

**„Nußdorf Nord“
Original- / Urplan**

Textteil



Beglaubigte Abschrift der Satzung der Gemeinde Nußdorf Lkr. Überlingen über den Bebauungsplan „Nußdorf-Nord“ vom 19. Juni 1963.

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vor-/umstehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift / Ausfertigung/beglaubigten/einfachen Abschrift/Ablichtung der/des

Satzung des Bebauungsplan „Nußdorf-Nord“ übereinstimmt.
Bezeichnung des Schriftstückes

Überlingen, den 18.06.2015

A. Fey
Unterschrift

Stadt Überlingen
Stadtplanung
Bahnhofstr. 4
88662 Überlingen.



Satzung

Der Gemeinde Nußdorf Lkr. Überlingen
über den Bebauungsplan „Nußdorf-Nord“

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 – 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl 1 I.S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 19. Juni 1963 den Bebauungsplan für den Gemarkungsbereich „Nußdorf-Nord“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baufluchtenplan (§ 2 Ziff. 3)

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan
2. Begründung
3. Straßen- und Baufluchtenplan
4. Gestaltungsplan
5. Straßenlängs- und -querschnitte
6. Bebauungsvorschriften
7. Grundstücksverzeichnis

§ 3

Inkrafttretung

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

Nußdorf – Bodensee, den 19. Juni 1963.

Bürgermeister

Begründung

zum Bebauungsplan für den Gemarkungsbereich
„Nußdorf-Nord“ in Nußdorf Lkr. Überlingen

I. Allgemeines

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Nußdorf-Nord“ war Gegenstand einer Behördenbesprechung in Nußdorf am 8. März 1962 und hat in der Zeit vom 4. April 1962 bis 4. Mai 1962 aufgelegt. Die Grundstücke dieses Gebietes sind zum größten Teil in privaten Händen, weshalb nicht allen Wünschen Rechnung getragen werden konnte. Nach dem stattgefundenen Erörterungstermin des Landratsamtes Überlingen am 13. Dezember 1962 zu den erhobenen Einsprüchen wurde der Bebauungsplan in den Punkten geändert, in denen Einigung erzielt wurde, so daß er nun zur Feststellung gebracht werden kann. Nußdorf übt infolge seiner Struktur und geographischen Lage die Funktion einer Wohngemeinde aus, weshalb im Plan keine ausgesprochenen Gewerbegebiete ausgewiesen sind.

Die Situation der Baugebiete an teilweise landschaftsbestimmten, vom Bodensee einzusehenden Hängen stellt strenge Anforderungen an eine gute Baugestaltung. Der Bebauungsplan berücksichtigt die landschaftlichen Forderungen insofern, als bei den vom See eingesehenen Hanglagen eine lockere Bebauung mit First parallel zum Hang vorgeschrieben ist. Straßenführungen, Wechsel der Bauhöhen, gestaffelte Stellung der Gebäude und die vorgeschlagenen Begrünungen lassen ein harmonisches, der Landschaft angepaßtes Ortsbild erwarten.

Neben den gestalterischen Momenten ist auch die Wirtschaftlichkeit der Erschließung entsprechend beachtet.

Die Straßenbreiten sind so bemessen, daß sie der jeweiligen Funktion der Straßen entsprechen. Neben drei neu anzulegenden Straßenzügen handelt es sich hauptsächlich um künftige Verbreiterungen bestehender Straßen.

Bestehende Fußwege werden durch neugeplante untereinander verbunden, so daß die Erholungssuchenden von dem Ortszentrum staubfrei in das Nußbachtal und in den Wald im Norden des Plangebietes gelangen können.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Nach der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 werden für das Bebauungsgebiet folgende Nutzungsarten festgelegt:

1. Reines Wohngebiet (WR)
2. Dorfgebiet (MD)
3. Mischgebiet (MI)

1). Hier sind vorwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit flachgeneigtem Dach z. T. ein- und zweigeschossige Bauten vorgesehen. Im Gewann „Obere Stücke“ der Grundstücke Nr. 522 - 524 an der neugeplanten Straße können Läden, die zum täglichen Bedarf dienen, sowie Reihenhäuser errichtet werden. Im südlichen Teil der Grundstücke Nr. 523 und 524 ist ein Kinderspielfeld vorgesehen. Lage und Stellung der Nebengebäude sind im Plan fixiert.

2). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält im südlichen Teil „Dorfgebiete“. Die hier noch vorhandenen Baulücken sollen mit Ein- und Zweifamilienhäusern (ein- und zweigeschossige Bauten) ausgefüllt werden. Die Lgb. Nr. 152 und Teile der Lgb. Nr. 149 und Nr. 153 sind zur künftigen Erweiterung der Schule vorgesehen.

3). In dem Mischgebiet ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Auf Lgb. Nr. 263 soll ein nicht störender Gewerbebetrieb und auf Lgb. Nr. 267/3 eine provisorische Kläranlage erstellt werden.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen:

1. Straßenkosten	ca. DM	555.000 DM
2. Kosten für Bewässerung	`` ``	40.000 DM
3. Kosten für Entwässerung	`` ``	150.000 DM
4. Kosten für Straßenbeleuchtung	`` ``	24.500 DM
	<hr/>	
	insgesamt ca. DM	<u>769.500 DM</u>

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die teilweise notwendige Umlegung, Grenzregelung, eventuelle Enteignung, die Erschließung sowie Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Nußdorf – Bodensee, den 19. Juni 1963.

Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

Zum Bebauungsplan für den Gemarkungsbereich
„Nußdorf-Nord“ in Nußdorf Lkr. Überlingen

I. Rechtsgrundlagen

- 1). §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), §1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).
- 2). §§ 1 - 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (BGBl. I S. 938).
- 3). §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4 und 109 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187).
- 4). §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).

II. Festsetzungen

1. Zweckbestimmungen des Baugebietes

- (1) In dem Wohnbaugebiet (WR) dürfen – abgesehen von kleinen Nebengebäuden – (vgl. 5) nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Läden für den täglichen Lebensbedarf in den Reihenhausbauten sind zugelassen
- (2) In dem Dorfgebiet (MD) dürfen land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Gebäude, die zum Wohnen dienen, erstellt werden. Einzelne Handwerksbetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen, die kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienen, können zugelassen werden.
- (3) In dem Mischgebiet (MI) dürfen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe erstellt werden.

2. Zulässige Überbauung (Baunutzungsverordnung § 17)

Die Überbauung eines Grundstückes (§ 22 LBO) im reinen Wohnbaugebiet (WR) darf nicht mehr als 0,2 der Grundstücksfläche bei den freistehenden Häusern und nicht mehr als 0,3 bei den Reihenhäusern betragen.

Die Überbauung eines Grundstückes im Dorf (MD) und Mischgebiet (MI) darf nicht mehr als 0,3 der Grundstücksfläche betragen.

3. Bauweise, Grenz- und Gebäudebestand

- (1) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise (Einzelhäuser) nach Maßgabe des Gestaltungsplanes vorgeschrieben. Gebäudegruppen (Doppel- und Reihenhäuser) dürfen nur errichtet werden, wenn sie gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Für die zulässige Geschößzahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
- (3) Soweit es sich um die Schließung von Baulücken handelt, sind die Neubauten in Geschößzahl, Stellung, Firstrichtung und Dachform einem der Nachbargebäude anzugleichen.
- (4) Bei der offenen Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 3,50 m betragen. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 7,00 m nicht unterschreiten – oder – die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mindestens 7,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,50 m betragen muß.

4. Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Gebäudegruppen dürfen nicht länger als 50,00 m sein.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

Bei eingeschossigen Gebäuden	4,00 m
Bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf bergseitig nicht mehr als 0,45 m betragen.
- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit ihrem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (7) Die Dachneigung darf bei den Hauptgebäuden (ohne Kniestock) höchstens 30° (flachgeneigtes Dach) betragen. Bei Gebäudegruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(8) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

5. Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

6. Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind: Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern.
- oder – einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzungen,
- oder – quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzungen.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt § 8 Abs. 2 der Kreisbauordnung.

(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

7. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

8. Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind nach Fertigstellung der Kanalisation unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten. Vorerst sind häusliche Abwässer in Hauskläranlagen zu leiten. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen (bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlage). Die Gruben sind ordnungsgemäß zu entleeren. Die Brauchabwässer sind in besondere Klärgruben (Dreikammersystem) abzuführen und können nach Klärung in Sickergruben, Gräben oder sonst in geeigneter Weise abgeleitet werden.

(2) Die für Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserpolizeiliche Erlaubnis bleibt unberührt.

9. Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modell verlangen.

10. Ausnahmen und Befreiungen

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

Nußdorf – Bodensee, den 19. Juni 1963

Bürgermeister