediglich die westlich liegenden Grundstücke Flst.-Nr. 3117 und 3079/3 können aufgrund der topografischen Verhältnisse städtebaulich sinnvoll auch über die Straße „Zum Stichling“ erschlossen werden.

Bei der Straße „Zum Laugele“ ist eine Überprüfung der bestehenden Querschnitte im Zusammenhang mit der zu berücksichtigenden Belastung, auf jeden Fall aber eine gestalterische Aufwertung vorzunehmen.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom-, Telefon- und Wasseranschlüssen, die Entsorgung des Abwassers ist über die vorhandenen Anlagen gewährleistet.

Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Gebietes sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vorhanden.

Abschließend zu erwähnen ist, dass das Areal des Bebauungsplanes vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Nußdorf“ liegt. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des WSG sind zu beachten und einzuhalten.

8). Planung

8.1 Art und Maß der Nutzungen

Unter der Zielsetzung, den Charakter des Gebietes hinsichtlich der Bau- sowie der Grün- und Freiflächenstruktur insgesamt zu bewahren, behutsam weiterzuentwickeln und bestehende Defizite zu beseitigen, sind die Möglichkeiten einer gebiets- bzw. standortverträglichen Nachverdichtung entsprechend der jeweiligen grundstücksspezifischen Situation, der Umgebungsnutzung sowie der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen, wie z. B. erhaltenswerte Grünbestände oder wichtige Freiraumbezüge untersucht worden.

Bei der Festsetzung - **Art der Nutzung** - wurden auf der Grundlage des Bestandes sowie den Vorgaben des Flächennutzungsplanes für Grundstücke mit einer baulichen Nutzung, bis auf die Grundstücksflächen im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses, der Schule, der Ortsverwaltung, des Flurstücks Nr. 152 sowie der

Kapelle die Festsetzungen „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO und „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO getroffen.

Zulässig sind danach:

- im „Allgemeinen Wohngebiet“ Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- im „Mischgebiet“ Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um eine Beeinträchtigung der Nachtruhe sowie ein höheres Verkehrsaufkommen zu vermeiden, ist vorgesehen die gemäß § 4 (2) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ fixierten Parzellen größtenteils als unzulässig auszuschließen. Lediglich für das Flurstück Nr. 49, auf dem sich bereits ein Beherbergungsbetrieb Hotel Garni befindet, soll die Möglichkeit eingeräumt werden, eine der Versorgung des Gebietes dienende „Schank- und Speisewirtschaft“ zu etablieren. Zu diesem Zweck wurden innerhalb des Satzungsareals die nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ fixierten Parzellen in die Teilbaugebiete WA 1 und WA 2 untergliedert. Als WA 1 sind die Parzellen festgesetzt, wo die in § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“ nicht zulässig sind. Als WA 2 wurde das Flurstück Nr. 49 fixiert, wo „Schank- und Speisewirtschaften“ allgemein zulässig sein sollen.

Um den Charakter des Plangebietes darüber hinaus nicht zu beeinträchtigen, sind sowohl in den „Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2“ als auch im „Mischgebiet“ die allgemein zulässigen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht zugelassen.

Aus gleichem Grund wurden im „Mischgebiet“ „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2“ ebenfalls ausgeschlossen.

Im Rahmen der 1. Offenlage (08.09.2008 bis 07.10.2008) war in der Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis Amt für Kreisentwicklung zu den Belangen des Immissionsschutzes darüber hinaus angeregt worden, noch den vom Parkplatz des Einkaufszentrums Bommer ausgehenden Lärm und die Auswirkungen auf die an der Straße „Am Stichling“ gelegenen Wohnhäuser zu errechnen, um beurteilen zu können, ob die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Eine Berechnung wurde nicht durchgeführt, da von einer Einhaltung der für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte durch den vom Parkplatz des Einkaufszentrums Bommer ausgehenden Lärm auf die an der Straße „Am Stichling“ gelegenen Wohnhäuser auszugehen ist. Auch sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine Berechnung zur Beurteilung der Situation ist nicht erforderlich. Die

Emissionen durch parkende Fahrzeuge werden weitestgehend aufgrund der Höhenunterschiede und der nördlich und östlich des Parkplatzes unmittelbar angrenzenden, steil abfallenden sowie teilweise bewachsenen Böschung abgeschirmt. Darüber hinaus treten auch gerade nachts keine Emissionen auf, da das Einkaufszentrum dann geschlossen ist.

Neben „Mischgebiet“ und „Allgemeinem Wohngebiet“ wurden die Grundstücksflächen im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses, der Schule, der Ortsverwaltung und der Kapelle entsprechend ihrer Zweckbestimmung als „Flächen für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Hier gilt es die vorhandenen Areale, zu sichern.

Zur Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Bedarfs an nutzbaren Freiflächen ist darüber hinaus die Parzelle Nr. 152 als „Flächen für den Gemeinbedarf“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) fixiert worden. Diese Maßnahme soll die Bereitstellung der dringend benötigten Schulhofflächen ermöglichen. Die Größe des Schulgrundstückes – ohne Sportgelände, Sportbauten und Wohnungen – soll in der Regel 20 m² je Schüler betragen und sich am langfristigen Bedarf orientieren. Die Schule ist für maximal 75 bis 80 Schüler konzipiert. Insgesamt ist somit von einem Bedarf von ca. 1500m² auszugehen. Auf dem jetzigen Schulareal, das eine Größe von 1763m² aufweist, stehen ca. 750m² als nutzbare Schulhoffläche zur Verfügung. Für die Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Schulhofflächen wurden mehrere Alternativen untersucht. Vom Ortschaftsrat befürwortet wurde die Erweiterung des Schulareals unter Einbeziehung des nördlich angrenzenden, 625m² großen Flurstücks Nr. 152. Auf der Parzelle befindet sich der Montessori Kindergarten. Auch für die Kindergartennutzung ist das verfügbare Freiflächenangebot nicht ausreichend. Angeregt wurde die Verlegung des Kindergartens in das für die Neubebauung heute bereits erschlossene Baugebiet „Schättlisberg“ mit den zuständigen Trägern abzustimmen. Die Verhandlungen sind erfolgreich geführt worden und die Einbeziehung der Parzelle als Fläche für den Gemeinbedarf – Schule erfolgt. Insgesamt sind so 1375 m² zukünftig als nutzbare Schulhoffläche verfügbar.

Auch der zukünftige Rahmen hinsichtlich der Art der Nutzung bei der Parzelle Nr. 153 sowie des südlichen Grundstücksteils von Flurstück Nr. 154 wurde planerisch berücksichtigt. Analog zu den Inhalten der 9. Teiländerung des Bebauungsplanes „Nußdorf - Nord“ ist hier die Festsetzung „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO getroffen worden. Die in der 9. Teiländerung des Bebauungsplanes „Nußdorf – Nord“ enthaltene Festsetzung für das landwirtschaftliche Anwesen auf der Parzelle Nr.153 „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO wurde nicht übernommen. Der landwirtschaftliche Betrieb genießt zwar heute Bestandsschutz. Auf den verbleibenden Flächen und bedingt durch die geänderten Anforderungen bei einer landwirtschaftlichen Nutzung hat der Betrieb an diesem Standort keine Zukunftsperspektive.

Grundsätzlich geändert wurde das Konzept für das Flurstück 49 nach der 1. Offenlage. Aufgrund der im Rahmen der 1. Offenlage eingegangenen Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis Amt für

Kreisentwicklung - Belange der Forstwirtschaft – wurde die ursprüngliche Planung für die Parzelle Nr. 49 überarbeitet.

Im Osten des Grundstücks Flst.-Nr. 49 war im Entwurf vom 14.03.2008 ein Baufenster vorgesehen, das die Inhalte eines Bauvorbescheides berücksichtigte. Der Abstand zum Wald betrug lediglich ca. 10 m. Diese Ausweisung wurde als äußerst kritisch beurteilt.

Die Errichtung einer baulichen Anlage würde den Zugang zur Waldfläche im Böschungsbereich zusätzlich erschweren und außerdem den Entwicklungszielen des Grünordnungsplans im Bereich des Nußbaches zuwiderlaufen. Auf die Ausweisung dieses Baufeldes sollte deshalb verzichtet werden.

Das Baufeld wurde insbesondere unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Forstwirtschaft und der sehr beengten Situation vor Ort aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen. Der Bauvorbescheid vom 18.03.2002 ist darüber hinaus nicht mehr rechtskräftig. Die Fläche ist nun als private Grünfläche festgesetzt, um so insbesondere die Vernetzung und den Erhalt noch vorhandener Grün- und Freibereiche zu sichern. Berücksichtigt wurde dagegen die Anregung der Grundstückseigentümerin für das Gästehaus Mainaublick noch zusätzlichen Raum für Gästezimmer zu schaffen. Im Rahmen der 1. Offenlage hatte sie eine entsprechende Änderung gewünscht.

Bei dem länglichen Nebengebäude vom Gästehaus in dem sich momentan 3 Gästezimmer befinden und bei dem nur eine eingeschossige Bebauung berücksichtigt ist, obwohl die umliegenden Gebäude mehrgeschossig sind, war der Wunsch aufzustocken und zusätzlichen Raum für Gästezimmer zu schaffen, geäußert worden.

Die Entwurfsplanung vom 14.03.2008 berücksichtigte lediglich den Bestand. Für ein mehrgeschossiges Gebäude ist der festgesetzte Standort ungeeignet (Grenzbebauung, kein Freibereich nach Süden, schlechte Anbindung ans Hauptgebäude). Östlich des bestehenden Hauptgebäudes ist nun eine Erweiterung für ein mehrgeschossiges Gebäude als Erweiterung für das Gästehaus enthalten.

Bei der Festsetzung - **Maß der Nutzung** - wurde für jedes Grundstück der Bestand der Hauptgebäude hinsichtlich des Grades der Überbauung analysiert. Darauf aufbauend ist die künftig mögliche Größe der Hauptgebäude durch die Festsetzung einer Grundfläche und die entsprechend dimensionierte überbaubare Grundstücksfläche durch die Ausweisung eines Baufeldes getroffen worden. Einbezogen wurden dabei die grundstücksspezifischen Situation, insbesondere Größe und Zuschnitt der Parzelle, erhaltenswerte Grünbestände etc. sowie die Festsetzungen bei vergleichbaren Grundstücken in der Umgebung.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl erwies sich als ungeeignet. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke weisen zum einen recht unterschiedliche Größen auf. Zum anderen wird die aus der Regelung resultierende Dimensionierung der Bebauung in Bezug auf die Hauptgebäude i.d.R. nicht vollumfänglich deutlich.

Bei der Geschossigkeit sind unter Berücksichtigung der Topografie, der denkmalgeschützten Baulichkeiten sowie der bestehenden Situation 1 oder 2 Vollgeschosse geplant. Die Dachform ist entsprechend der Situation vor Ort mit Sattel- und Walmdach fixiert. Außerdem soll in der Regel eine recht steile Dachneigung

realisierbar sein. Die steilere Dachneigung ist gerade im Zusammenspiel mit Sattel- oder Walmdächern in den für die Raumschaft typischen gewachsenen dörflichen Strukturen prägend. Darüber hinaus besteht so die Möglichkeit auch Flächen in den Dachgeschossen entsprechend nutzen zu können.

Gemäß 1.2.2 Geschossfläche § 20 BauNVO der Planungsrechtlichen Festsetzungen werden zur Geschossfläche der Vollgeschosse in den anrechenbaren Obergeschossen höchstens 50% und in den anrechenbaren Untergeschossen höchstens 30% der zulässigen Grundfläche dazugerechnet.

Für den Großteil der Parzellen ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO vorgesehen, wo erforderlich bzw. städtebaulich sinnvoll differenziert nach Einzelhäusern oder Einzel- und Doppelhäusern. Bei den Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Ansonsten gelten die Werte in den Nutzungsschablonen.

Bei einigen bereits bebauten Parzellen, bei denen die Gebäude an einer Seite auf die Grundstücksgrenze gebaut sind und somit nur an einer Grundstücksgrenze den erforderlichen Grenzabstand einhalten, wurde abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hier ist die Errichtung der Hauptbaukörper einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Zur Gewährleistung der höhenmäßigen Einpassung in die Umgebung sind für die Gebäude auch die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen (EFH) in Abstimmung mit der maximalen Wandhöhe jeweils fixiert worden. Auch die getroffenen Festlegungen hinsichtlich der Unterbringung der Stellplätze und Garagen basieren auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse. Wobei die Festsetzungen der Stellplätze und die Regelungen zur Anzahl der Wohneinheiten sich gegenseitig bedingen. Berücksichtigt werden sollten zwei Stellplätze je Wohneinheit. Anzuführen ist darüber hinaus, dass aufgrund der gewachsenen Struktur des Gebietes bei der Mehrzahl der Parzellen, die in zweiter Reihe bebaut wurden, durch befestigte Zufahrten und die zurückliegenden Garagenstandorte, ein hoher Anteil der Flächen bereits versiegelt ist. Um den Flächenverbrauch einzudämmen bzw. nicht noch drastischer zu erhöhen und auch zukünftig ein zusammenhängendes System aus Grünflächen zu gewährleisten, wurde bei der Stellplatzunterbringung zwischen Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten und Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten differenziert.

Bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten sind überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Hausgaragen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen als separate bauliche Anlage zulässig. Zusätzlich ist die Regelung enthalten, dass Garagen aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie, gemessen von der Garagenvorderseite (Garagentor) bis zur Straßenbegrenzungslinie halten sollen. Die so vorhandene Fläche vor der Garage kann als zusätzlicher privater Stellplatz genutzt und als solcher bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück anerkannt werden.

Bei mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude sind die Stellplätze bindend in einer Tiefgarage zu realisieren, festgesetzt. Zusätzlich ist geregelt, dass die Errichtung einer Tiefgarage auf den im Bebauungsplan als „Private Grünflächen“ festgesetzten Standorten nicht zulässig ist.

Beim Gebäude "Zum Stichling 16 war die im Entwurf vom 14.03.2008 enthaltene Parkierungslösung als nicht ideal von der städtischen Abteilung Liegenschaften, Gebäude & Grundbuch bemängelt worden, da die

Parkplätze auf der schönsten Seite (Seesicht) des Gebäudes lagen. Nach Rücksprache und Ortstermin kam man zu dem Ergebnis, dass die gewünschte Parkierungslösung auf der Nordseite des Hauses aufgrund der Topografie unrealistisch ist (aufwendige und sehr teure Stützmauer). Auch beträgt der Abstand zwischen dem Gebäude und dem 1,50 m breiten Gehweg nur ca. 10,00m. Statt 8 Wohneinheiten sind nur noch 5 festgesetzt und die Stellplätze entlang der Straße zum Stichling wurden neu geordnet, sodass im Süden (Seesicht) nur noch 2 Stellplätze geplant sind.

Auch für das Flurstück Nr. 41 auf dem heute ein Gebäude mit 6 Wohneinheiten steht, wurde aufgrund der zum Grundstück gehörenden 6 Stellplätze die Anzahl der Wohneinheiten mit 3 in den Plan aufgenommen.

Es wurden aber nicht nur die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der bestehenden Gebäude untersucht und festgelegt, sondern auch die Nachverdichtungsmöglichkeiten durch Neubauten ebenso wie ggf. die Potenziale durch Umnutzung bzw. Teilabbruch.

Auf Flächen, die als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt wurden, sind insgesamt 9 Baufelder für Neubauten mit insgesamt 27 Wohneinheiten auf den Flurstücken Nr. 42, 44, 48, 49, 59, 61/8, 61/10 und 61/14 geplant.

Durch Umnutzung bzw. Teilabbruch ist auf einer als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzten Parzelle, dem Flurstück Nr. 44 die Schaffung von Wohnraum durch insgesamt 4 Wohneinheiten angedacht.

Bei weiteren drei Grundstücken, den als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzten Flurstücken Nr. 36, 153 und 154 ist zum einen durch den Neubau mit Einzel- oder Doppelhäusern aber auch durch das Ausschöpfen von Umnutzungspotenzialen ggf. verbunden mit Teilabbruch neben der Schaffung von Wohnraum mit bis zu 14 Wohneinheiten auch die Bereitstellung von Laden- oder Büroflächen möglich.

Gerade der Erhalt des für das Ortsbild Nußdorfs wichtigen Gebäudepotenzials, des landwirtschaftlich genutzten Anwesens, auf der Parzelle Nr. 153 soll so planerisch Berücksichtigung finden.

Bereits im März 2005 wurden die vorgesehenen Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den Parzellen 61/10 und 61/14 durch Neubauten im Zusammenhang mit den Planungen für das Flurstück 61/1 vom Eigentümer 2005 in einem Änderungsantrag/ Einspruch zur Teilplanung Flurstücke 61/1, 61/10 und 61/14 als fehlerhaft dargestellt, beschrieben. Für alle Grundstücke waren in dem Änderungsantrag höhere Ausnutzungsmöglichkeiten angeführt worden, insbesondere hinsichtlich der Grundfläche bzw. der Baufeldgröße und der Anzahl der Wohneinheiten, wie der Planausschnitt auf der nachfolgenden Seite verdeutlicht.

Die im Änderungsantrag beschriebenen Baufelder und Garagenstandorte sind Magentafarben dargestellt. Darunter liegend sind die im Entwurf enthaltenen Festsetzungen gezeigt. In der Stellungnahme vom 12.04.2005 zum oben genannten Änderungsantrag wurde auf die Anregungen von den beauftragten Büros eingegangen. Stellvertretend für alle drei Grundstücke wurde detaillierter die Situation von Flurstück Nr. 61/10 beurteilt. Für dieses Grundstück liegen die Bauantragsunterlagen von 1999 (Bauantrag 99/B151) für ein Mehrfamilienhaus vor.

Die Grundfläche des Baukörpers sollte danach $10,36 \times 12,99 = 134,58 \text{ m}^2$ betragen. (GRZ = 0,30; GFZ = 0,59)
3 Stellplätze/Carports sind an der südwestlichen Ecke des Grundstückes zu errichten.

Der im Grünplan eingetragene Baumbestand Nr. 80 und Nr. 82 sollte entfallen. Nr. 80 war zum Zeitpunkt der Erfassung bereits mehrere Jahre dürr und ist im Verlaufe eines Sturmes in 2004 umgefallen. Nr. 82 steht direkt im Wege der Zufahrt über 61/1 zu 61/10. Neue Bäume sind auf diesem Grundstück inzwischen gepflanzt. Die Zufahrt zu 61/10 sollte über 61/1 an Westseite von 61/14 erfolgen.



Zusammenfassend wurde damals von den Büros angeführt, dass der bzw. die großflächig geplanten Baukörper (130 m², 160 m² und 165 m²) lediglich die notwendigen Abstandsflächen berücksichtigen.

Zusätzlich verstärkt wird diese Situation durch die oberirdisch vorgesehene Unterbringung der Stellplätze als Carports oder Garagen. Je Gebäude sollen mind. 3 bzw. 4 Wohneinheiten enthalten sein. Somit sind insgesamt mind. 11 Stellplätze notwendig. Erfahrungsgemäß werden eher mehr Stellflächen benötigt. Dies bewirkt bei den recht großflächig geplanten Baukörpern, dass keine ökologisch relevanten bzw. städtebaulich sinnvollen sinnvoll nutzbaren und mit den angrenzenden Freiflächen zusammenhängenden Außenräume oder Freiflächen übrig bleiben.

Für die gleichwohl zu befestigenden Flächen der Zufahrt sowie vor den Carports ergab eine grobe Berechnung, dass ca. 30% des Flurstücks Nr. 61/10 nur für die Stellplatzunterbringung herangezogen werden. Auch steht die vorgesehene Lage der Carports und Stellplätze dem Ziel entgegen, einen großflächigen zusammenhängenden Grünbereich zwischen den Bauflächen zu erhalten und zu entwickeln.

Als Lösung wurde damals schon die kleinere Dimensionierung der Gebäude mit weniger Wohneinheiten oder die Unterbringung der Stellplätze zentral in einer für alle drei Grundstücke gemeinsamen Tiefgarage vorgeschlagen und dies auch in die Planung einbezogen. Der o.g. Bauantrag wurde im Oktober 1999 vom Antragsteller zurückgezogen und daraufhin eingestellt. Ein Bestandsschutz kann daher nicht hergeleitet werden.

Aus heutiger Sicht stellt sich die Situation für das Flurstück 61/10, das lediglich 460 m² groß ist und in 2. Reihe an der Straße „Zum Salm“ liegt, nicht anders dar. Die Festsetzung von 115 m² mit 2 Wohneinheiten ist unter Berücksichtigung der Situation des Flurstücks und der angrenzenden Parzellen ausgewogen. Bei der Forderung mit 3 WE und einer oberirdischen Parkierungslösung würde aufgrund der erforderlichen Stellplatz-, Zufahrts- und Rangierflächen von den erhaltenswerten Grünflächen und Bäumen nichts übrig bleiben.

Auch bei Flurstück 61/1, das zwar eine Gesamtgröße von mehr als 1.100 m² aufweist, wurde an der Konzeption nichts geändert. Gefordert wird ein Baukörper mit einer Grundfläche von 165 m², mit einer Verschiebung und Erweiterung des Baukörper in nördlicher Richtung, sodass auf der Südseite sich so Flächen für Zufahrt und Stellplätze/ Garagen realisieren ließen, die ggf. im Gebäudekomplex integriert oder in ihrem freiliegenden Teil begrünt werden könnten. Ausschlaggebend für die Beibehaltung der Konzeption war, dass das Flurstück zwar 1.146 m² umfasst. 493 m² entfallen aber auf den Böschungsbereich, 92 m² auf die zukünftige Erschließungsfläche, so dass 652 m² verbleiben. Das Baufeld mit 140 m² ist unter Berücksichtigung der Situation des Flurstücks mit den erhaltenswerten Grünflächen und dem erhaltenswerten Baum sowie der angrenzenden Flächen ausgewogen. Eine unterirdische Stellplatzlösung ist bei 4 WE erforderlich.

Auch bei Flurstück 61/14, für das durch die Erweiterung des Baufensters in östlicher Richtung die Grundfläche des Baukörpers auf 160 m² bei einer GZ < 0,3 erweitert werden sollte, mit Stellplätzen/Carports vor dem Gebäude zur Straße hin, ist städtebauliche Konzeption nicht geändert worden. Im Vergleich insbesondere mit den Parzellen 61 und 61/2 ist die Baufeldgröße ausgewogen abgestimmt. Im Osten ist eine erhaltenswerte private Grünfläche festgesetzt und die Mindestabstandsfläche zur Grundstücksgrenze ist zu berücksichtigen. Die Stellplatzlösung beurteilt sich wie bei den vorgenannten Flurstücken.

Die Gegenüberstellung der Grundstücksausnutzung bei den Flurstücken 61/1, 61/10 und 61/14 bezogen auf die heutige Situation und die im Entwurf festgesetzte Planung macht darüber hinaus deutlich, dass es sich unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der angrenzenden Flächen sowie aller relevanter städtebaulicher Rahmenbedingungen um eine ausgewogene Planung handelt, bei der auch, was die Baufeld- und Gebäudegröße anbelangt, die Proportionen stimmen. Es wurde eine Nachverdichtung berücksichtigt, die als standortgerecht zu werten ist. Die Anzahl der Wohneinheiten erhöht sich von heute 2 auf zukünftig maximal 10 Wohneinheiten mit den entsprechend zu berücksichtigen Stellplätzen. Bei 10 WE wären das 17 bis 20 Stellplätze. Eine nochmalige Erhöhung der Grundstücksausnutzung würde zu einer extremen Nachverdichtung

auch im gesamten Gebiet führen, da insbesondere auch eine entsprechende Anpassung bei den übrigen Grundstücken geboten wäre.

Neben den Festsetzungen der Flächen, die für eine Bebauung mit Haupt- und ggf. Nebengebäuden nutzbar sein sollen, sind für alle Parzellen, entsprechend den Vorgaben der Grünordnungsplaner, die als zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden Grünflächen mit aufgenommen worden. Diese Areale sind aufgrund des Bewuchses und des teilweise erhaltenswerten Baumbestandes, der topografischen Situation, ihrer Vernetzungsfunktion und der Bedeutung für das Stadtbild besonders zu werten. Durch den Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO auf diesen Flächen soll ihre Bedeutung als Vernetzungs- und Durchgrünungselement gewürdigt werden.

Auch der Nußbach mit den angrenzenden Böschungen und dem von einer Bebauung frei zu haltenden Gewässerrandstreifen wurde gemäß den Vorgaben der Grünordnungsplaner im Konzept entsprechend berücksichtigt.

Die planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung des Gewässerrandstreifens entlang des Nußbaches, die Renaturierung des Fließgewässers sowie die Sicherung und ökologische Aufwertung der vorhandenen Grünstrukturen im Nußbachtal standen hier im Vordergrund.

Durch die Festlegung eines beidseitigen Gewässerrandstreifens gemäß § 68 b Wassergesetz Baden – Württemberg (WG) entlang des Nußbaches (im Innenbereich min. 5.00 m, im Außenbereich min. 10.00 m) gemessen ab Böschungsoberkante, in dem u.a. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten ist, war im Vorentwurfsstadium bei einigen bereits bebauten bzw. genutzten Grundstücken eine geänderte Festsetzung gegenüber der bestehenden Situation geplant. Dort war die Ausweisung eines 5.00 m breiten Gewässerrandstreifens, gemessen ab Böschungsoberkante vorgesehen, mit der Konsequenz, dass dort die Rücknahme der Bebauung bzw. die Verschiebung der Baufelder weg vom Bach erfolgen sollte. Für die Gewächshäuser auf dem Flurstück Nr. 59 waren keine Flächen ausgewiesen. Gleichwohl war damit auch der Verlust der Stellplätze auf dem Flurstück Nr. 56 an der Straße „Zum Karpfen“ sowie bei den Parzellen Nr. 41 und 41/2 eine Reduktion der überbaubaren Flächen bzw. der maximalen Grundflächen gegenüber dem Bestand verbunden. Aufgrund der Tatsache, dass der Nußbach auf seiner gesamten Länge ohne Beeinträchtigungen „naturbelassen“, bis auf das ca. 70 m lange Teilstück innerhalb Nußdorfs, fließen kann und lediglich in diesem Teilstück der einzuhaltende Gewässerrandstreifen unterschritten ist, wurde die Konzeption überdacht.

Darüber hinaus sind die beiden Gebäude auf den Parzellen Nr. 41 und 41/2, die unmittelbar an das Bachbett angrenzen erst Mitte der 90-er Jahre erweitert und erneuert worden, sodass von einem Abbruch, bedingt durch einen schlechten Gebäudezustand, nicht auszugehen ist.

Außerdem wurde für das Grundstück Nr. 40 im Jahre 2004 ein Bauvorbescheid zur Erweiterung eines Blumenladens und zur Aufstockung mit einer Wohneinheit positiv beschieden. Auf dem Grundstück war im Vorentwurf ebenfalls ein Abrücken mit der erforderlichen Breite vom Nußbach vorgesehen. Im

Bauvorbescheid ist die Aufstockung jedoch am bisherigen Standort auf den vorhandenen Fundamenten genehmigt worden. Das Baufeld und der Gewässerrandstreifen wurden daraufhin entsprechend angepasst.

Aufgrund dessen wurden für die beiden in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Flurstücke Nr. 41 und 41/2 die Baufelder dahin gehend modifiziert, dass der Bestand berücksichtigt ist, zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten im Umfeld des Nußbaches aber nicht mehr eingeräumt werden.

Anders stellt sich die Situation für das Flurstück Nr. 59 dar. Hier wurde die Festsetzung Gewässerrandstreifen beibehalten. Die beengte Situation des Gartenbaubetriebes mit den Gewächshäusern am Nußbach ist zum einen aus ökologischer Sicht zu hinterfragen. Zum anderen sind Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Flurstück Nr. 59 nach heutigen Standards für den Betrieb nicht gegeben. Ein neuer Gewächshauskomplex wurde bereits an einem anderen Standort in Nußdorf errichtet. Darüber hinaus stellt sich das Grundstück mit der heutigen Nutzung und den baulichen Anlagen auch gestalterisch nicht positiv dar und die Andienung sowie das Parken der Besucher sind problematisch. Auf dem Grundstück wurde neben der Ausweisung des Gewässerrandstreifens und einem Baufeld, dass das vorhandene Hauptgebäude berücksichtigt eine zweite Fläche zur Errichtung eines weiteren Gebäudes sowie der erforderlichen Garagen und Stellplätze fixiert. Die Stellplätze im Bereich der Straße „Zum Salm“ sind aber nicht nur zur Deckung des Bedarfs auf dem Flurstück Nr. 59 festgesetzt. Sie sind auch als Besucherstellplätze für den Blumenladen in der Straße „Zum Karpfen“ auf der Parzelle Nr. 40 vorgesehen.

Auch bei dem Flurstück Nr. 56, das heute im nordöstlichen Teil als Stellplatzfläche genutzt ist, wurde die Festsetzung Gewässerrandstreifen beibehalten. Da aber eine Baugenehmigung für Parkplätze auf dem Grundstück Nr. 56 vorliegt, die für die Nutzung des Flurstücks Nr. 41 erforderlich sind, wird der als Stellplatzfläche genutzte Teil des Flurstücks als Private Grünfläche mit Stellplätzen, nicht Carports oder Garagen festgesetzt. Es wird hier lediglich der besonderen Situation im Zusammenhang mit der heutigen und zukünftigen Nutzung des Flurstücks Nr. 41 Rechnung getragen.

8.2 Erschließung

Das Plangebiet ist heute über die von Nordwesten hereinführende Straße „Zum Karpfen“ sowie die Straße „Zum Salm“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Durch den geplanten Neubau inklusive Neuanschluss der Kreisstraße beim Einkaufszentrum sowie den Umbau des Nußdorfer Knotens besteht die Chance den Durchgangsverkehr langfristig aus der Ortsmitte herauszunehmen.

Die Straßen „Zum Karpfen“ sowie „Zum Salm“ sollen in diesen Bereichen umgebaut und der Straßenraum neu gestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Zu beachten ist, dass der Bus in Zukunft nicht mehr über die Straße „Zum Salm“ und den „Nußdorfer Knoten“ fahren soll. Geplant ist die Buslinie in die Straße „Zum Karpfen“ zu verlegen. Aus diesem Grund sind entsprechende Querschnitte für den Begegnungsfall „Bus/ Bus“ zu berücksichtigen, geeignete Standorte für neue Bushaltestellen zu finden und diese durch ein sicheres Wegnetz für die Fußgänger anzubinden.

Im Rahmen der Vorentwurfskonzeption wurden von den beauftragten Büros 3 Erschließungsalternativen für die Straßen „Zum Karpfen“ und „Zum Laugele“ untersucht.

Unter Beachtung der neuen, langfristig angestrebten Gesamtlösung der Verkehrsführung für Nußdorf und den daraus resultierenden, zukünftig zu erwartenden geringen Verkehrsmengen wurde die Alternative in das Entwurfskonzept einbezogen, bei der die Straße „Zum Laugele“ sowie der südliche Abschnitt der Straße „Zum Karpfen“ als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen sind und nur der nördliche Teil der Straße „Zum Karpfen“ als Tempo 30 Straße vorgesehen ist.

Im Plan sind die Straße „Zum Laugele“ sowie der südliche Abschnitt der Straße „Zum Karpfen“ als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ dargestellt und mit einem Ausbau als niveaugleiche Mischflächen für Fußgänger, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr mit einem einheitlichen Belag gestaltet, angedacht. Eine detaillierte Planung, die alle Fragen insbesondere der Wasserableitung, der Bepflanzung im Zusammenhang mit Leitungslagen über die Flächengestaltung berücksichtigt, muss noch von einem Erschließungsplaner erarbeitet werden, da für die Einrichtung der verkehrsberuhigten Bereiche, nach Zeichen 325/ 326 gemäß VwV-StVO zu Zeichen 325/ 326 wesentliche Voraussetzung ist, dass die Bereiche beispielsweise zu pflastern und zu möblieren sind.

Beim nördlichen Teilstück der Straße „Zum Karpfen“ ist ein Trennprofil vorgesehen. Für die Fußgänger ist bis auf Höhe der Parzelle Nr. 44 beidseitig der Fahrbahn ein höhenmäßig abgesetzter, straßenbegleitender 1,50 m breiter Fußweg fixiert. Über die Ausbildung einer Fußgängerfurt durch die beidseitige Verengung des Fahrbahnquerschnittes auf 3,50 m im Zusammenspiel mit den bestehenden Baumpflanzungen kann an dieser allseits einsehbaren Stelle ein sicheres Überqueren der Fahrbahn für Fußgänger, speziell der Schulkinder auf ihrem Schulweg, gewährleistet werden. Durch die Beschränkung des straßenbegleitenden, beidseitigen Fußweges auf das nordwestliche Teilstück ist darüber hinaus eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das erforderliche Minimum und eine Minimierung der Gesamtverkehrsflächen möglich. Für den neuen Fahrbahnquerschnitt in diesem Abschnitt wurde, auf der Grundlage der Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsanlagen (EAE 85/96) bzw. der seit 2006 vorliegenden RAST – der Richtlinie für die Anlage von Straßen, eine Breite von 6,00 m mit punktuellen Engstellen von ca. 3,50 m eingeplant. Die Engstellen sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen und mit Längsstellplätzen auszustatten.

So sind eine Rhythmisierung des Gesamtstraßenraumes und die Einhaltung der anvisierten Geschwindigkeit möglich. Darüber hinaus ist eine Aufwertung des Straßenraums, wie z. B. beim Brunnenplatz an der Einmündung der Straßen „Zum Karpfen“, „Zum Laugele“ und die Führung der neuen Bustrasse durch die Straße „Zum Karpfen“ umsetzbar.

Allerdings sind für die Realisierung dieser Planung auch Grunderwerbsverhandlungen nötig, da die Verkehrsflächen zum Teil auf Privatgrundstücken ausgewiesen sind. Zu klären ist ebenfalls die Lage der Versorgungsleitungen im Zusammenhang mit den Baumpflanzungen innerhalb der Straßenräume.

Wie auch der im Rahmen der 1. Offenlage eingegangenen Stellungnahme der Polizeidirektion Friedrichshafen zu entnehmen ist, besteht derzeit jedoch ein absolutes gesetzliches Hindernis für die

geplanten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Bereich des südöstlichen Abschnitts der Straße „Zum Karpfen“ als verkehrsberuhigter Bereich und der westlichen Fortführung als „30-km/h-Zone“. In der Stellungnahme wird nochmals darauf hingewiesen, dass neben einem geplanten Umbau des „Nußdorfer Knotens“ auch eine Neutrassierung und Neuanschlusss der K 7763 (Rengoldshauser Straße) an die Nußdorfer Straße erfolgen soll und hierzu auch bereits eine positive verkehrspolizeiliche Stellungnahme der Stadt Überlingen, Stadtplanung & Baurecht, vorliegt.

Erst nach Umsetzung dieser Maßnahme kann eine Abstufung der K 7763 im Bereich der Straße „Zum Karpfen“ zu einer innerörtlichen Gemeindestraße erfolgen, so dass dann auch hier die rechtlichen Voraussetzungen zur Anordnung bzw. Ausweisung der vorgesehenen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen grundsätzlich gegeben sind. Diesen wird aus verkehrspolizeilicher Sicht zugestimmt.

Durch den geplanten Neubau inklusive Neuanschlusss der Kreisstraße beim Einkaufszentrum bekommt auch die Straße „Zum Stichling“ eine andere Bedeutung im Verkehrssystem. Aufgrund der Umplanungsvorstellungen wird die Straße „Zum Stichling“ zukünftig lediglich die Funktion „gebietsinterne Erschließungsstraße“ für die Anlieger der angrenzenden Grundstücke übernehmen. Insgesamt sind maximal 50 angeschlossene Wohneinheiten zu berücksichtigen. Mit Durchgangs- oder Schleichverkehr ist nicht mehr zu rechnen. Als maßgeblich zu berücksichtigende Begegnungsfälle wurden Lkw/Pkw bzw. Lfw/Lfw, als größtes Bemessungsfahrzeug das dreiachsige Müllfahrzeug angenommen. Daraus resultierend wurde, auf der seit 2006 vorliegenden RAST – der Richtlinie für die Anlage von Straßen eine Fahrbahnbreite von 5,00 m mit beidseits angrenzenden Sicherheitsräumen in einer Breite von 0,25 m (z. B. für Homburgerkante) sowie punktuellen Engstellen von ca. 3,50 m eingeplant. Die Engstellen sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Lediglich im Kurvenbereich wurde ein Gesamtquerschnitt von 7,74 m vorgesehen, um ein Ausweichen zu ermöglichen. Auch im Fahrbahnverlauf beim Gebäude „Zum Stichling“ 16 wurde ein größerer Sicherheitsabstand gewählt, sodass hier der Gesamtquerschnitt 5,75 m beträgt.

Auch die Straße „Zum Stichling“ soll als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen werden. Entsprechend sind die relevanten Parzellen und Grundstücksteile als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ im Planteil fixiert und mit einem Ausbau als niveaugleiche Mischflächen für Fußgänger, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr mit einem einheitlichen Belag gestaltet, geplant.

Wie bei den vorab beschriebenen Straßen „Zum Karpfen“ und „Zum Laugele“ liegt auch für die Erschließungsanlage „Zum Stichling“ noch keine Detailplanung vor, die alle Fragen insbesondere der Wasserableitung, der Bepflanzung im Zusammenhang mit Leitungslagen und der Flächengestaltung berücksichtigt, sodass sich noch Veränderungen ergeben können.

Was die Frage der Erschließungsbeiträge anbelangt, haben aufgrund der vorgesehenen Umgestaltung der Straße „Zum Karpfen“ die Anlieger nicht mit der Zahlung von Erschließungsbeiträgen zu rechnen. Anders verhält es sich jedoch bei den Straßen „Zum Stichling“ und „Zum Laugele“. Beide Straßen sind noch nicht erstmalig endgültig hergestellt und abgerechnet.

Der Bebauungsplan bildet hier die Rechtsgrundlage für die erstmalige, endgültige Herstellung. Hier sind von den Anliegern Erschließungsbeiträge zu entrichten. Die erstmalige endgültige Herstellung der Straße „Zum

Laugel“ soll aber eher langfristig erfolgen. Aufgrund der im Entwurf des Bebauungsplans „Rengoldshäuser Straße Süd“ vorgesehenen Festsetzungen, den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen im Bereich des Einkaufszentrums und dem beitragsrechtlichen „Erschlossensein“ von Grundstücken werden durch die Straße „Zum Stichling“ auch die westlich liegenden Grundstücke Flst.-Nr. 3117 und 3079/3 erschlossen, die dann zu gegebener Zeit ebenfalls zu Erschließungsbeiträgen zu veranlassen wären. Für die übrigen, westlich der Straße gelegenen Parzellen gilt das nicht. Hier schließen die topografischen Verhältnisse eine städtebaulich sinnvolle Erschließung dieser Flächen aus. Zur Verdeutlichung ist dort die Festsetzung „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten“ ausgewiesen. Es besteht dort ein grundsätzliches Zufahrtsverbot.

8.3 Grünordnung

Als Basis für den Bebauungsplan, zur Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege, wurde für die 4,33 ha ein Grünordnungsplan mit Bestandsaufnahme, Bewertung und Maßnahmenkonzept durch die Planstatt für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung Johann Senner Dipl. Ing. (FH) erstellt.

Das Untersuchungsgebiet ist danach als Siedlungsbereich mit insgesamt gutem Potenzial an Biotopstrukturen eingestuft worden. Es ist geprägt durch:

- Einen mittleren bis hohen Grünflächenanteil, der bereichsweise extensiv genutzt
- Einen z.T. alten Baumbestand sowie (groß-)flächige Gehölzbestände
- Eine Strukturvielfalt mit mosaikartiger Nutzung (Hausgärten)
- Vorhandene extensive Strukturen, wie Böschungen und Wiesenflächen (Nahrungsbiotope)
- Einen Gewässerlauf (gering - stark beeinträchtigt) mit Galeriewald, als wichtige Grünverbindung und
- Eine Vernetzung mit weiteren wertvollen Gebieten (Nussbachtobel im Norden, Bodenseeufer im Süden)
-

Durch eine Optimierung des vorhandenen Biotoppotenzials und der funktionalen Bezüge zur Umgebung lässt sich das Gebiet weiter aufwerten.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden aber auch zahlreiche Vorbelastungen festgestellt.

Hinsichtlich des Schutzgutes **„Boden und Geologie“**

- durch die Bebauung des Gebietes sind die Böden teilweise versiegelt und in den unversiegelten Bereichen durch menschliche Einflüsse unterschiedlich stark beeinflusst.

Hinsichtlich des Schutzgutes **„Wasser“**

- entlang des Nußbachs reicht die Flächennutzung (Bebauung, Gärten, Terrassen, Parkplätze, etc.) an vielen Stellen direkt an die Böschungsoberkante heran. Im Bereich der Gärtnerei ist die Situation besonders ungünstig. Neben der dicht an den Bach heranreichenden Bebauung ist der Böschungsbereich hier mit nicht heimischen Bäumen und Sträuchern bestockt.
- Im Galeriewald wurden nicht standortgerechte Fichten sowie Müllablagerungen im Böschungsbereich und im Bachbett festgestellt.

Hinsichtlich des Schutzgutes **„Klima und Lufthygiene“**

- Durch die vorhandene Versiegelung (Straßen, Einfahrten, Bebauung) bestehen mikroklimatische Vorbelastungen. Die daraus resultierende Temperaturerhöhung wird jedoch durch den umfangreichen Baumbestand (hohes Grünvolumen) verringert.
- Als lufthygienische Vorbelastung sind die relativ hohen Verkehrsimmissionen in der Straße „Zum Salm“ zu nennen, die neben dem Ziel- / Quellverkehr viel Durchgangsverkehr (insbesondere Berufsverkehr) über die Anschlussstelle B 31 aufnimmt. 1991 wurden hier 9.300 Kfz / 24 Std. gezählt (s. Umweltbericht Stadt Überlingen, 1991).
- Die natürliche Funktion des Plangebietes als Kaltluftproduktionsfläche und Frischluftabflussbahn Richtung See ist durch die vorhandene Bebauung reduziert. Daher hat der Grünzug des Nußbachs besondere Bedeutung für die Frischluftzufuhr und Durchlüftung des Wohngebietes.

Hinsichtlich des Schutzgutes **„Pflanzen und Tiere“**

- fehlender Gewässerrandstreifen entlang des Nußbachs
- Uferverbauungen, Müllablagerungen, standortfremde Gehölze entlang des Nußbachs; besonders schlechte Situation im Bereich der Gärtnerei
- Anteil an fremdländischen Gehölzen, insbesondere Koniferen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung innerhalb der Privatgärten
- Versiegelung von Hof- und Gebäudeflächen

Hinsichtlich des Schutzgutes „Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung“

- starke Lärm- und Abgasbelastung (in den Straßen „Zum Salm“ und „Zum Karpfen“)
- Platz- und Straßenflächen werden bei der Straße "Zum Laugele" als Parkierungsflächen genutzt.
- unzureichende Gestaltung der Straßenräume, insbesondere Straße "Zum Karpfen" und "Zum Laugele" (Verkehrsberuhigung, etc.)
- fehlende Erlebbarkeit des Bachlaufs
- z.T. städtebauliche Missstände (Geschossigkeit, Realnutzung, Gebäudegestalt), z. B. Gärtnerei, Blumenladen
- leerstehende Gebäude, z. B. Apotheke
- mangelnde Gestaltung des Außenbereichs des Dorfgemeinschaftshauses und der Kapelle (Ortsmitte, Dorfanger)

Auf der Basis der Ergebnisse der Bestandsanalyse wurde ein Leitbild für eine umweltschonende und landschaftsgerechte Umsetzung der Vorhaben entwickelt.

Danach ist das Leitziel, die für das Plangebiet typischen Grünachsen zu erhalten und weiter zu entwickeln und bei Nachverdichtungen die charakteristische Siedlungsstruktur und Bauweise zu respektieren und zu fördern. Darüber hinaus sollte das charakteristische Ortsbild, die Einbindung des Grünzuges entlang des Nußbachs sowie ein stabiles Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes erhalten, weiterentwickelt und optimiert werden.

Für die einzelnen Schutzgüter wurden darauf aufbauend Zielvorgaben formuliert:

Schutzgut „Boden“

Zielvorgabe für den Bodenschutz nach dem NatSchG BW:

„Der Boden soll erhalten, geschützt und nur so genutzt werden, dass ein Verlust oder eine Beeinträchtigung seiner Fruchtbarkeit vermieden wird.“ (§ 2 Nr. 3 NatSchG BW)

Umweltqualitätsziel für den Bodenschutz im Plangebiet ist es, die Funktionsfähigkeit des Wirkungsgefüges Boden weitgehend zu erhalten und soweit möglich wiederherzustellen.

Ziele bei Verwirklichung der Vorhaben

- Insgesamt schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Neubebauung soll sich der gegebenen Geländemorphologie anpassen.
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß, bzw. Entsiegelung versiegelter Flächen. Fachgerechte Behandlung von Oberboden und Erdaushub gemäß §§ 1 und 4 BodSchG BW
- bevorzugte Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Stellplätze, Fußwege etc.)

Schutzgut „Wasser“

Zielvorgabe für Oberflächenwasser- und Grundwasserschutz nach dem NatSchG BW:

„Die dauerhafte Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist zu gewährleisten. Der Verbrauch, der sich erneuernden Naturgüter soll so gesteuert werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.“ (§ 2 Abs. 1 NatSchG BW)

Umweltqualitätsziel für den Wasserhaushalt im Plangebiet ist es, die Funktionsfähigkeit in naturraumspezifischer Ausprägung zu sichern.

Ziele bei Verwirklichung der Vorhaben

Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen des Boden-Wasser- und Grundwasserhaushaltes durch:

- Dezentrale Regenwasserversickerung mit Regenwasserretention durch Dachbegrünungen, Zisterne, u. a.
- Minimierung der Vollversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Auf Verdichtungen des Untergrundes ist soweit wie möglich zu verzichten.

Erhalt und Optimierung des Nußbaches durch:

- Schaffung eines 5,00 m breiten Gewässerrandstreifens und Schaffung eines naturnahen Bachbetts
- Entfernung der standortfremden Fichten und Müllablagerungen in Gewässernähe

Schutzgut „Schutzgut Klima / Lufthygiene“

Zielvorgabe für Klimaschutz und Lufthygiene nach dem NatSchG BW ist:

„Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen soll auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegengewirkt werden“ (§ 2 Nr. 8 NatSchG BW).

Umweltqualitätsziel für das Klima und die Lufthygiene im Plangebiet ist es, die Funktionsfähigkeit der klimatischen Abläufe und Wechselbeziehungen langfristig zu erhalten.

Ziele bei Verwirklichung der Vorhaben

- Erhalt und Förderung der Grünstrukturen im Plangebiet und der Grünachsen, die von der freien Landschaft in die Siedlung führen
- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Verbesserung der mikro- und bioklimatischen Situation im Plangebiet durch Schaffung von verdunstungsfähigen Oberflächen bzw. Strukturen, z. B. durch offenporige Beläge, Dach- und Fassadenbegrünung, sonstige Vegetationsstrukturen, Retentionsmulden u. a.

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Zielvorgabe für den Arten- und Biotopschutz nach dem NatSchG BW ist:

„Der frei lebenden Tier- und Pflanzenwelt sind angemessene Lebensräume zu erhalten.“ (§ 1 Abs. 2 NatSchG BW)

Umweltqualitätsziel für den Arten- und Biotopschutz im Plangebiet ist der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung (Zeitfaktor und verschiedene Entwicklungsrisiken berücksichtigend) von Biotopsystemen, die das Überdauern der planungsraumspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften langfristig gewährleisten.

Ziele bei Verwirklichung der Vorhaben

- Weitgehender Erhalt wertvoller Gehölze (im Plan gekennzeichnet)
- Pflanzung von Bäumen und Gehölzstrukturen im privaten Grün und im Straßenraum zur Unterstützung des Baumbestandes und als qualitativer Ersatz bei sukzessivem Abgang
- Erhalt und Weiterentwicklung der bedeutenden Grünachsen im Siedlungsgebiet, insbesondere der Grünverbindung entlang des Nußbachs (s. auch Schutzgut Wasser).

Schutzgut „Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung“

Zielvorgabe nach dem NatSchG BW:

„Zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sollen Natur und Landschaft in erforderlichem Umfang gepflegt sowie gegen Beeinträchtigungen geschützt werden.“ (§ 2 Nr. 12 NatSchG BW)









Umweltqualitätsziel für das Landschafts-/Ortsbild und die Erholungsfunktion ist zum einen der Erhalt und die Entwicklung der besonderen Gebietscharakteristik (Ortsmitte Nußdorf, hoher Anteil an Hausgärten mit wertvollem Baumbestand, etc.) und zum anderen die Entwicklung einer erkennbaren Ortsmitte.












Ziele bei Verwirklichung der Vorhaben

- Neue Gebäude sind in das quartierstypische Siedlungsbild in geeigneter Weise einzufügen.
- Erhalt der ortsbildprägenden Baustrukturen (Kapelle, Bauernhof in der Straße "Zum Laugele"), ggf. durch Umnutzung
- Erhalt und Entwicklung der landschafts- und ortsbildprägenden Grünstrukturen (Obst-, Straßen- und Hofbäume, naturnahe Heckenstrukturen, Wiesenflächen, Grünverbindung entlang des Nußbaches, etc.)
- Straßengestaltung und Verkehrsberuhigung in der Straße "Zum Karpfen"
- Dorftypische Straßengestaltung und Verkehrsberuhigung in der Straße "Zum Laugele".

- Anlage und Gestaltung eines "Dorfplatzes" um das Dorfgemeinschaftshaus
- Gestaltung der Kreuzungsbereiche
- Umgestaltung des Gärtnergeländes

Zur Umsetzung der beschriebenen Ziele wurden folgende grünordnerische Maßnahmen vorgeschlagen:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
§ 1a BauGB
 - Eine Reduzierung von Erdmassenbewegungen ist prinzipiell anzustreben.
 - Es sollte bei Bauvorhaben möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen und dieser im Kerngebiet wiederverwertet werden.
 - Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten.
 - Die vorgesehene Bebauung (Nachverdichtung) soll sich in das bestehende Ortsbild einfügen
 - Erhalt bedeutender Bezüge und Blickbeziehungen
 - geeignete Proportionierung und Dimensionierung der Baulichkeiten
-  Erhalt des alten Bauernhofes, ggf. Umnutzung zur Erhaltung des typischen Ortsbildes
-  Erhalt von ökologisch wertvollen und besonders wertvollen Solitärgehölzen und Gehölzstrukturen
- An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten ist für die Erhaltung und Pflege der vorhandenen Solitärgehölze und Gehölzstrukturen, insbesondere auch des Galeriewaldes am Nußbach, zu sorgen. Bei Verlust sind diese Strukturen durch entsprechend regionaltypische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
-  Pflanzung von einheitlichen Baumreihen entlang der Haupteerschließungsstraßen
(vgl. Pflanzliste Nr. I im Anhang)
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
-  Pflanzung von einheitlichen Baumreihen entlang der untergeordneten Straßen
(vgl. Pflanzliste Nr. II im Anhang)
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
-  Öffentliche Grünflächen sind in naturnaher Weise zu gestalten und zu pflegen, z.B. mit artenreichen Wiesensaatgutmischungen (möglichst aus autochthonem Saatgut), Gehölz- und Staudenpflanzungen, etc.
(vgl. Pflanzenlisten Nr. III bis V im Anhang).
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Fuß-, Geh- und Pflegewege in öffentlichen Grünflächen sind mit offenporigen Belägen (z.B. Kiesbelag) zu gestalten.
§ 74 (1) LBO
-  Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen
(vgl. Pflanzliste Nr. III bis V im Anhang).
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
-  Pro 400 m² Privatgrundstücksfläche sind, sofern nicht bereits vorhanden, mindestens 2 Bäume II.Ordnung zu pflanzen
(zeichnerisch nicht dargestellt)
(vgl. Pflanzliste Nr. III sowie Nr. IV im Anhang).
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
-  Stellplätze, Zufahrten und Zuwege innerhalb privater Grünflächen sind mit offenporigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrassen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.
§ 74 (1) LBO

- Entlang von Grundstücksgrenzen und zu öffentlichen Wegen ist von Mauern und von tierundurchlässigen Sockeln abzusehen. Statt dessen sind Pflanzungen in lockeren Gehölzgruppen durchzuführen (zeichnerisch nicht dargestellt).
(Vgl. Pflanzliste Nr. III bis V im Anhang)
-  Erhalt privater Grünflächen
An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind die privaten Grünflächen zu erhalten. Sie dienen der Durchgrünung und Erhaltung des Ortsbildes sowie der Biotopvernetzung im Plangebiet. Die Errichtung von Nebenanlagen ist auf diesen Flächen nicht zulässig.
-  Garagen, Carports, etc. sind mit Dach- und Fassadenbegrünung zu gestalten.
(vgl. Pflanzliste Nr. IV im Anhang)
- Grundsätzlich wird die Anlage von Zisternen dringend empfohlen.
§ 74 (1) LBO
-  Erhaltung und Schaffung eines 5m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Nußbaches und Schaffung eines naturnahen Bachbetts
-  Standortfremde Fichten, Müllablagerungen entfernen
-  Entlang der Erschließungsstraße "Zum Karpfen" sollten die Gehwege mit teilversiegelten Belägen oder soweit möglich offenporig ausgeführt werden.
§ 74 (1) LBO
-  Die Straßen "Zum Laugele" und "Zum Stichling" und der untere Teilbereich der Straße "Zum Karpfen" soll Verkehrsberuhigte Zone / Wohnstraße werden. Es wird empfohlen, diese als höhengleiche Mischfläche mit einheitlichem Belag zu gestalten.
§ 74 (1) LBO
-  Der Platz mit Brunnen an der Ecke "Zum Laugele" / "Zum Karpfen" ist gestalterisch aufzuwerten
§ 74 (1) LBO
-  Die Flächen um das Dorfgemeinschaftshaus sowie die angrenzende öffentliche Grünfläche sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung temporär als öffentliche Grünfläche und Parkplatz zu nutzen, langfristig sollen die Flächen zu einem "Dorfplatz" umgestaltet werden.
§ 74 (1) LBO
-  Parkplätze sind möglichst mit offenporigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.
§ 74 (1) LBO
- Zur Beleuchtung sollten Natrium-Niederdruckdampflampen verwendet werden.
-  Entlang des Nußbaches kann zur besseren Erlebbarkeit des Baches eine "Aussichtsplattform" geschaffen werden.
§ 74 (1) LBO
Ein Gestaltungsvorschlag (Skizze) ist im Anhang zu finden.
-  Der Treppenbereich am Nußbach an der Einmündung der Straße "Zum Karpfen" sollte gestalterisch aufgewertet werden.
§ 74 (1) LBO
Ein Gestaltungsvorschlag (Skizze) ist im Anhang zu finden.

Die Inhalte des Grünordnungsplanes zur Verbesserung und Sicherung ökologischer Funktionen sind in den Bebauungsplan integriert worden (s. grünordnerische Festsetzungen).

Gemäß § 1a BauGB ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich von Eingriffen "nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." Des Weiteren sind gem. § 21 Nr. 2 BNatSchG "auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB [...] und im Innenbereich nach § 34 BauGB [...] die §§ 18 bis 20 (Eingriffsregelung) nicht anzuwenden".

Der hier aufzustellende Bebauungsplan liegt im nördlichen Bereich innerhalb des genehmigten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) "Nußdorf Nord" sowie im übrigen Geltungsbereich innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (Innenbereich gem. § 34 BauGB). Demnach ist die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Um die Zugänglichkeit zu den Grundstücken mit Wald zu gewährleisten und um der Verpflichtung für alle privaten Eigentümer bzgl. ihres jeweiligen Waldanteiles zum Nußbach hin, durch regelmäßige Pflegeeingriffe eine ausreichend stabile Baumbestockung sichern zu können, sind auf Anregung der unteren Forstbehörde die Festsetzungen so ergänzt worden, dass für jeden Grundstückseigentümer mit Waldanteil die Zugänglichkeit in Form eines Überfahrtsrechts über den Grünstreifen gewährleistet ist.

Das Überfahrtsrecht ist in den Unterlagen textlich wie folgt festgesetzt worden.

Die mit gr und fr ausgewiesenen Teilflächen der betroffenen Grundstücke entlang des Nußbaches werden zur Sicherung einer ausreichend stabilen Baumbestockung durch regelmäßige Pflegeeingriffe entsprechend der jeweiligen Breite des Gewässerrandstreifens im zeichnerischen Teil

- mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der angrenzenden oder über diese Flächen zu erschließenden und zu bewirtschaftenden Waldgrundstücke belastet.

Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Geh- und Fahrrechte eingetragen sind, sind verpflichtet die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen zu gewährleisten. Die Flächen sind von jeglicher weiterer Überbauung freizuhalten.

Gemäß der Stellungnahme des Leiters der unteren Forstbehörde des Landratsamtes würde die Errichtung einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken auf Flst. 49 den Zugang zur Waldfläche im Böschungsbereich zusätzlich erschweren. Vor allem, wenn die bereits auf dem Grundstück errichteten Gebäude an der südwestlichen Grundstücksgrenze auch noch stehen bleiben. Zu bedenken ist darüber hinaus, dass auf den Grünflächen und den als Gewässerrandstreifen festgesetzten Flächen außer den als erhaltenswert eingestuften Bäumen sich auch noch andere Gehölze sowie bauliche Anlagen, wie Terrassen oder Freisitze befinden, die, die freie Zugänglichkeit auch beeinträchtigen.

Auf die Ausweisung dieses Baufeldes ist daher verzichtet worden.

Die Zugänglichkeit zum Nußbach ist beidseits zwingend erforderlich, da die Baumbestockung an den Einhängen des Nußbaches aufgrund immer wieder eintretender Erosionserscheinungen als nicht dauerhaft stabil zu betrachten ist. Umstürzende Bäume in das Bachbett könnten zu Stauwirkungen führen, so dass eine Beseitigung des Holzes zwingend erforderlich ist. Dies erfordert eine ausreichende beiderseitige

Zugänglichkeit, um das angefallene Holz im Hinblick auf die Vermeidung von Stauerscheinungen bergen zu können.

Dafür muss eine ausreichende Zugänglichkeit von beiden Seiten gewährleistet sein. Durch die vorhandene Bebauung an der Westseite ist diese sowieso schon eingeschränkt. Durch eine weitere Bebauung würde sich die Situation noch verschärfen.

8.4 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich bereits im Gebiet vorhanden. Sie sind in der Lage das durch die Nachverdichtung zusätzlich entstehende Aufkommen zu übernehmen. Darüber hinaus ist für die Stromversorgung eine Ortsnetzerweiterung in Form von zusätzlichen Niederspannungsleitungen im Bereich der Straße „Zum Salm“ vorzusehen und die Beleuchtung entsprechend den Richtlinien auszubauen. Die Wasserversorgung ist gesichert, wobei die Hydrantenstandorte mit der Feuerwehr abzustimmen sind. Die Gasversorgung ist möglich.

9). Plandaten

Gesamtgröße des Bebauungsplangebietes	43.361 m ²	100,00 %
- Allgemeines Wohngebiet	21.544 m ²	49,68 %
- Mischgebiet	4.810 m ²	11,10 %
- Gemeinbedarfsflächen	4.258 m ²	9,82 %
- öffentliche Grünflächen	1.133 m ²	2,61 %
- private Grünflächen 3.374 m ² zu berücksichtigen (davon 2.914 m ² innerhalb WA oder Mi- Flächen)	600 m ²	1,38 %
- Waldflächen	3.138 m ²	7,24 %
- Wasserflächen	534 m ²	1,24 %
- Verkehrsflächen insgesamt (Fahrbahn, Schrammbord, Wege)	7.344 m ²	16,93 %
Anzahl der Flurstücke innerhalb des Plangebietes		60
Anzahl der teilweise innerhalb des Plangebietes befindlichen Flurstücke		13
Anzahl der neuen Bauplätze		12

10). Kosten

Durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Überlingen folgende (**noch zu ermittelnde**) Kosten:

- Straßen, Wege und Beleuchtung	€ 000.000,00
- Abwasserbeseitigung	€ 000.000,00
- öffentliche Grünflächen / Bepflanzung	€ 000.000,00

11).Boden ordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, da der Bebauungsplan bestehende Eigentumsverhältnisse teilweise berührt.

12). Sonstige rechtliche Maßnahmen

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundsätzlich durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten abzusichern, sofern sie andere Grundstücke betreffen. .

Überlingen, den

.....

Dipl.-Ing. Ilona Meinel

Büro **B-Plan**, freie Stadtplanerin

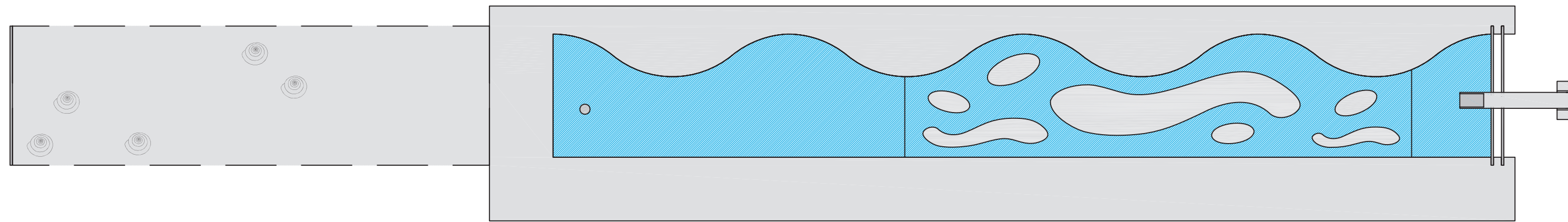
Stadt Überlingen, den 10. 02. 11



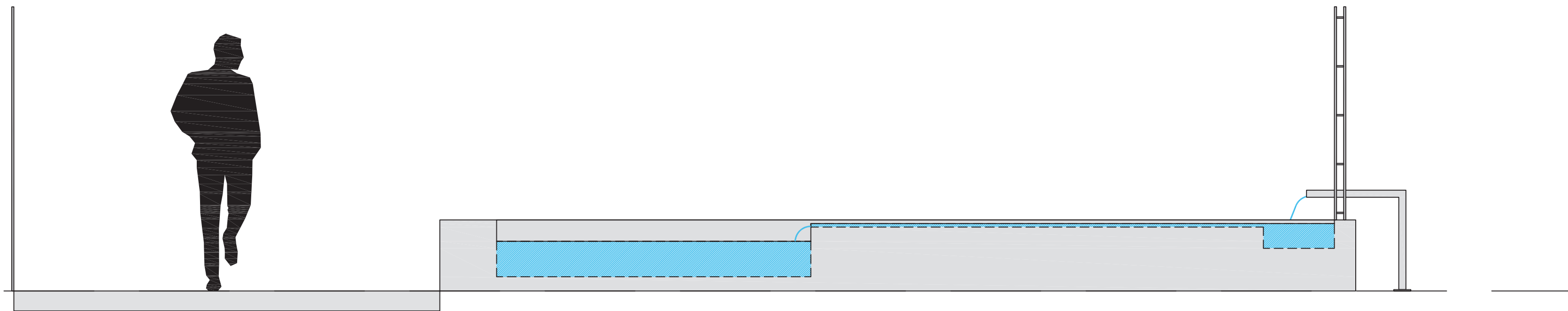
Sabine Becker
Oberbürgermeisterin

"Nußdorf Ortsmitte"
Öffentliche Grünanlage

Draufsicht



Ansicht



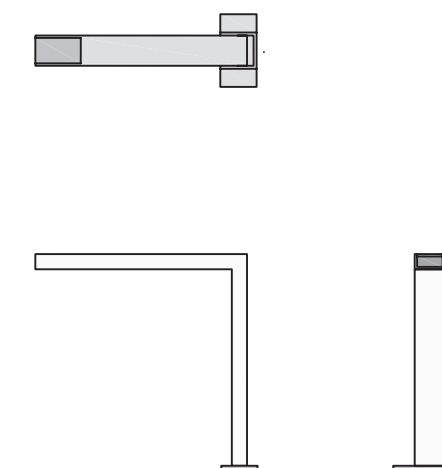
Seitenansicht Stahlscheibe



Seitenansicht Brunneneinlauf



Brunneneinlauf



Stadt Überlingen - Stadtteil Nußdorf
 Öffentliche Grünanlage Nußdorf - Grundstück Deufel
 Entwurf Brunnenanlage - Variante

Datum:	04.04.2008	Maßstab:	1:25
Gezeichnet:	ms	Blattgröße:	694 x 390 mm
Geändert:	-	Blattnummer:	--

JOHANN

SENNER

FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT
 88662 ÜBERLINGEN
 TEL: 07551 / 9199-0 Fax: 9199-29

PLANSTATT FÜR
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
 UMWELTPLANUNG

BDLA
 BREITLESTR.21
 e-mail: info@planstatt-senner.de

