

GEHREN-BOHL

FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM GEHREN-BOHL

ZEICHENERKLÄRUNG GEHREN-BOHL

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG "GEHREN" - MAHLSTETTEN - WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauG)
Es gilt die Baunutzungsverordnung 1966 und der Baunutzungsbeschluss vom 21.5.1969.
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausgewiesen:
a) Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.
b) Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO) entlang der Haupt- und Kirchstrasse in weitgehend bebauten Bereich.

- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
a) Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.
b) Die überbauten Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen. Durch das "Baufenster" (Baugrenzeneck) soll die Gebäudestellung im Grundstück und die Lage der Gebäude zueinander festgelegt werden. Überschreitungen der ausgewiesenen Baufäche um 2% Flächenanteil sind im Sinne von § 31 Abs. 1 BauG als Ausnahme insoweit zulässig, als öffentliche Belange, insbesondere die Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Für die im Plan eingeschriebene Grundflächenzahl gilt § 27 Abs. 1 BauNVO als Höchstgrenze.
c) Für die im Plan eingeschriebene Geschossflächenzahl gilt § 27 Abs. 1 BauNVO als Höchstgrenze.

- 1.3 BAUWEISE
a) Die einschaltende Bauweise ist im Plan eingeschrieben.
b) Die Firsttrichtung ist im Plan eingeschrieben.
c) Soweit im Plan keine Flächenempfehlungen für freistehende Garagen ausgewiesen sind, sollen Ertragsgaragen unter dem Dach des Hauptkörpers untergebracht werden. Für Zweitgaragen sind Ausnahmen möglich. Bei ausgewiesenen Garagenflächen können Garagen auch teilweise im Hauptbaukörper als Ein- oder Ausbau untergebracht werden. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Ein- oder Ausbau untergebracht werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Garagen sind in massiver Bauweise zu errichten. Freistehende Garagen sind mit einer Dachneigung von 0 - 3° zu versehen.

- 1.4 NEBENANLAGEN
a) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur insoweit zugelassen, als für diese eine architektonisch gute Anordnung an die Garage oder das Hauptgebäude angedeutet werden kann. Pergolen sind nur wenn halb der Baugrenzen sowie freistehend zulässig. Mauern und Mauerarbeiten im Zusammenhang mit Pergolen sind nur mit einem Mindestabstand von 3,00 m zulässig.
b) Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde Ausnahmen zulassen.

- 1.5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 110 LBO)
1.5.1 DACHFORM, HAUPTGERÄUDE
a) Als Dachform sind zulässig je nach Planeinschrieb:
aa) Satteldächer
ab) Walmdächer
ac) Flachdächer
ad) bei eingeschossigen Gebäuden, ausserdem Pultdächer, wobei die Firsthöhe die im Gebiet zulässige Firsthöhe für Satteldächer nicht über- oder unterschreiten darf. Vertikale Anstrichflächen des Dachstuhls sind mit Material der Dachdeckung zu verkleiden. Der Firstpunkt ist bergwärts zu legen.
b) Dachaufbauten sind unzulässig. Innerhalb einer Dachfläche ist kein Wechsel der Dachneigung zulässig.

- 1.5.2 DACHNEIGUNG HAUPTGERÄUDE wird durch den Planeinschrieb festgelegt.

- 1.5.3 DACHEINDECKUNG
Dacheindeckung auf Hauptgebäuden rostbraun bis anthrazit, auf Nebengebäuden nicht leuchtend weiss oder eternitfarbig.

- 1.5.4 RIESELSTÜCKE sind bei eingeschossigen Gebäuden mit Satteldächern entsprechend nebenstehender Zeichnung zulässig.

- 1.5.5 WINKELBAUTEN
Bei Winkelbauten sind folgende Forderungen einzuhalten:
a) Die Breite B des Anbaus darf höchstens 1/3 der Breite b des Hauptkörpers betragen.
b) Die Länge L (oder L1 + L2) muss mindestens 2/5 der Länge l des Hauptkörpers betragen.
c) Wird B > 1/3 bis max. 3/4 von b ist der Anbau als Widerkehr zu erstellen.

- 1.5.6 ANDECKKABELUNG
Freileitungen sind zugelassen.
Je Gebäude ist ausserhalb des Hausanschlusses nur eine Antenne für Fernseh- und Rundfunkempfang zulässig.
- 1.5.7 EINFRIEDIGUNGEN
Als Einfriedigungen sind im Plangebiet zugelassen:
a) Frei wachsende oder geschnittene Hecken bis 0,90 m.
b) Knotengitternetze aus verzinktem Draht an dunklen Pfosten unter 0,90 m, mit Bläsen und Hecken eingepflanzt.
c) Holzstämme aus 2 dunkel imprägnierten, horizontal laufenden Brettern, an dunkel imprägnierten Pfosten nicht über 0,90 m,auern über 0,50 m sind nur in Ausnahmefällen zulässig und grundsätzlich genehmigungsbedürftig.
Die Sicherheitsstreifen sind von den Anliegern zu empfangen und zu unterhalten, dass im Winter der geräumte Schnee auf diesen Streifen gelagert werden kann.
d) Sichtbretter: In Strasseneinmündungsbereichen sind auf den der Strasse zugewandten Grundstückseiten, Einfriedigungen, gleich welcher Art, auf eine Länge je Grundstückseite von mindestens 15,00 m, nicht über 0,90 m hoch zugelassen.

- 1.5.8 HAUPTWINDPÄNNE
Hauptwindpänne, die über den Gebäudeansatz hinausragen und nicht unter dem Hauptdach liegen, sind unzulässig.

- 1.5.9 ABGRÄBUNGEN und Anfüllungen über 1,00 m sind nur in Ausnahmefällen zulässig und grundsätzlich genehmigungsbedürftig.

WA	ALLGEM. WOHNGEBIET § 4	→	FIRSTRICHTUNG
MD	DORFGEBIET § 5	GA	GARAGE
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HOCHSTGRENZE)	R	RESERVEGARAGE
II	(ZWINGEND)	1 2 3	GARAGENORDNUNGSNUMMER
04	GRUNDFLÄCHENZAH	●	PFLANZGEBOT (EINFRIEDIGUNG)
05	GESCHOSSFLÄCHENZ	△	UNIFORMERSTATION
o	OFFEN. BAUGRENZE	XXX	MIT LEITUNGSFLÄCHE
38°	DACHNEIGUNG	OC	ÖFFENTLICHES GRÜN
38°	DACHNEIGUNG	OC	ÖFFENTLICHES GRÜN MIT KLEINANLAGE FÜR KINDER 3 - 7 JAHRE
---	SCHATT (SCHATTENFARBUNG)	—+—	20 KV-HOCHSPANNUNG
---	SCHATT (SCHATTENFARBUNG)	—+—	NUTZUNGSABGRENZUNG
---	SCHATT (SCHATTENFARBUNG)	—+—	RAUMLICHER GELTUNGSBEREICH
---	SCHATT (SCHATTENFARBUNG)	—+—	AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

VERFAHRENSVERMERKE

BEURKUNDUNG

- Beschluss des Bebauungsplanentwurfes am 22.8.77
 - Auslegung des Bebauungsplanentwurfes am 12.9.77 auf die Dauer eines Monats.
 - Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 1.9.77 an der Verkündungstafel am Rathaus und am 1.9.77 im Gemeindeblatt
 - Beschlussfassung des Bebauungsplanes und der Satzung am 24.10.77
 - Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Tuttlingen am genehmigt.
 - Bekanntmachung am
 - Inkrafttreten am
- Ziffer 1-4 wird bescheinigt.
Mahlstetten, den 14.11.1977



BEGLAUBIGUNG

DER AUSZUG STIMMT MIT DEM LIEGENSCHAFTSKAT, SOWEIT DIE GRENZEN DARGESTELLT SIND, ÜBEREIN.
STAATL. VERM. AMT TUTTLINGEN, DEN 25.75



FÜLLSCHEMA - NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

Dachneigung - Grad
Dachform



Genehmigt
aufgrund § 11 BauG
Tuttlingen, den 20.11.1978
Landratsamt
Tuttl.

Tuttl.

STADTBAUAMT SPAICHINGEN
GEMEINDE: MAHLSTETTEN
OBJEKT: BEBAUUNGSPLAN
MASSTAB 1: 500
PLAN NR. 4
GEHREN-BOHL
GEZ. AM. RND. AM. RND. AM. GESEHEN AMTSLEITER
30175.11475 21475
ERGÄNZT 22.8.77