

BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR GEMEINDE MAHLSTETTEN

OBJEKT BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB
1:500

BOHL III

PLAN NR.
2

GEFERTIGT
11.08.88

ÄNDERUNGEN
09.09.88

GESEHEN
SL.

ZEICHENERKLÄRUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

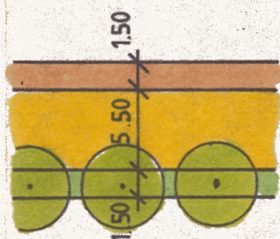
II (I+D) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (EIN VOLL- UND EIN DACHGESCHOSS)

0.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

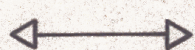
0.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

○ OFFENE BAUWEISE

^30-40° DACHNEIGUNG



GEHWEG
FAHRBAHN
GRÜNSTREIFEN



FIRSTRICHTUNG HAUPTGEBÄUDE + GA



BAUGRENZE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG



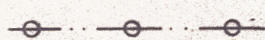
GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES



VERTEILER (EVS-POST)



PFLANZEMPFEHLUNG



WALDABSTAND 30m (UNBEBAUBAR)



WALDRAND



FLÄCHENEMPFEHLUNG FÜR FREI-
STEHENDE GARAGEN



VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE
FLÄCHEN + SICHTDREIECKE

Verfahrensvermerke

- | | |
|---|------------------------|
| 1. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | 10.02.1988 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 25.02.1988 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 29.02.1988 |
| 4. Bürgerbeteiligung | 18.07.1988 |
| 5. Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat | 06.07.1988 |
| 6. Öffentliche Auslegung | 01.08.88/01.09.88 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | 07.07.1988 |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat | 18.05.1988 |
| 9. Beschlußfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | 12.04.1989 |
| 10. Vorlage an das Landratsamt | 21.11.1989 |
| 11. Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung | 20.02.1990 |
| 12. Öffentliche Bekanntmachung | 29.03.1990 |
| 14. Bestätigung der Rechtskraft | <i>liegt nicht vor</i> |

Verfahren beglaubigt

Mahlstetten, den 25.04.1989

Herzog
Bürgermeister



Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

20. Feb. 1990



Gemeinde Mahlstetten

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Bohl III"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat am den Bebauungsplan "Bohl III" als Satzung beschlossen.

12. April 1989

§ 1

Bestandteile der Satzung

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 - 3, die Bestandteil dieser Satzung sind, und zwar

1. Begründung vom 06.07.1988
2. Bebauungsvorschriften vom 18.02.1988
3. Lageplan vom 11.08.1988

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 3, in der seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Herzog
Bürgermeister



Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

20. Feb. 1990



Bebauungsplan "Bohl III" in Mahlstetten

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom
im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2191) gültig ab 01.06.1987.
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges. Bl. S. 770).
3. Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1775).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.
- 2.2 Die Dachgeschosse dürfen unter Einhaltung der zulässigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Vollgeschosse genutzt werden (30⁰ - 40⁰).
- 2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.
- 2.4 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.
- 3.2 Für das im Geltungsbereich vorhandene Gebäude besteht Bestandsschutz.
- 3.3 Die Hauptfirstrichtungen sind im Plan eingeschrieben.
- 3.4 Freistehende Garagen sind entsprechend dem Bebauungsplan anzuordnen. Garagen können auch als Einbau im, oder als Anbau am Hauptbaukörper errichtet werden. Bei Garagenanbauten dürfen diese die Baugrenzen überschreiten.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO können von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Die möglichen Standorte für Verteilerkästen sind im Plan dargestellt.
- 4.2 Vorhandene Nebenanlagen genießen Bestandsschutz. Der landwirtschaftliche Schuppen auf der Parzelle 361, 362/1 und 362/2 wird abgebrochen.
- 4.3 Pergolen sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Es sind folgende Höchstwerte einzuhalten:

Grundfläche 20 m², Gesamthöhe 2,80 m, Deckung waagrechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material. Eine Pergolaseite darf auf 3/4 der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO) - Gestaltungssatzung

1. Dachform und Dachausbildung bei Hauptgebäuden

- 1.1 Die Dachform ist im Rahmen der zulässigen Dachneigung frei wählbar. Pultdächer, deren Firstlinien über dem Hausgrund liegen, sind unzulässig.

Freistehende Garagen und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit Sattel- oder Walmdach von 18° - 24° zu versehen.
- 1.2 Gauppen als First- oder Giebelgauppen sind bis zu einer Einzelbreite von 1,70 m zulässig. Schleppgauppen dürfen 1/3, die Summe der Einzelgauppen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Negativgauppen (Dacheinschnitte) sind bis max. 3,00 m Breite je Gebäude zulässig.

Alle Gauppen müssen, außer im Traufbereich, von einem mindestens 1,50 m breiten Dachstreifen begrenzt werden.
- 1.3 Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit rotem, rotbraunem oder braunem Material vorzunehmen. Bei aneinandergebauten Garagen ist Material und Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten.

1.4 Traufgesimshöhe

- a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante Sparren) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.
- b) Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.
- c) Ausnahmen von a) und b) können bis 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höherliegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgelegt.

1.6 Einfriedigungen

Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Entlang der Kirchstraße wird die Höhe auf 0,90 m beschränkt. Freistehende Mauern sind bis max. 0,40 m Höhe zulässig.

Im Bereich von Sichtflächen an Straßeneinmündungen (siehe Planeinschrieb) dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 0,90 m von Straßenoberkante gemessen, nicht übersteigen.

1.7 Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Die vorhandene Geländetopographie soll weitgehend erhalten bleiben.

1.8 Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

1.9 Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

1.10 Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

1.11 Freileitungen

Im neu überplanten Gebiet sind Freileitungen nicht zugelassen. Die 20 KV-Leitung, die das Baugebiet quert, wird abgebaut.

Hinweise

a) Stellplätze

Die Baurechtsbehörde verlangt je Wohneinheit 2 Stellplätze. Sind mehrere Wohneinheiten je Gebäude vorhanden, werden für 2 Wohneinheiten 3, für 3 Wohneinheiten 5 Stellplätze verlangt.

b) Duldung von Randbefestigungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich und vom Eigentümer zu dulden.

c) Grünstreifen

Entlang von öffentlichen Erschließungsanlagen ist ein 1,50 m breiter Grünstreifen geplant. Er gehört zum Straßenbereich und wird mit Laubbäumen bepflanzt. Nach der Anlage der Grünstreifen ist dieser von den jeweiligen Angrenzern zu pflegen und zu unterhalten. Diese öffentlichen Flächen sind unter anderem zum Zweck der Schneelagerung vorgesehen.

d) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 79 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Spaichingen, den 18.02.1988

Herzog
Bürgermeister



Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

20. Feb. 1990



Bebauungsplan "Bohl III" in Mahlstetten
Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 10.02.88 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet "Bohl III" zu erstellen. Die Baufläche für 16 Wohngebäude wurde als Ersatzfläche für die von der Gemeinde vorgesehene Baufläche "Herzenkreuz" mit 15 Wohngebäuden ausgewählt, da wegen Grunderwerbsschwierigkeiten diese Bebauung momentan nicht kurzfristig verwirklicht werden kann. Auf die kurzfristige Bereitstellung von Bauplätzen ist die Gemeinde jedoch angewiesen, da momentan keine Wohnbauplätze angeboten werden können. Bauinteresse besteht derzeit bei einigen Mahlstetter Bürgern und die Gemeinde hat die Pflicht und die Aufgabe Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Bei der Abwägung welches Gebiet sich als Ersatzbaufläche eignet kam in erster Linie "Bohl III" in Betracht.

Der genehmigte Flächennutzungsplan weist diese Fläche als Wohnbaufläche mit nachrangiger Priorität durch einen Entwicklungspfeil aus. Weitere Gründe sind die bereits einseitig bebaute Kirchstraße mit vorhandener Ver- und Entsorgung und die durch die direkte Kanalantrasse zur Kläranlage geplante Entlastung einiger vorhandener Kanäle.

2. Rechtsverhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der VG Spaichingen ist das Plangebiet nicht enthalten. Als Fläche mit vorrangiger Priorität jedoch mit einem "Entwicklungspfeil" dargestellt.

In der derzeit laufenden 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist "Bohl III" mit einer Fläche von 1,4 ha enthalten.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes ist 1,96 ha groß, wobei der unbebaubare Waldabstand mit 0,46 ha abzuziehen ist. Die tatsächliche Baufläche ist 1,31 ha groß - dies entspricht einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von 820 qm. Wird die Hälfte der Gebäude mit Einliegerwohnungen bzw. mit 2 Wohnungen ausgestattet, entspricht dies mit 50 E/ha dem 2. Bauflächen-erlaß von 1984.

Das Plangebiet umfaßt die Parzellen 351 - teilweise bebaut mit dem Gebäude Kirchstraße 24, 352, 353/1, 354, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362/1, 362/2, 363, 364, 365 und 449.

Die zur Bebauung vorgesehenen Parzellen sind im Eigentum der Gemeinde, so daß eine geregelte Bauweise erfolgen kann. Ein Umlegungsverfahren wird nicht erforderlich.

3. Bauliche Eingliederung und Planungskonzept

Es ist allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geplant, wobei die Dachgeschosse bei einer Dachneigung bis 40 Grad als Vollgeschoß genutzt werden können. Die Gebäude sind von der Stellung her so konzipiert, daß eine optimale Besonnung und Aussicht erzielt werden kann.

Für das im Geltungsbereich vorhandene Gebäude und dessen baurechtlich genehmigte Nutzung besteht Bestandsschutz. Der vorhandene landwirtschaftliche Schuppen wird abgebrochen.

Durch das "Abdrehen" der Gebäude untereinander und die Ausweisung von freistehenden Doppelgaragen wird der Flächenbedarf in bezug auf die Einzelplatzgröße mit ca. 820 qm etwas höher wie üblich. Im Bereich des öffentlichen Grüns kann die Stellplatzfläche vor den Garagen auf 4,50 m reduziert werden. Die Überfahrten über das öffentliche Grün sind von den Grundstückserwerbern anzulegen. Die Räum- und Streupflicht (Verkehrssicherungspflicht) liegt für diese Teilflächen beim Grundstückserwerber. Die Überfahrten dürfen auch für Doppelgaragen 4,50 m nicht überschreiten. Auf geschlossene Flächenversiegelung ist weitgehend zu verzichten.

Je Hausgärten sind mindestens 4 Laubbäume zu pflanzen.

4. Erschließung

a) Fahrverkehr

Die Haupteerschließungsstraße mit einer Breite von 5,50 m ist langfristig so konzipiert, daß diese nach Norden durchgeführt werden kann. Nach Süden wird die Erschließungsstraße 4,50 m breit ausgebaut.

Alle Fahrstraßen erhalten einen 1,50 m breiten Gehweg und ein seitliches 1,50 m breites Verkehrsgrün, welches mit Laubbaumhochstämmen bepflanzt wird und als Schneeablagefläche dient.

b) Ruhender Verkehrs

Flächen für den ruhenden Verkehr sind abseits der öffentlichen Erschließung auf den Baugrundstücken anzulegen.

c) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Abwasser und elektrischer Energie ist gesichert. Für den Planbereich wird keine neue Umspannstation erforderlich.

Die Anordnung von Verteilerkästen für Schwachstrom und Fernsehen sind auf die Gesamtplanung abzustimmen. Freileitungen sind unzulässig.

6. Erschließungskosten (Stand Juli 1988, einschließlich Kosten für die Planung und Bauleitung).

Innere Plangebietserschließung

Straßenbau	ca. 180.000, --	DM
Gehwege	ca. 25.000, --	DM
Beleuchtung	ca. 20.000, --	DM
Grünflächen und Bepflanzung	ca. 18.000, --	DM
Kanalisation	ca. 125.000, --	DM
Wasserleitung	ca. 45.000, --	DM
Bau der EVS-Leitung	ca. 20.000, --	DM

Ausbau der Kirchstraße

Straßenbau	90.000, --	DM
Gehweg	20.000, --	DM
Beleuchtung	15.000, --	DM
Hausanschlüsse	12.000, --	DM
Kanal zur Kläranlage und 2. Entlastung zur Kirchstraße	<u>190.000, --</u>	<u>DM</u>

Gesamtkosten 760.000, -- DM

Diese Kosten werden dem Bedarf entsprechend in den Haushaltsplänen 1989 + 1990 finanziert. Außerdem ist in einem mittelfristigen Finanzierungsplan eine Aussage über den Umbau der Kläranlage zu treffen.

Herzog
Bürgermeister



G e m e i n d e M a h l s t e t t e n

Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Bohl III" im Anzeigeverfahren

Der vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 12.04.89 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Bohl III" wurde dem Landratsamt Tuttlingen aufgrund von § 11 BauGB angezeigt.

Das Plangebiet umfaßt die Parzellen 351 - teilweise bebaut mit dem Gebäude Kirchstraße 24 -, 352, 353/1, 354, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362/1, 362/2, 363, 364, 365 und 449.

Es ist allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geplant, wobei die Dachgeschosse bei einer Dachneigung bis 40 ° als Vollgeschosß genutzt werden können.

Für das im Geltungsbereich vorhandene Gebäude und dessen baurechtlich genehmigte Nutzung besteht Bestandsschutz. Der vorhandene landwirtschaftliche Schuppen wird abgebrochen.

Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.08.1988.

Der Bebauungsplan "Bohl III" wird mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich (Vgl. § 12 BauGB).

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung beim Bürgermeisteramt Mahlstetten, Vorzimmer des Bürgermeisters, 7201 Mahlstetten, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist nach § 215 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres - bei Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mängel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung sowie über das Anzeigeverfahren und über die Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 2 und § 44 Abs. 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Mahlstetten, den 19.03.1989

Bürgermeister