



Genehmigt  
aufgrund § 11 BBauG  
Tuttingen, den 4. April 1978  
Landratsamt  
i. A.



# STADTBAUAMT SPAICHINGEN

GEMEINDE: MAHLSTETTEN

OBJEKT: BEBAUUNGSPLAN

RIEGERTSBÜHL III

MASSSTAB  
1: 500

PLAN  
NR. 3

GEZ. AM 20.1272  
END. AM 25573


END. AM


GESEHEN  
AMTSLEITER






### 3. Zeichenerklärung


 Baugrenze


 Baugrenze (aufzuhebend)

 Gehweg

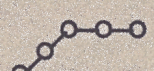
 Fahrbahn

 Offene Bauweise

 Firstrichtung

 Grenze d. räuml. Geltungs-  
bereichs d. Bebauungsplanes

GA Garagenflächen

 Abgrenzung unterschiedlicher  
Nutzung

### Füllschema - Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise

Dachneigung - Grad



1. Der Gemeinderat hat den Entwürfen am ...20.12.72..., am ...25.5.73...  
und .....zugestimmt.

2. Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom .....5.7.73.....  
bis .....

3. Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen  
am .....

4. Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Landratsamt Tuttlingen mit Erlass  
vom .....Nummer.....

5. Öffentlich ausgelegt gem. § 12 BBauG ab .....

6. Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am .....

7. In Kraft getreten am .....

Mahlstetten, den .....

Bürgermeisteramt



Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968

## 1. Planungsrechtl. Festsetzungen

1.1 Art der baul. Nutzung	WA = Allgemeines Wohngebiet
1.2 Mass der baul. Nutzung	Z I
GRZ = Grundflächenzahl	0,4
GFZ = Geschossflächenzahl	0,6
1.3 Zahl der Vollgeschosse	I
1.4 Bauweise	Offen (nur Einzel- oder Doppelhäuser)
1.5 Stellung der Gebäude	Firstrichtung und längere Gebäudeseite entsprechend Planeinschrieb

## 2. Baurechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform Hauptgebäude	Satteldach ohne Dachaufbauten
2.2 Dachneigung	28° - 35°
2.3 Dacheindeckung	Nicht weiss und Eternitfarben, sondern dunkel aber nicht grün.
2.4 Kniestock	Kniestöcke sind zulässig Kniestockhöhe 0,24 m + Fußpfette
2.5 Äussere Gestaltung	Aussenputz gebrochen weiss, auffallende Farben sind zu vermeiden.
2.6 Garagen	Sind entweder mit unter das Hauptdach einzubeziehen oder freistehend mit Flach- oder Satteldächern von 0° - 12° Dachneigung zu versehen. Blechgaragen sind nicht zulässig.  Garagen sind nach Möglichkeit in den hierfür vorgesehenen Baugrenzen unterzubringen. Geringfügige Überschreitungen sind zulässig. Doppelgaragen sind gestaltungsgleich auszubilden.
2.7 Einfriedigungen	Als Einfriedigungen sind zugelassen: Naturhecken oder Steinmauern mit oder ohne Zwischengeländer aus Holz oder Drahtzäune oder Holzzäune, je in Höhe bis 0,90 m. Drahtzäune sind jedoch entlang der öffentlichen Strassengrenze nicht zulässig.
2.8 Winkelbauten	a) Die Breite B des Anbaues darf höchstens 1/3 der Breite b des Hauptbaukörpers betragen. b) Die Länge L (oder L1+L2) muss mindestens 2/5 der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
2.9 Elektrische Anschlüsse	Über Dachständer



Gemeinde Mahlstetten  
Landkreis Tuttlingen

Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes  
"Riegertsbühl III"

Auf Grund von § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.I S. 341) i.V. mit der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBl.I S.1238), des § 111 der Landesbauordnung vom 6. April 1964 (GesBl.S.151), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (GesBl.S.208) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl.S.129) hat der Gemeinderat am ~~16. Okt. 1973~~ folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Riegertsbühl III" beschlossen :

§ 1


Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen 1 - 2, die Bestandteil dieser Satzung sind und zwar :

1. Begründung vom 13.6.1973
2. Lageplan vom 20.12.1972/25.5.1973, in dem die bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten sind.

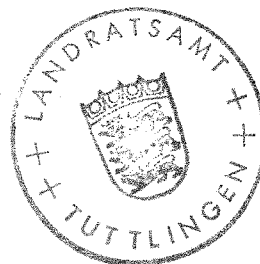
§ 2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 2, in der seine Grenzen eingetragen sind.

Mahlstetten, den 29. Okt. 1973

  
Dreher

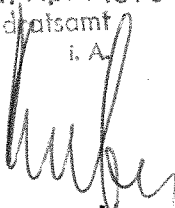
Bürgermeister



Genehmigt  
aufgrund § 11 BBauG

Tuttlingen, den 4. April 1978

Landratsamt  
i. A.





Gemeinde Mahlstetten

Landkreis Tuttlingen

## Begründung zum Bebauungsplan "Riegertsbühl III"

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Um die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet in geordnete Bahnen lenken zu können und um der Nachfrage nach Flächen für Wohnbebauung entgegen zu kommen, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Riegertsbühl III" beschlossen. Im Plangebiet soll ein Wohngebiet ausgewiesen werden.

### 2. Einfügung in die Bauleitplanung

Für die Gemeinde Mahlstetten besteht ein Flächennutzungsplan (Entwurf). Der Flächennutzungsplan weist in dem hier überplanten Gebiet die Erweiterung einer Wohnbebauung aus.

Das Plangebiet wird umgrenzt von der Rosenstrasse im Norden, der Riegertsbühlstrasse im Westen, der Bebauung der ehemaligen Gebäude Riegertsbühlstrasse 35 - 39 im Süden und der Parzelle 3439 im Osten.

### 3. Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet "Riegertsbühl III" bestand weder ein qualifizierter noch ein nicht-qualifizierter Bebauungsplan.

Teilweise überschneidet sich das neue Plangebiet mit "Riegertsbühl II", einem Gebiet mit qualifiziertem Bebauungsplan.

Die Änderungen sind aus der Anlage 2 ersichtlich.



#### 4. Bestand

Das unbebaute Plangebiet weist topographisch ein leichtes Gefälle auf. Der Baugrund ist zur Bebauung von Wohnhäusern geeignet. In ca. 1,50 - 2,00 m Geländetiefe kann mit schwerem Fels gerechnet werden. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Ein bodenrechtliches Verfahren wird erforderlich.

#### 5. Erschliessung

##### a) Fahrverkehr

Das Gebiet wird mit einer 6,00 m breiten Erschliessungsstrasse und einseitigem 1,50 m breiten Gehweg erschlossen.

##### b) ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr werden abseits der Erschliessungsanlagen im Wohnbereich auf den Baugrundstücken ausgewiesen.

##### c) Versorgung

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie ist gesichert. Die Entwässerung wird vorläufig noch mit Hauskläranlagen vorgenommen. Die Gemeinde hat sich jedoch schon zum Neubau einer Kläranlage entschlossen. Mit den Erschliessungsarbeiten wird voraussichtlich im Juli 1973 begonnen.



## 6. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich logisch an den baulichen Bestand an und arrondiert die vorhandene Bebauung sinnvoll.

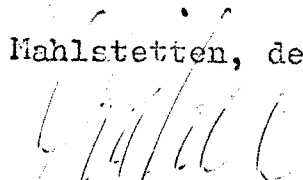
Die freistehenden eingeschossigen Wohngebäude ordnen sich städtebaulich harmonisch in das Plangebiet.

## 7. Erschliessung

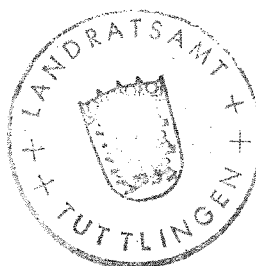
Folgende Anlagen sind für eine wirtschaftliche Erschliessung des Plangebietes notwendig:

1. Strassenbau	DM 85.000.--
2. Geh- und Fusswege (ohne Kibattsteine)	DM 15.000.--
3. Strassenbeleuchtung	DM 9.000.--
4. Kanalisation	DM 42.000.--
5. Wasserversorgung	DM 28.000.--
	<hr/>
	DM 179.000.--

Mahlstetten, den 13. Juni 1973

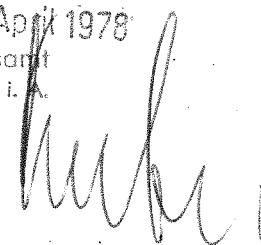
  
Dreher

Bürgermeister



Genehmigt  
aufgrund § 11 BBauG

Tuttlingen, den 4. April 1978  
Landratsamt





## BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG EINES BEBAUUNGSPLANES NACH § 12 BBauG

Das Landratsamt Tuttlingen hat den Bebauungsplan für Riegertsbühl III, den der Gemeinderat am 10.10.1973 beschlossen hat, mit Erlaß vom 4.4.1978 genehmigt unter folgenden Auflagen:

- a) Bei der Eintragung des zul. Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 B Bau NVO wurde oberhalb der Birkenstraße die Geschloßflächenzahl von 0,5 überschritten. Der Planeinschrieb ist deshalb von 0,6 auf 0,5 abzuändern.
- b) Die Firstrichtungen sind bei den einzelnen Gebäuden genauer zu kennzeichnen.

Der Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung kann während der Dienststunden beim Bürgermeisteramt eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Jedermann kann diesen Plan und seine Begründung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird nach § 155 a BBauG unbeachtlich, wenn sie nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt/Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 z des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976, Bundesgesetzblatt I S. 2256, 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 28.4.1978

  
BÜRGERMEISTERAMT

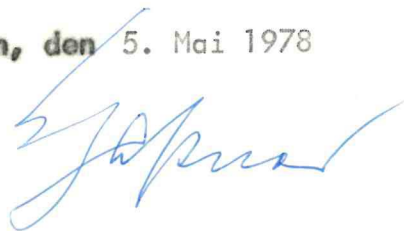
### AKTENVERMERK

Nr.: 17 Bekanntgemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Gemeindeblatt  
am 28.4.1978 bzw. Anschlag an der Verkündungstafel vom 28.4.1978  
bis 5. Mai 1978

Der Bebauungsplan wurde damit am 28.4.1978 rechtsverbindlich.  
Entschädigungsansprüche gemäß § 44 c BBauG erlöschen am

Mahlstetten, den 5. Mai 1978







113

Gemeinde Mahlstetten

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet  
"Riegertsbühl"

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Riegertsbühl" - Bebauungsvorschlag des Stadtbauamtes Spaichingen vom 20.12.1972 - liegt gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz, wie er vom Gemeinderat am 20.12.1972 beschlossen wurde, mit den planungsrechtlichen und baurechtsrechtlichen Festsetzungen einschließlich Begründung vom Donnerstag, den 5. Juli 1973 an auf die Dauer eines Monats auf dem Rathaus öffentlich aus. Bedenken und Anregungen können während dieser Zeit vorgebracht werden.

Mahlstetten, den 14.6.1973

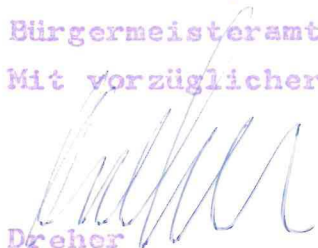
gez. Dreher  
Bürgermeister

Den Behörden und Stellen, welche Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 2 Abs. 6 BBauG als Benachrichtigung zur gefälligen Kenntnisnahme übersandt.

Mahlstetten, den 14.6.1973

Bürgermeisteramt

Mit vorzüglicher Hochachtung

  
Dreher  
Bürgermeister





## Öffentliche Bekanntmachung

### Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Riegertsbühl"

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Riegertsbühl" - Bebauungsvorschlag des Stadtbauamtes Spaichingen vom 20.12.1972 - liegt gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes, wie er vom Gemeinderat am 20.12.1972 beschlossen wurde, mit den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen einschließlich Begründung vom Donnerstag, den 5. Juli 1973 an auf die Dauer eines Monats auf dem Rathaus öffentlich aus.

Bedenken und Anregungen können während dieser Zeit vorgebracht werden.

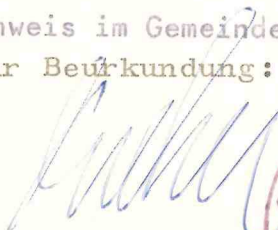


Dreher  
Bürgermeister



Ausgehängt am : 15. Juni 1973 5.6.73  
Abgenommen am : 25. Juni 1973 5.6.73

Hinweis im Gemeindeblatt auf Aushang und Auflegung am 15.6.73  
Zur Beurkundung:



Dreher  
Bürgermeister

