



# GEMEINDE MAHLSTETTEN

---

Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften

## **RIEGERTSBÜHL III** **1. Änderung**

Maßstab (im Original)

**1 : 500**

Blattformat (im Original)

84 x 29,7 cm

Stand

24.09.2020

Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Stehle, Freier Stadtplaner  
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen  
Tel. 07424 / 9608022  
E-Mail: [info@r-stehle.de](mailto:info@r-stehle.de)

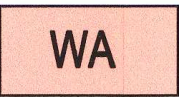
Projekt 2009

# PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 Bau NVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

0.4

Grundflächenzahl (Höchstmaß)



Geschossflächenzahl (Höchstmaß)

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Dachformen/ Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) und Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

SD 30°-35° max. 8,70m

Zulässig sind Satteldächer (SD), Dachneigung 30° - 35°, bis zu einer maximalen Firsthöhe von 8,70 m sowie

FD max. 6,50m

Flachdächer bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 6,50 m

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise (s. Textfestsetzungen)



Baugrenzen

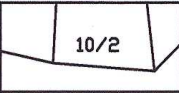
Nachrichtliche Darstellungen



Maßangaben in Meter



Bestehende Gebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone - Erläuterung:

WA	II
0.4	0.5
-	a

SD 30°-35° max. 8,70m  
FD max. 6,50m

Art der bau- lichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grund- flächenzahl	Geschoss- flächenzahl
-	Bauweise

Dachformen / Dachneigung /  
Höhe der baulichen Anlagen

# VERFAHRENSVERMERKE

## Verfahrensdaten

## D a t u m

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates		30.06.2020
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)		02.07.2020
- Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	vom	03.07.2020
	bis	10.07.2020
- Gemeinderat - Entwurfsbilligung und Auslegungsbeschluss		27.07.2020
- Auslegungsbekanntmachung		30.07.2020
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	10.08.2020
	bis	11.09.2020
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 29.07.2020	Frist bis	11.09.2020
- Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat		07.10.2020
- Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten		15.10.2020

## Ausfertigungsvermerk

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Mahlstetten, den 13.10.2020

.....  
Helmut Götz, Bürgermeister

  
**GEMEINDE  
MAHLSTETTEN**

Bürgermeisteramt • Marienplatz 1 • 73601 Mahlstetten  
Tel. 07429-940208-0 • Fax 940208-20 • [www.mahlstetten.com](http://www.mahlstetten.com)



## Rechtskraftvermerk

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 15.10.2020





# GEMEINDE MAHLSTETTEN

Gemeindeverwaltung  
Marienplatz 1  
78601 Mahlstetten

---

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

# RIEGERTSBÜHL III 1. Änderung

### Bestandteile der Planunterlagen:

- (1) Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 24.09.2020
- (2) Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Empfehlungen vom 24.09.2020

### Anlagen:

- (3) Begründung (gemäß § 2a BauGB) vom 24.09.2020

Stand: 24.09.2020



# GEMEINDE MAHLSTETTEN

## Satzungen über

- a) den Bebauungsplan „**Riegertsbühl III, 1. Änderung**“
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
„**Riegertsbühl III, 1. Änderung**“

Der Gemeinderat der Gemeinde Mahlstetten hat in öffentlicher Sitzung am 07.10.2020

- a) den Bebauungsplan „Riegertsbühl III, 1. Änderung“
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riegertsbühl III, 1. Änderung“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Riegertsbühl III, 1. Änderung“
  - b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riegertsbühl III, 1. Änderung“
- ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

## § 2

### Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
  - a) zeichnerischem Teil vom 24.09.2020
  - b) Planungsrechtliche Festsetzungen (textlicher Teil) vom 24.09.2020
2. Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
  - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil vom 24.09.2020
  - b) Örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 24.09.2020
3. Beigefügt ist:
  - a) gemeinsame Begründung vom 24.09.2020

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 4

### In Kraft treten

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mahlstetten, den 13.10.2020



.....  
Helmut Götz, Bürgermeister

### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die zugehörigen Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Mahlstetten übereinstimmen.

Mahlstetten, den 13.10.2020



.....  
Helmut Götz, Bürgermeister

**GEMEINDE  
MAHLSTETTEN**

### Vermerk zur Rechtskraft

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 15.10.2020

Bürgermeisteramt • Marienplatz 1 • 78601 Mahlstetten  
Tel. 07429-940208-0 • Fax 940208-20 • [www.mahlstetten.com](http://www.mahlstetten.com)



# GEMEINDE MAHLSTETTEN

Gemeindeverwaltung  
Marienplatz 1  
78601 Mahlstetten

---

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

# RIEGERTSBÜHL III

## 1. Änderung

**A - Planungsrechtliche Festsetzungen**

**B - Örtliche Bauvorschriften**

**C - Hinweise, Empfehlungen**

*Stand: 24.09.2020*

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	3
2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	4
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	4
2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	4
2.4	Höhe der baulichen Anlagen .....	4
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	5
3.1	Bauweise .....	5
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	5
4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	5
4.1	Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.....	5
4.2	Außenbeleuchtung .....	5
4.3	Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen .....	5
4.4	Artenschutz - Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen .....	6
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	7
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	7
1.1	Dachformen, Dachneigung.....	7
1.2	Oberflächengestaltung der Gebäude .....	7
2	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	7
2.1	Begrünung der privaten Grundstücksflächen .....	7
3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter .....	7
4	Einfriedungen .....	7
5	Stellplatzverpflichtung .....	8
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	9
1	Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial .....	9
2	Grundwasserschutz .....	9
3	Geotechnik .....	9



## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Planungsrechtlichen Festsetzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Riegertsbühl III, 1. Änderung“ wird der Bebauungsplan "Riegertsbühl III", rechtskräftig seit dem 28.04.1978, einschließlich bisher geltender bauordnungsrechtlicher Bestimmungen im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt.

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

#### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO).

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Baugebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v.H. bis zu einer max. GRZ 0,6 zulässig.

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Für das Baugebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Geschossflächenzahl GFZ 0,5 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind im Baugebiet maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

#### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen

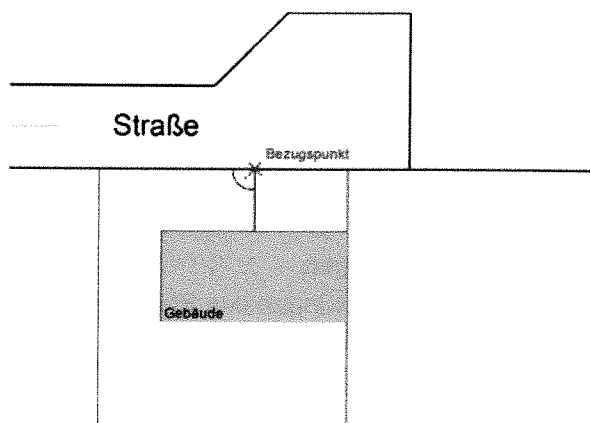
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe bei Satteldächern beträgt 8,70 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern beträgt 6,50 m.

##### Nebenbestimmungen und Höhenbezugspunkte:

Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der angrenzenden, erschließenden Straßenverkehrsfläche der Rosenstraße (Bordsteinoberkante), gemessen rechtwinklig zur Gebäudemitte.



Erläuterungsskizze: unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen dürfen das jeweils festgesetzte Maß um 0,50 m überschreiten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Flachdächern bis max. 0,50 m über die Dachfläche zulässig.

### **3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

#### **3.1 Bauweise**

(§ 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 5 Abs. 1 Satz 3 LBO)

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. An die östliche Grundstücksgrenze darf im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung über alle Geschosse herangebaut werden.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **4.1 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge**

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie befestigte Gartenflächen etc., von denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die notwendige Entwässerung ist nach Möglichkeit über begrünte Oberflächen an den Randbereichen herzustellen.

#### **4.2 Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zulässig. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

#### **4.3 Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen**

Für Bedachungen und Fassaden dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in den Untergrund und das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### **4.4 Artenschutz - Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen**

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie der Rückbau vorhandener Nebengebäude ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar (außerhalb der Brutzeiten von Vögeln) zulässig.



## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

#### **1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### **1.1 Dachformen, Dachneigung**

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer (SD) Dachneigung 30° - 35° zulässig

Auf einer gegenüber den Hauptdach untergeordneten Fläche (< 50% der Gesamtdachfläche) sind auch Flachdächer zulässig.

##### **1.2 Oberflächengestaltung der Gebäude**

Glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zugelassen, ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Grelle Farben (Neonfarben) sind unzulässig.

#### **2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

##### **2.1 Begrünung der privaten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu unterhalten.

Nicht zulässig sind geschotterte Gartenflächen („Schottergärten“), ausgenommen Traufstreifen und ökologisch hochwertigen Steingärten.

#### **3 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

#### **4 EINFRIEDUNGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung sind Naturhecken heimischer, standortgerechter Art zugelassen, oder Steinmauern, Draht- und Holzzäune mit einer Höhe von max. 0,90 m. Entlang der öffentlichen Straßen sind Drahtzäune nicht zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO)

Im Baugebiet sind pro Wohneinheit mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz /WE
- für Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze /WE.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## **C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1 BODENSCHUTZ – UMGANG MIT BODENMATERIAL**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

### **2 GRUNDWASSERSCHUTZ**

Das Baugebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die „Brunnaderquelle“ der Stadt Mühlheim a. D. Die Bestimmungen der Schutzgebiets-Rechtsverordnung des Landratsamtes Tuttlingen vom 30.11.2006 sowie die für Wasserschutzgebiete allgemein geltenden Bestimmungen und Rechtsvorschriften (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Wegen des zur Verkarstung neigenden Untergrundes ist im überplanten Bereich grundsätzlich von empfindlichen Grundwasserverhältnissen auszugehen, die bei Planung, Bau und Betrieb zu berücksichtigen sind.

Aus Gründen des Trinkwasserschutzes kann der Errichtung von Erdwärmesonden im Planungsbereich nicht zugestimmt werden.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

### **3 GEOTECHNIK**

*Hinweise des Amtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau*

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Unteren Massenkalkes (Oberjura).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

---

Aufgestellt: Spaichingen, 24.09.2020

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner





# GEMEINDE MAHLSTETTEN

Gemeindeverwaltung  
Marienplatz 1  
78601 Mahlstetten

---

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

# RIEGERTSBÜHL III 1. Änderung

**Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

*Stand: 24.09.2020*

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
3.1	Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch .....	5
3.2	Bestehender Bebauungsplan.....	5
4	BEBAUUNGSKONZEPT .....	6
5	WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	7
6	UMWELTBELANGE.....	8
7	ERSCHLIESSUNG .....	9
8	VERFAHRENSDATEN .....	10

## 1 ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Riegertsbühl III“ ist seit dem 28.04.1978 rechtsverbindlich. Das im Südosten von Mahlstetten gelegene Wohngebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut.

Das Baugebiet Riegertsbühl III ist wie viele ländlich gelegene Einfamilienhausgebiete der 70er und 80er Jahre durch eingeschossige Wohnhäuser mit nur minimalem Kniestock und relativ flach geneigten Satteldächern geprägt. Die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans, der zudem sehr enge Baufensterausweisungen vorsieht, bieten kaum Spielraum für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Erweiterungen wie Dachausbauten, Aufstockungen oder Anbauten.

Nach aktuellen städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten sowie nach landes- und raumplanerischen Maßstäben und nicht zuletzt aus wirtschaftlichen Erwägungen (flächen- und kostensparendes Bauen) handelt es sich heute vielfach um untergenutzte Baugrundstücke und Gebäude, die erhebliches Potenzial für eine Nachverdichtung durch Erweiterungen, Anbauten oder Aufstockungen aufweisen.

Die Eigentümer des Gebäudes „Rosenstraße 10“ beabsichtigen, durch einen Erweiterungsanbau eine zusätzliche Wohnung im Obergeschoss zu schaffen. Hierzu soll die Garage an der östlichen Grundstücksgrenze auf der straßenabgewandten Gartenseite erweitert und um ein Wohngeschoss aufgestockt werden.

Das geplante Erweiterungsvorhaben, das eine einseitige Grenzbebauung in zweigeschossiger Bauweise vorsieht und die Schaffung einer zweiten Wohneinheit zum Zweck hat, steht im Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden, wonach die Innenentwicklung vor Außenentwicklung Vorrang besitzt, die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist, Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sind.

Vor diesen Hintergrund unterstützt die Gemeinde Mahlstetten das geplante Wohnbauvorhaben. Die punktuelle Nachverdichtung trägt dazu bei, den derzeit erhöhten Siedlungsdruck durch Nutzung bestehender Wohnbauflächen abzufedern und gleichzeitig die Inanspruchnahme neuen Bauflächen einzudämmen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben, hat der Gemeinderat Mahlstettens in seiner Sitzung am 30.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für eine punktuelle Änderung des Bebauungsplans gefasst.



## 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

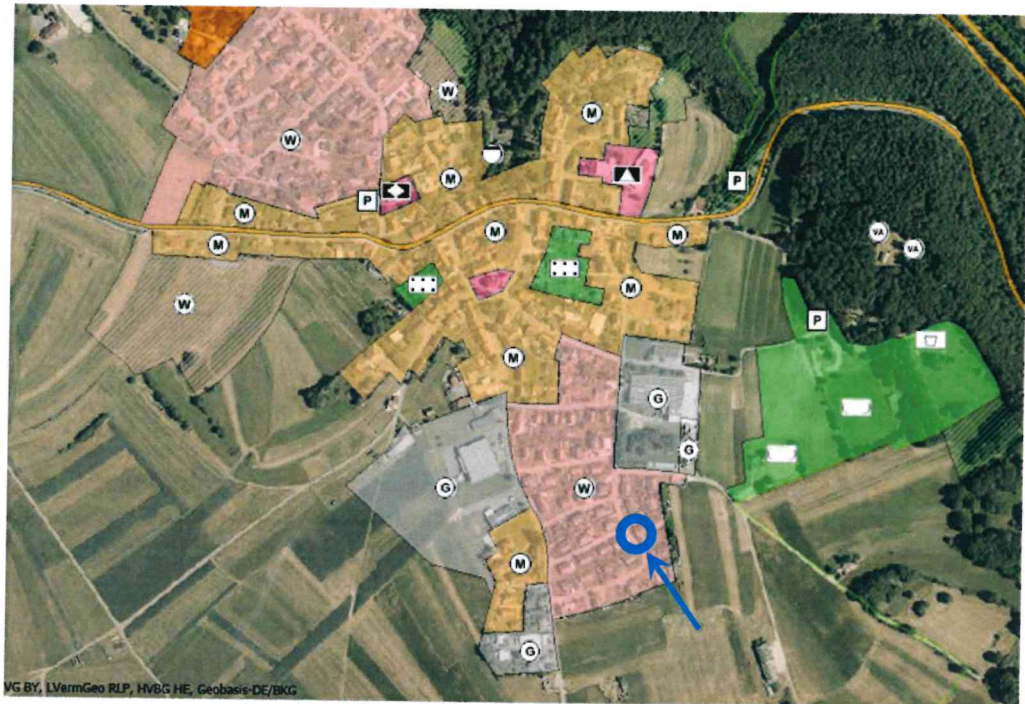


Abb.: Lage innerhalb der Gemeinde Mahlsetten (Planausschnitt: Geoportal Raumordnung BW)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wohngebietes ‚Riegertsbühl‘ im Südosten der Gemeinde Mahlsetten und ist im Flächennutzungsplan entsprechend als Wohnbaufläche (Bestand) ausgewiesen.

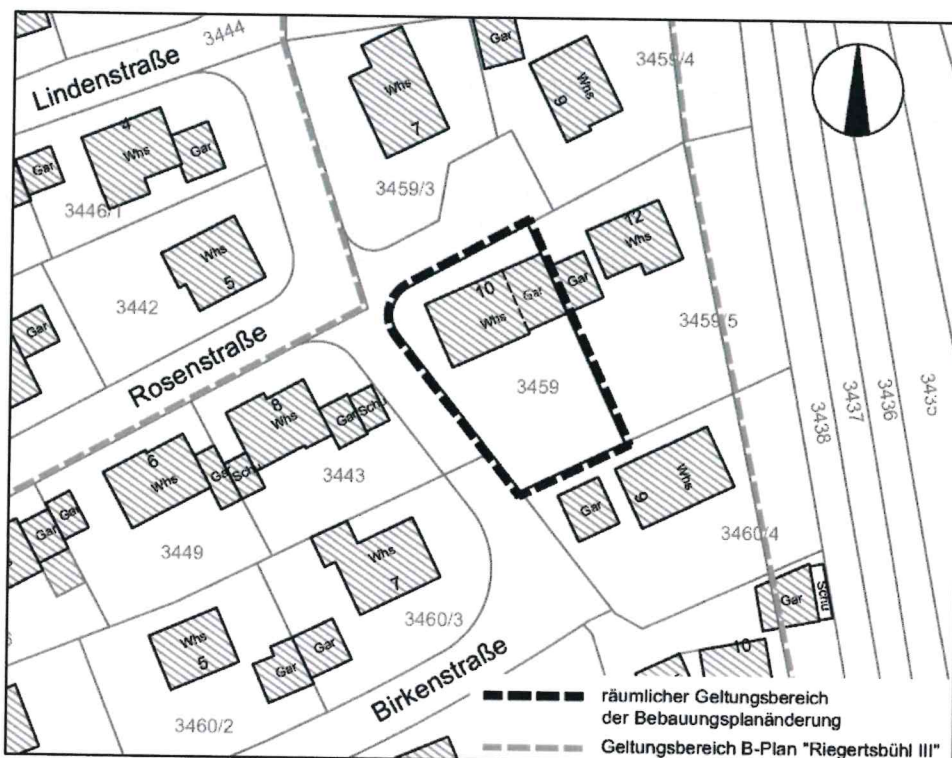


Abb.: Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans gemäß Aufstellungsbeschluss vom 30.06.2020

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich auf das Flurstück Nr. 3459 mit einer Größe von rd. 836 m<sup>2</sup> gemäß beiliegendem Lageplan.



### **3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1 Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch**

Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“).

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung in dem Sinne bezweckt, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine punktuelle Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Wohngebietes ‚Riegertsbühl‘ geschaffen werden.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a (1) BauGB von 20.000 m². Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen sind.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) unterliegen.

Gleichmaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, wonach bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

#### **3.2 Bestehender Bebauungsplan**

Das zur Überplanung anstehende Grundstück ist im Bebauungsplan ‚Riegertsbühl III‘ (mit Rechtskraft vom 28.04.1978) als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die bisher geltenden Bauvorschriften sehen im wesentlichen folgende Festsetzungen vor:

- enge Baufensterausweisung für eine Bebauung in offener Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- Grundflächenzahl 0,4 / Geschossflächenzahl 0,5
- maximal ein Vollgeschoss mit zusätzlichem Kniestock (0,24 m)
- Die Dachform ist als Satteldach mit 30° bis 35° Neigung festgelegt
- Dachaufbauten sind ausgeschlossen
- Garagen sind nur innerhalb ausgewiesener Flächen zulässig

#### 4 BEBAUUNGSKONZEPT

Das Grundstück ist bisher mit einem freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhaus nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Riegertsbühl III‘ bebaut. Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich als Grenzbau zum Nachbargrundstück Rosenstraße 12 eine Doppelgarage, an welche auf dem Nachbargrundstück ebenfalls eine Doppelgarage angrenzt.



Abb.: Luftbild der aktuellen Situation (Datenquelle: LGL, www.lgl.de)

Vorgesehen ist eine Erweiterung der bisherigen Grenzgarage und deren Aufstockung zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit unter Einbeziehung eines Teils des bestehenden Dachgeschosses.

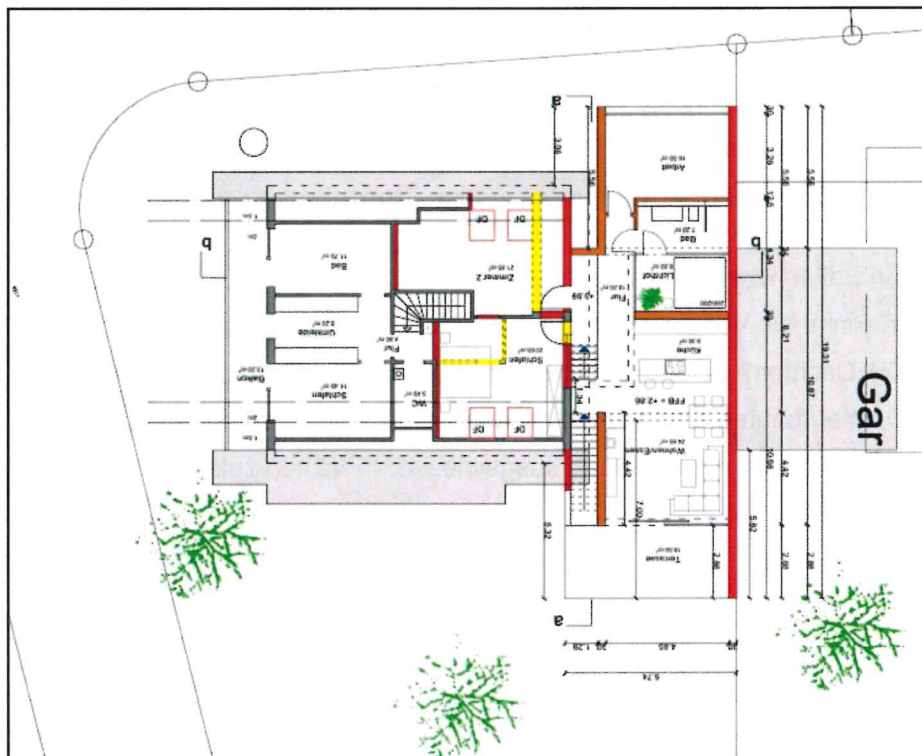


Abb.: Grundriss des gepl. Anbaus - Obergeschoss (Architekten Rottweiler + von Schulz, Tuttlingen)

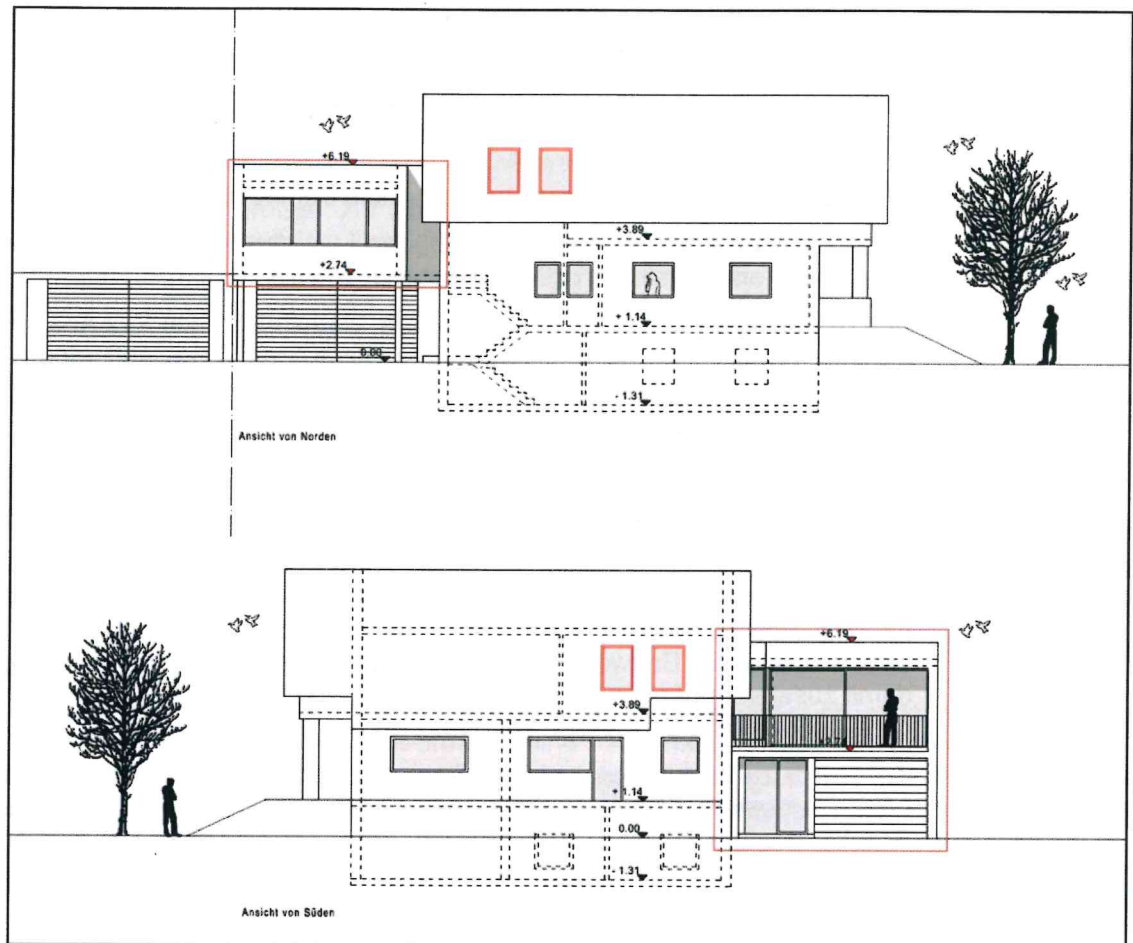


Abb.: Ansichten des geplanten Bauvorhabens von Norden (im Bild oben) und Süden (Architekten Rottweiler + von Schulz, Tuttlingen)

Der Anbau in Grenzbauweise ist als moderner, zweigeschossiger Baukörper mit Flachdach geplant.

Die Grenzbebauung wurde im Vorfeld mit dem Eigentümer des östlich angrenzenden Nachbargrundstückes einvernehmlich abgestimmt.

## 5 WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben zu schaffen, sind im Wesentlichen folgende Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der Örtlichen Bauvorschriften vorgesehen:

- Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Gebietskategorie als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** wird übernommen.

Grundsätzlich soll neben dem vorwiegenden Wohnen auch das Arbeiten im Plangebiet möglich sein, sofern der Gebietscharakter und ein ruhiges Wohnumfeld gewahrt bleiben.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 6 BauNVO werden die folgenden, nach § 4 BauNVO grundsätzlich zulassungsfähigen Nutzungen ausgeschlossen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, der Versorgung des Gebiets dienenden



Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es genießt damit einen besonderen Schutz gegenüber Störungen und Lärmimmissionen. Da im Baugebiet eine Standorteignung aufgrund der fehlenden Verträglichkeit mit der vorwiegenden Wohnfunktion nicht gegeben ist, werden diese Betriebsarten gänzlich ausgeschlossen.

- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch eine Erweiterung des Baufensters nach Osten und Süden angepasst.
- Durch die Zulässigkeit einer ‚**abweichenden Bauweise**‘ nach § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 5 Abs. 1 Satz 3 LBO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante einseitigen Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze geschaffen.
- Die bisher (nach BauNVO 1968) festgesetzte Grundflächenzahl **GRZ 0,4** sowie die Geschossflächenzahl **GFZ 0,5** werden in die B-Plan Änderung übernommen.
- Durch die Zulässigkeit eines **zweiten Vollgeschosses** wird die geplante Nutzung des Ober- bzw. Dachgeschosses als Vollgeschoss ermöglicht.
- Durch die Festsetzung **maximal zulässiger Gebäudehöhen** (Satteldach: max. 8,70m bei Satteldach, max. 6,50m bei Flachdach) sollen in Anbetracht der zukünftig zweigeschossigen Bauweise ein weiteres, drittes Geschoss (als „Nichtvollgeschoss“) und damit zusammenhängende übermäßige und gebietsunverträgliche Höhenentwicklungen der Gebäude ausgeschlossen werden.
- Zusätzlich zur bisherigen, gebietsprägenden Satteldachform werden **Flachdächer** auf untergeordneter Fläche (< 50% der Gesamt-Dachfläche) zugelassen. Durch die Beschränkung soll unter Beibehaltung der Satteldachform als vorherrschende und gebietsprägende Dachform mehr Baufreiheit und Flexibilität für zeitgemäße Anbauten und moderne Erweiterungen eingeräumt werden.
- Erhöhte **Stellplatzverpflichtung**: Unter Berücksichtigung des insbesondere in ländlichen Gemeinden vorherrschenden PKW-Aufkommens wird die nach LBO geltende Stellplatzverpflichtung in dem Sinne erhöht, dass für Wohnungen mit über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen sind.
- Der bisher in den Bauvorschriften festgesetzte generelle Ausschluss von Dachaufbauten (Gauben) wird nicht übernommen, da im Umfeld diesbezüglich in der Vergangenheit bereits einige Bauvorhaben im Wege einer Befreiung genehmigt wurden und somit bereits entsprechende Präzedenzfälle für die abweichende Zulässigkeit von Dachgauben vorliegen.
- Aus demselben Grund wird die bisherige Regelung, wonach Garagen ‚nach Möglichkeit in den hierfür vorgesehenen Baugrenzen unterzubringen sind‘ nicht übernommen. Auch in Bezug auf Garagenstandorte wurden im Baugebiet über die Jahre bereits diverse Abweichungen zugelassen.

## 6 UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB wird von einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung findet keine Anwendung. Dennoch sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist bereits in dem seit 1978 rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Riegertsbühl III‘ als Wohngebiet ausgewiesen. Das Grundstück ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut. Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bauliche



Nachverdichtung durch eine Aufstockung der Garage und deren Erweiterung auf der straßenabgewandten Gartenseite geschaffen.

Geschützte Biotope und Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das geplante Bauvorhaben nimmt Flächen in Anspruch, die bereits mit Nebengebäuden bebaut bzw. versiegelt oder durch deren Nutzung entsprechend vorbelastet sind.

Bei der rd. 35 m<sup>2</sup> großen, zur Überbauung vorgesehenen Gartenfläche handelt es sich um einen intensiv genutzten Hausgarten. Auf der Fläche befinden sich heute bereits ein Gartenhäuschen (Geräteschuppen) mit angebautem Hühnerstall. Der Boden ist durch die Nutzung als Hühnergehege weitgehend kahl. In der Fläche stehen zwei kugelförmig geschnittene Linden und ein Ligusterstrauch. Im Zuge des Bauvorhabens wird eine Beseitigung der bestehenden Nebengebäude und des Bewuchses erforderlich.

Lebensstätten besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind im Vorhabensbereich unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Standortes und der vorhandenen Biotopausstattung nicht zu erwarten.

Im Rahmen einer Begehung konnten weder an Gebäuden noch im Gehölzbestand Nistplätze von Brutvögeln oder Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden. Es wurden auch keine Hinweise auf eine zurückliegende Besiedelung vorgefunden. Außerhalb der Eingriffsfläche befinden sich im Garten zwei Nistkästen auf Stangen, die erhalten bleiben.

Grundsätzlich bieten die Nebengebäude im Vorhabensbereich jedoch ein geringes Habitatpotenzial für Gebäudebrüter, eine zukünftige Nutzung kann daher nicht ausgeschlossen werden. Auch die Gehölzbestände bieten grundsätzlich Möglichkeiten für Gehölzfreibrüter. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG lässt sich vermeiden, indem die Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten, in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

Das sehr kleinräumige Vorhaben ist von untergeordneter Bedeutung für Boden und Grundwasser. Die Nachverdichtung zur Schaffung einer zusätzlichen Wohnung durch Aufstockung des Gebäudes führt vielmehr zu einer Verringerung der relativen Flächeninanspruchnahme bezogen auf die Bewohnerzahl (Nachverdichtung).

Das Landschaftsbild entspricht dem eines typischen dörflichen Wohngebietes mit durchgrüntem Gartenflächen. Klimatisch und lufthygienisch, sowie in Bezug auf das Landschaftsbild ist das Vorhaben von untergeordneter Bedeutung. Kulturgüter und sonstige wertgebende Sachgüter von öffentlichem Interesse sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Insgesamt ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem bisherigen Zulässigkeitsmaßstab nur geringe und unerhebliche Verschlechterungen in Bezug auf die Schutzgüter.

## **7      ERSCHLIESSUNG**

Das Plangebiet ist über die vorhandene Infrastruktur des Baugebietes „Riegertsbühl“ in vollem Umfang verkehrlich erschlossen und an die technischen Versorgungsanlagen angebunden. Es sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

## 8 VERFAHRENSDATEN

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates		30.06.2020
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)		02.07.2020
- Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	vom bis	03.07.2020 10.07.2020
- Gemeinderat - Entwurfsbilligung und Auslegungsbeschluss		27.07.2020
- Auslegungsbekanntmachung		30.07.2020
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom bis	10.08.2020 11.09.2020
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 29.07.2020	Frist bis	11.09.2020
- Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat		07.10.2020
- Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten		15.10.2020

---

Aufgestellt: Spaichingen, 24.09.2020

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner