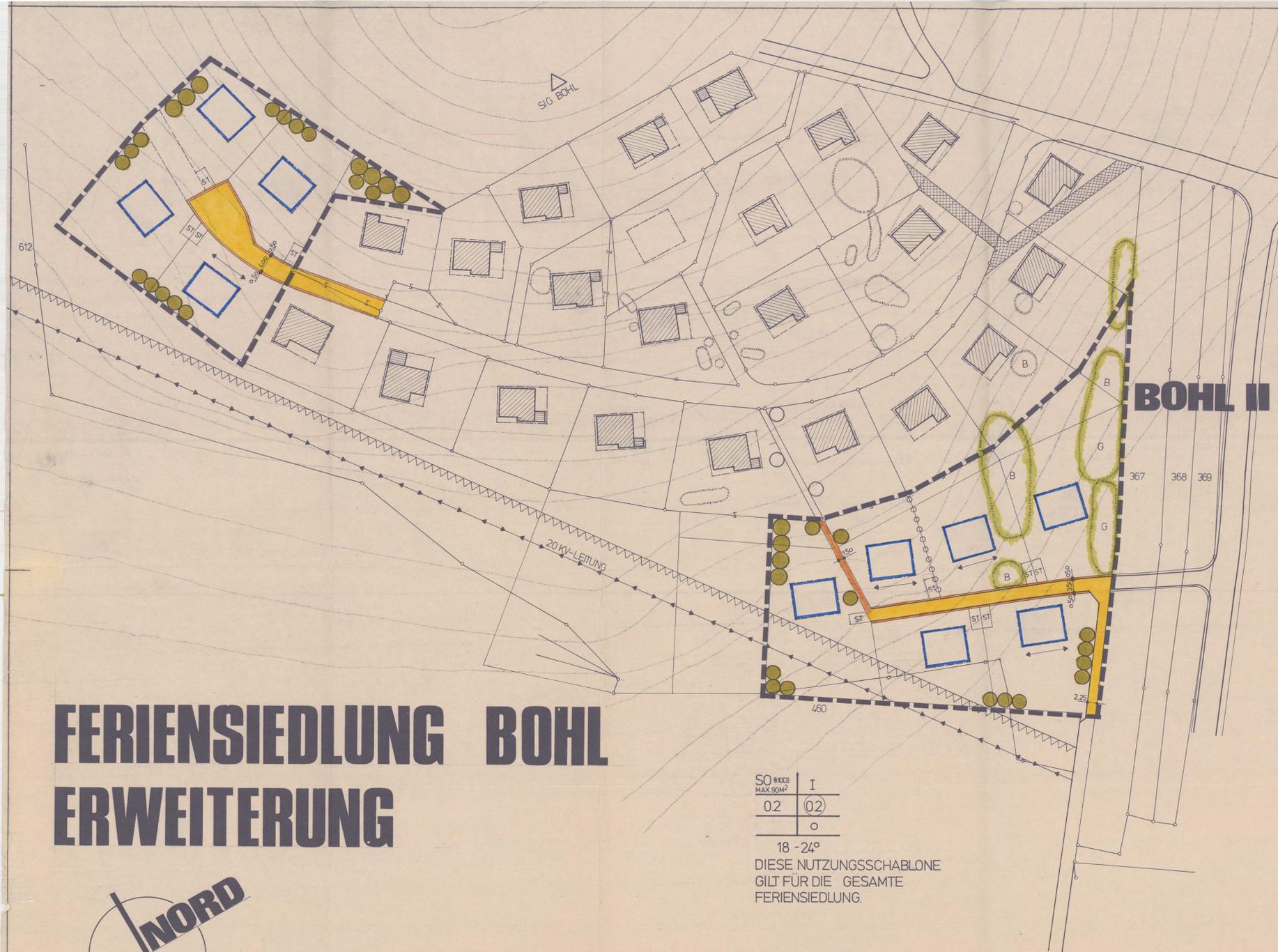


# FERIENSIEDLUNG BOHL ERWEITERUNG



SO 1103	I
MAX 90M <sup>2</sup>	02
	0

18-24°  
DIESE NUTZUNGSSCHABLONE  
GILT FÜR DIE GESAMTE  
FERIENSIEDLUNG.

## Festsetzungen in Textform

In Ergänzung der Planzeichnung "Feriensiedlung Bohl - Erweiterung" in Mahlstetten wird folgendes festgesetzt:

Es gilt die Bauordnungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1757), die Landesbauordnung vom 20.7.1972/21.6.1977 und das Bundesbaugesetz vom 23.6.1960/18.8.1976.

### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet nach § 10 (3) BauNVO - Wochenendausgangsbereich - festgelegt.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Es wird 1-stöckige Bebauung mit einer max. Firsthöhe von 4,50 m vorgeschrieben. Die Firsthöhe wird zum höchsten bestehenden Geländeplan im Gebäude gemessen.
- Die Gebäude dürfen talseitig max. 0,50 m aus dem vorh. Gelände ragen. Unterkellerungen sind nur bergseitig der Erschließungsanlage zulässig, da der Kanal max. 2,00 m tief im Straßenbereich liegt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen. Die max. zulässige Grundfläche (ohne überdachte Terrasse und Autoabstellplatz) wird mit 90 qm festgelegt.
- Die im Plan eingeschriebenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.
- Die im Plan eingeschriebenen Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

#### 1.3 Bauweise

- Als einzuhaltende Bauweise ist offene Bauweise vorgeschrieben. Hausgruppen sind nicht zulässig.
- Die Firstrichtung ist im Plan eingeschrieben.
- Freistehende Garagen sind nicht zulässig. Für PKW's ist je Grundstück ein befestigter Abstellplatz zu erstellen. Die Stellfläche darf nicht durchgehend und bituminös befestigt werden (Betonrasensteine, durchbrochenes Verbundpflaster oder Natursteine mit ausreichender Druckfestigkeit werden empfohlen). Außerdem kann das Dach des Ferienhauses so abgeschlappert werden, daß ein Unterstellplatz für einen PKW entsteht. Der Einbau im Gebäude ist ebenfalls zulässig, wird dann jedoch auf die Grundfläche (siehe 1.2c) angerechnet.

#### 1.4 Nebenanlagen

- Die Errichtung von Nebenanlagen (außer Pergolen) nach § 14 (1) BauNVO wird ausgeschlossen. Hierzu zählen auch kleinste Anlagen der Tierhaltung. Pergolen sind außerhalb der Baugrenzen und freistehend zulässig. Sie sind dunkel zu streichen und sollten nach Möglichkeit mit standortgebundenen Gewächsen überwuchern. Mauern und Mauerstreifen sowie Abdeckungen der Pergolen sind unzulässig.
- Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise mit Zustimmung des Gemeinderates errichtet werden.
- Freistehende Tanks (auch für Gruppenversorgung) für Gas, Öl usw. dürfen nicht errichtet werden.

### 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111)

#### 2.1 Dachform

- Als Dachform sind Satteldächer zulässig.
- Dachaufbauten sind unzulässig. Innerhalb der Dachfläche ist kein Wechsel der Dachneigung zulässig.
- Die Gebäude sollen mindestens 0,50 m Dachvorsprung an der Traufe haben.

#### 2.2 Dachneigung

Als Dachneigung werden 18-24° festgelegt.

#### 2.3 Dacheindeckung - Deckungsfarbe

Die Gebäude müssen mit Bläschwänzen oder mit "Römertöpfen antik" gedeckt werden. Als Farbe der Dacheindeckung wird rot bis braun vorgeschrieben (schwarze Dächer sind ausdrücklich nicht zulässig).

#### 2.4 Kniestöcke

Kniestöcke sind zulässig.

#### 2.5 Erdverkabelung

Freileitungen sind nicht zugelassen.

#### 2.6 Antennen

Aussenantennen für Fernseh- und Rundfunkempfang sind nicht zugelassen.

#### 2.7 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind zugelassen:

- Holzzaune dunkel imprägniert, an dunkel imprägnierten Pfosten, max. 0,70 m hoch. Entlang öffentlichen Erschließungsanlagen soll auf Einfriedigungen verzichtet werden.
- Busch- oder Baumgruppen sind so anzuordnen, daß geräumter Schnee noch auf den Privatparzellen gelagert werden kann.
- Die Zaunformen-Scherengitter, horizontallaufende Bretter, senkrechte Staketen sind einheitlich in Einigung und Absprache mit den Bauträgern und der Baurechtsbehörde zu gestalten und mit niederen Gewächsen bis max. 0,80 m Höhe in Buschgruppen zu hinterpflanzen. Die Hinterpflanzung darf nicht geschlossen sein und muß mit einheimischen bodenbeständigen Gehölzen erfolgen.

### 2.8 Anbauten

Alle Anbauten (Windfänge, Abstellräume, Autounterstellplätze usw.) die nicht unter dem Hauptdach liegen sind unzulässig.

### 2.9 Abgrabungen und Auffüllungen

Jede Geländeveränderung ist unzulässig. Abgrabungen und Auffüllungen werden anhand von zu erbringenden Geländeschnitten mit der Baugenehmigung erteilt. Max. darf im Bereich der Terrassen 0,50 m aufgeschüttet werden. Die Aufschüttung ist dem bestehenden Gelände anzupassen.

### 3.0 Vorhandene und geplante Bepflanzung

Die vorhandene Bepflanzung ist soweit es der Bebauungsplan durch Planzeichen vorschreibt zu schützen und zu unterhalten. Neupflanzungen regelt ein Grünplan. Für standortfremde Bäume und Sträucher (Nadelhölzer, Zierhölzer, Weiden usw.) besteht Pflanzverbot. Als Pflanzempfehlungen werden folgende Niedergehölze und Bäume festgelegt: Hasel, Schneeball, Pfaffenhütchen, Liguster, Wildrosen, Vogelbeere, (Eberesche), Mehlbeere, Feldahorn, Linde, Bergahorn, Buche, Apfel und Birne.

### 3.1 Heizung

Für das Gesamtgebiet besteht die Auflage für immissionsfreie Heizung, Kachelöfen für feste Brennstoffe sowie offene Kamine sind zulässig.

### 3.2 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Die Gebäude sind außen und ringsum holzverkleidet auszuführen. (Schalung, Bohlen, Halbhölzer, Blockbauweise). Ausnahmsweise können bis zu 1/3 der Außenfläche grobe Putzstrukturen (z. B. Grobrieselbewurf, grober Besenbewurf usw.) verwendet werden. Die Farbangaben für diese Flächen werden von der Baurechtsbehörde festgelegt und sind streng zu befolgen. Holzflächen sind dunkel zu imprägnieren als Farbtöne kommen in Frage: walnuß, nussbaum, teak, palisander und gleichwertige Farben). Farbig (kräftiges rot oder grün) können im Zusammenspiel mit der Gebäudefarbe folgende Bauteile behandelt werden:

- Fensterläden
- Fensterarmen u. -flügel
- evtl. nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde die Dachrinne und die Haustür.

Fenster müssen in einem maßstäblichen richtigen Verhältnis zur Fassade stehen. Die Fensterscheiben dürfen eine Größe von max. 0,80 m nicht überschreiten. Aluminiumfensterbänke sind dunkel zu eloxieren. Blechverwahrungen sind dunkel zu streichen. Alle Fenster und Fenstertüren (außer Haustür) müssen Klapp-, Schiebe- oder Falltüren (keine Rolläden) erhalten. Die Zähleranlage im Gebäude (Windfang oder Abstellraum o.ä.) ist so anzulegen, daß das Zählerablesen von außen über eine bündig mit der Aussenverkleidung abschließende Tür oder Sichtschiebe möglich ist.

### Verfahrensvermerke

1. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat	23.4.80/2.10.80
2. öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	.....
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22.10.80
4. Bürgerbeteiligung	17.3.80/30.3.81
5. Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat	30.3.81
6. öffentliche Auslegung	vom 21.4.81-25.5.81
7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	.....
8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat	.....
9. Beschlußfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat	.....
10. Vorlage an das Landratsamt	.....
11. Eingangsbestätigung des Landratsamtes	.....
12. Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung	.....
13. öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	.....
14. Bestätigung der Rechtskraft	.....

# ZEICHEN ERKLÄRUNG

- SO = Sondergebiet nach § 10 (3) BauNVO
- I = Zahl der Vollgeschosse
- 0.2 = Grundflächenzahl
- 0.2 (in circle) = Geschosflächenzahl
- o = Offene Bauweise
- 18-24° = Dachneigung
- max.90m<sup>2</sup> = max. zulässige Grundfläche (siehe auch 1.2c)
- = Baugrenze
- = Firstrichtung
- ST = Flächenempfehlung Stellplatz (siehe auch 1.3c)
- B (in circle) = vorhandene Bäume (Baumgruppen) (siehe auch 3.)
- G (in circle) = vorhandenes Gebüsch (Buschgruppen) (siehe auch 3.)
- o (in circle) = geplante Bepflanzung (Pflanzenempfehlung). wird durch Vorlage eines Grünplanes ergänzt, welcher zusätzlich Planbestandteil wird.
- = 20 KV LEITUNG
- = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- = Straße mit beidseitigem Sicherheitsstreifen
- = Geh- und Fahrweg
- = Gehweg
- = Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGS-SCHABLONE:

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	
DACHNEIGUNG	

**BAUAMT SPAICHINGEN**  
FÜR GEMEINDE Mahlstetten  
OBJEKT Feriensiedlung Bohl

MASSTAB 1:500  
PLAN NR. ANDERUNGEN GEFERTIGT AMTSL. GESEHEN AMTSL. LEITER

Bebauungsplan