



Große Kreisstadt Überlingen



Bebauungsplan „Nußdorf-Nord“

- 10. Teiländerung -

Stand: 10.03.2008

- **Satzung über die Planungsrechtlichen Festsetzungen**
- **Hinweise**
- **Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**
- › **Begründung**

Satzung über die Planungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20) hat der Gemeinderat am 28.05.2008 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Nußdorf-Nord“ (10. Teiländerung) beschlossen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnlandbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I.S. 58).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan 5.01 vom 10.03.2008 maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzung

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Dachneigung wird im Teilbereich (T1) auf 28-32° festgesetzt.

§ 3 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

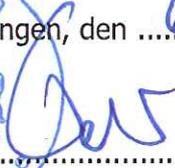
Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten der 10. Teiländerung wird für den Teilbereich (T1) die Festsetzung der Dachneigung des Bebauungsplans Nußdorf-Nord (9. Teiländerung) geändert. Die übrigen Festsetzungen der 9. Teiländerung gelten unverändert.

Ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 6.06.2008

.....
Volkmar Weber, Oberbürgermeister

Hinweise:**Geotechnik**

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Locker- und Halbfestgesteinen der oberen Süßwassermolasse, die hangwärts von Nachschüttungskiesen überlagert werden. Die oberflächennah verwitterte Obere Süßwassermolasse stellt einen setzungsempfindlichen und möglicherweise sogar rutschanfälligen Baugrund dar.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Niederschlagswasserversickerung

Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser von Grundstücken gemäß § 45 b Abs. 3 WG, welche nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eine schadlose Beseitigung liegt vor, wenn eine schädliche Verunreinigung eines Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften nicht zu erwarten ist.

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

Wasserschutzgebiet „Nußdorf

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in Zone III des Wasserschutzgebiets Nr. 111 Überlingen-Nußdorf liegt. Die Verordnung des Landratsamtes Bodenseekreis als untere Wasserschutzbehörde über das Wasserschutzgebiet „Nussdorf“ der Stadt Überlingen vom 18. Dezember 1992 ist zu beachten.

Erdwärmesonden

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B. Aufgrund besonderer hydrogeologischer Gegebenheiten ist aus Sicht des Grundwasserschutzes eine Vorgehensweise in Bezug auf Erdwärmesonden wie im Wasserschutzgebieten der Zonen I, II, III und III A erforderlich. In diesen Zonen ist gemäß „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (4. überarbeitete Neuauflage, UVM Mai 2005) der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden nicht erlaubt.

Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat am die **Örtlichen Bauvorschriften** für den Bebauungsplan „**Nußdorf-Nord**“ (**10. Teiländerung**) als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 10.03.2008 maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

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

Gestaltung der Hauptgebäude

Die Baukörper sind in längsgestreckter, rechteckiger und geschlossener Form entsprechend der Hauptfirstrichtung zu errichten.

An- und Vorbauten sowie sonstige untergeordnete Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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. Folgende Werte dürfen nicht überschritten werden:

- bei eingeschossigen Gebäuden 4,25 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf max. 0,80 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt. Der Messpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des Baufenslers.

Dachform

Für den Geltungsbereich der Satzung sind bei den Hauptgebäuden Satteldächer zulässig. Die Dächer sind mit hausmittigem First symmetrisch zu erstellen.

Bei den an das Hauptgebäude angebauten Garagen ist sowohl ein Satteldach als auch ein abgeschlepptes Pultdach zulässig. Die Dächer der freistehenden Garagen sind auch als begrüntes Flachdach zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Dachform, die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung in Material und Farbe einheitlich auszuführen.

Dachneigung

Für Hauptgebäude beträgt die zulässige Dachneigung 28° bis 32°.

Die Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.

Bei der Installation von Sonnenkollektoren auf der Dachfläche sind diese entsprechend der Neigung des Daches vorzusehen.

Dachfarbe und –material

Die Dächer und Gauben sind mit kleinformatigen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Es sind naturrote oder braune bzw. rotbraune Dachsteine zu verwenden. Glasierte oder glänzende Ziegel oder Dachsteine sind unzulässig.

Für ggf. erforderliche Reinigungsarbeiten an den Kaminen sind der Dachdeckung angepasste Dachtritte in der Farbe der Ziegeleindeckung zu verwenden.

Dachaufbauten

Pro Gebäude bzw. pro Doppelhausgruppe ist nur eine Gaubenart zulässig.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgauben mindestens 1,25 m einzuhalten.

Oberhalb und unterhalb der Gauben ist die Dachfläche auf eine Breite von jeweils mindestens drei Ziegelreihen durchlaufend auszubilden.

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

Die Summe aller Dachaufbauten und Wiederkehre darf insgesamt nicht mehr als 1/2 der Dachlänge betragen.

Dachflächenfenster sind mit einer Fläche von max. 1,00 m x 1,20 m zulässig.

Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen dürfen maximal eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen.

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

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

Geländeänderungen sind nur zulässig zur Anpassung der Geländeoberfläche an angrenzende Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke sowie zur Herstellung der Zufahrtsflächen zu Garagen und Freisitzen.

Abweichend von Anhang zu § 50 (1) LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen (Nr.67) über 0,60 m Höhenunterschied gegenüber dem bestehenden Gelände einer Genehmigung.

Um eine höhenmäßige Einfügung der geplanten Gebäude in das vorhandene Gelände prüfen zu können sind Geländeschnitte im Rahmen des Baugesuchs vorzulegen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

 Stadt Überlingen, den 6.06.2008

.....
Volkmars Weber, Oberbürgermeister

Begründung

Das Plangebiet der 10. Teiländerung des Bebauungsplanes „Nussdorf-Nord“ ist ca. 2,1 ha groß und umfasst das Gewann „Mittlerer Neusatz“ zwischen dem Bebauungsplan „Nußdorf Ortsmitte“ und der Straße „Zum Zander“. Regelungsbedarf besteht in Bezug auf die Örtlichen Bauvorschriften, da im Plangebiet u.a. die Dachformen nicht eindeutig geregelt sind.

Die Nähe zum Ortskern, die topographische Lage als auch die gute Einsehbarkeit von der Seeseite sind für das ganze Plangebiet von Relevanz. Eine Verzahnung von alter und neuer Baustruktur kann durch die Orientierung an ortsbildtypischen Gestaltungselementen erfolgen sowie durch Übernahme und entsprechende Interpretation der noch vorhandenen ursprünglichen Strukturen. Eines dieser typischen Elemente ist das Satteldach.

Im Textteil des rechtsgültigen Bebauungsplans „Nussdorf-Nord 6. Teiländerung“ fehlen entsprechend eindeutige Aussagen zur **Dachform**. Der Plan setzt Firstrichtung und Dachneigung fest – die Dachform wird nicht ausdrücklich genannt. Die Intention ist sicherlich ein Satteldach, andere Dachformen z.B. Pultdächer sind aber nicht ausgeschlossen. Im Rahmen der 10. Teiländerung wird die zulässige Dachform als Satteldach eindeutig festgesetzt.

Für einen einheitlichen Gebietscharakter ist neben der Dachform insbesondere die **Dachneigung** von Bedeutung. Für den Geltungsbereich der 10. Teiländerung ist eine Dachneigung von 28-32° vorgesehen. Die Dachneigung im Geltungsbereich der 9. Teiländerung mit 18-42° bauplanungsrechtlich festgesetzt. Die 10. und 9. Teiländerung des Bebauungsplans „Nußdorf-Nord“ überlappen sich. Die Örtlichen Bauvorschriften der 10. Teiländerung und die planungsrechtlichen Festsetzungen der 9. Teiländerung sind in Bezug auf die zulässige Dachneigung somit widersprüchlich. Dies erfordert die Anpassung der 9. Teiländerung, so dass im gesamten Geltungsbereich der 10. Teiländerung eine einheitliche Dachneigung von 28-32° zulässig ist.

Die Zahl der zulässigen **Vollgeschosse** wurde bereits durch den Bebauungsplan „Nußdorf - Nord“ 6. und 9. Teiländerung für jedes Grundstück festgelegt. In Hanglagen wird grundsätzlich ein Vollgeschoss angestrebt. Hanggeschosse sind demnach so anzulegen, dass sie baurechtlich nicht als Vollgeschosse angerechnet werden. Ziel ist es eine optische Überhöhung der Baukörper in den sensiblen Hanglagen zu vermeiden. Bei relativ ebenem Gelände werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Angestrebt wird eine Bebauung, welche sowohl in den Hanglagen als auch in der Ebene maximal zweigeschossig in Erscheinung tritt.

Aufgrund der Festsetzung der **Wandhöhe** von maximal 4,25 m bei eingeschossiger Bauweise besteht die Möglichkeit einen Kniestock zu realisieren, um das Dachgeschoss als Wohnraum nutzen zu können. Die Wandhöhe ist bei zwei Vollgeschossen auf 6 m beschränkt. Die Festsetzung der Wandhöhen soll einer harmonischen Höhenentwicklung Rechnung tragen.

Für die Gewährleistung der besseren Planungssicherheit als auch zur Steuerung einer homogenen Höhenentwicklung ist die Definition der **Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe** Bestandteil der Satzung. Zum weitgehenden Erhalt der natürlichen Geländeformation sind Aussagen zu Aufschüttungen und Abgrabungen festgesetzt.

Überlingen, den

Stefanie Pappzel
.....

Abteilung Stadtplanung & Baurecht

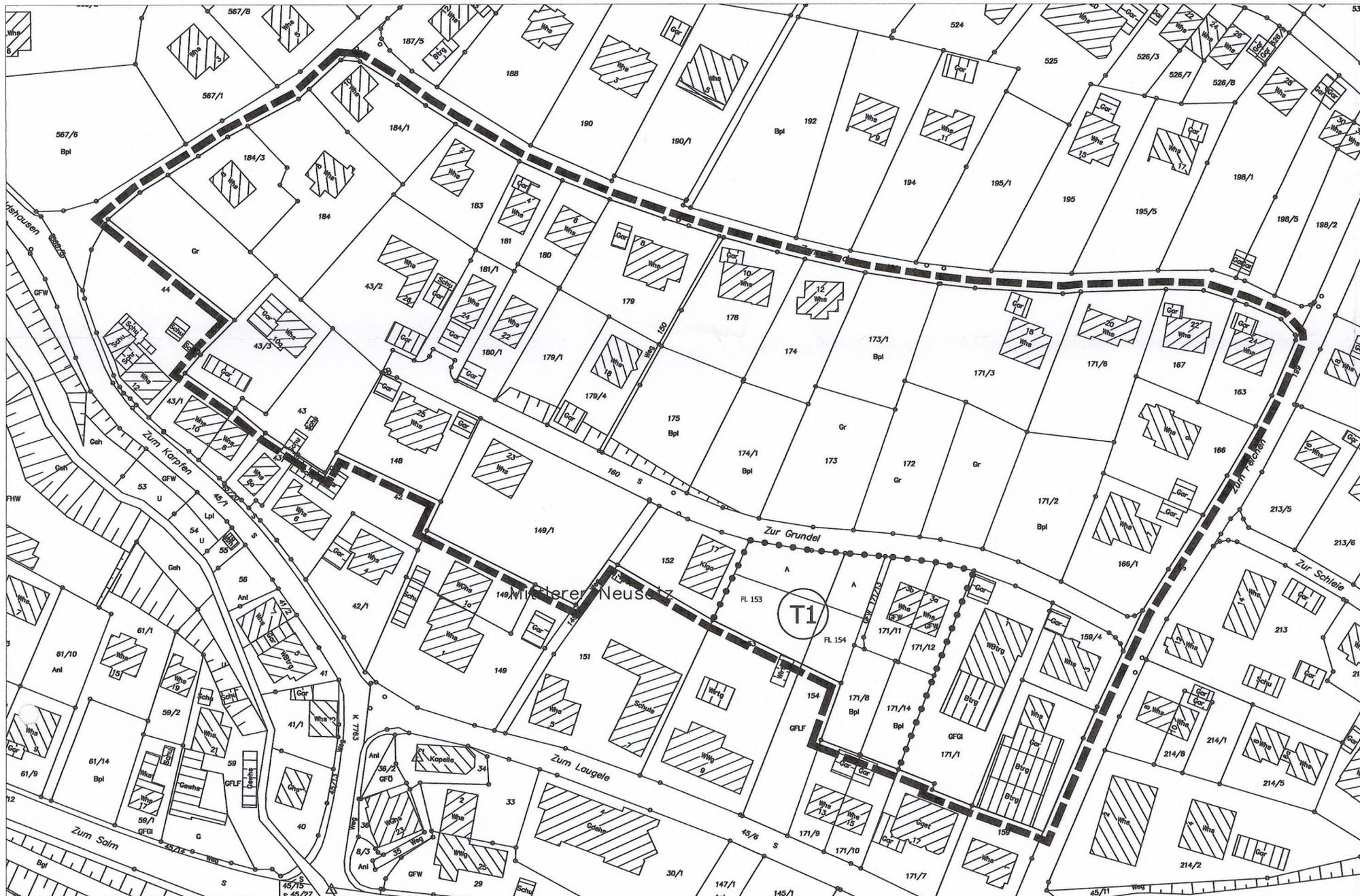
Sachgebiet Stadtplanung



Überlingen, den *6.06.2008*

W. Weber
.....

Volkmar Weber, Oberbürgermeister



Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie der Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung des Teilbereichs für die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung

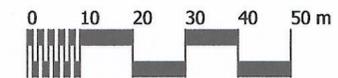
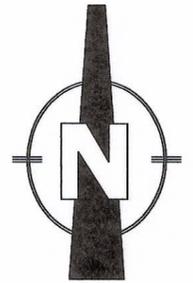
 Teilbereich für die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung

Darstellungen ohne Normcharakter

 bestehendes Gebäude

 bestehende Grundstücksgrenze

 bestehende Böschung



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 04. Juli 2007 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung (10. Teiländerung) des Bebauungsplans "Nußdorf-Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. Juli 2007 und 09. August 2007 ortsüblich bekanntgemacht

2. Auslegungsbeschluss 1. Offenlage

Der Gemeinderat hat am 04. Juli 2007 die Satzung über örtliche Bauvorschriften als Entwurf in der Fassung vom 19. Juni 2007 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

3. 1. Öffentliche Auslegung

Der Satzungsentwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger fristgerechter Bekanntmachung am 26.07.2007 und 09.08.2007 im Sachgebiet Stadtplanung Überlingen in der Zeit vom 03. September 2007 bis 04. Oktober 2007 öffentlich ausgelegen.

4. Auslegungsbeschluss 2. Offenlage

Der Gemeinderat hat am 19. Dezember 2007 die Satzung über die planungsrechtlichen Fesetzungen und die Satzung über örtliche Bauvorschriften als Entwurf in der Fassung vom 12. November 2007 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

5. 2. Öffentliche Auslegung

Der Satzungsentwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger fristgerechter Bekanntmachung am 17.01.2008 im Sachgebiet Stadtplanung Überlingen in der Zeit vom 28. Januar 2008 bis 15. Februar 2008 öffentlich ausgelegen.

6. Satzungsbeschluss

Der Entwurf der Satzung über die Planungsrechtlichen Fesetzungen und die Satzung über Örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans "Nußdorf-Nord" 10. Teiländerung in der Fassung vom 10.03.2008 wurde gemäß § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.05.2008 als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 19.06.2008 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Überlingen, den 6.06.2008 
 Volkmar Weber, Oberbürgermeister

8. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.03.2008 unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadt Überlingen übereinstimmen.

Überlingen, den 6.06.2008 
 Volkmar Weber, Oberbürgermeister



Grosse Kreisstadt
Überlingen
Stadtplanung und
Baurecht

Stadtplanung und Baurecht
Bahnhofstraße 4 - 88662 Überlingen
p: 07551 / 991326 - fax: 07551 / 991325

Projekt: 61.1060
Bebauungsplan "Nußdorf-Nord" (10. Teiländerung)

Maßstab: 1:1.000	Datum: 13.08.2007
Plan-Nr: 5.01	letzte Änderung: 10.03.2008
Gezeichnet: Novoszel	