

STADTBAUAMT SPAICHINGEN

GEMEINDE: MAHLSTETTEN

OBJEKT: BEBAUUNGSPLAN

MASSSTAB

1: 500

„GEHREN-BOHL“

PLAN

NR.

4

GEZ. AM

30.175

AND. AM

114.75

AND. AM

214.75

GESEHEN

AMTSLEITER

KE

ERGÄNZT: 22. 8. 77.

ZEICHENERKLÄRUNG "GEHREN-BOHL"

WA

ALLGEM. WOHNGEBIET § 4

MD

DORFGEBIET § 5

II

ZAHLE DER VOLLGESCHLOSSE (HÖCHSTGRENZ

II

" " " (ZWINGEND)

0.4

GRUNDFLÄCHENZAHL

HÖCHSTGRENZE

0.5

GESCHOSSFLÄCHENZ

O

OFFENE BAUWEISE

aa) - ad)


DACHFORM

38°

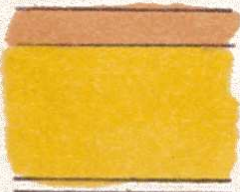
DACHSTÄNDIG



BAUGRENZE



GRENZE (FLÄCHENEMPFEHLUNG)



GRÜNGR

STRASSE



AUFZUHEBENDE BAUGRENZE



FIRSTRICHTUNG

GA

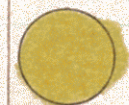
GARAGE

R

RESERVEGARAGE

1 2 3

GARAGENZUORDNUMGSNUMMER



PFLANZGEBOT (EMPFEHLUNG)



UMFORMERSTATION



MIT LEITUNGS-
FLÄCHE

RECHT BELEGTE

ÖG

ÖFFENTLICHES GRÜN

ÖG



ÖFFENTLICHES GRÜN MIT KLEINANLAGE FÜR
KINDER 3 - 7 JAHRE



20 KV-HOCHSPANNUNG



NUTZUNGSABGRENZUNG



RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

FÜLLSCHEMA - NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-	Bauweise

Dachneigung - Grad

Dachform

VERFAHRENSVERMERKE

BEURKUNDUNG

1. Beschluß des Bebauungsplanentwurfes am 22.8.77
2. Auslegung des Bebauungsplanentwurfs am 12.9.77 auf die Dauer eines Monates.
3. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 1.9.77 an der Verkündungstafel am Rathaus und am 1.9.77 im Gemeindeblatt
4. Beschlußfassung des Bebauungsplanes und der Satzung am 24.10.77
5. Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Tuttlingen am genehmigt.
6. Bekanntmachung am
7. 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.....



Klein Reg. Verm. Rat



Genehmigt

aufgrund § 11 BBauG

Tuttingen, den 20. Juli 1978

Landratsamt

i. A.

Teufel

FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM.GEHREN-BOHL

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 und der Baunutzungserlass vom 23.5.1969

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 im weitgehend bebauten Bereich.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- a) Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen. Durch das "Baufenster" (Baugrenzenfeld) soll die Gebäudestellung im Grundstück und die Lage der Gebäude zueinander festgelegt werden. Überschreitungen der ausgewiesenen Baufläche um 25 % Flächenanteil sind im Sinne von § 31 Abs. 1 BBauG als Ausnahme insoweit zulässig, als öffentliche Belange, insbesondere die Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Für die im Plan eingeschriebene Grundflächenzahl gilt § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstmass.
- c) Für die im Plan eingeschriebene Geschossflächenzahl gilt § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstmass.

1.3 BAUWEISE

- a) Die einzuhaltende Bauweise ist im Plan eingeschrieben.
- b) Die Firstrichtung ist im Plan eingeschrieben.
- c) Soweit im Plan keine Flächenempfehlungen für freistehende Garagen ausgewiesen sind, sollen Erstgaragen unter dem Dach des Hauptbaukörpers untergebracht werden. Für Zweitgaragen sind Ausnahmen möglich. Bei ausgewiesenen Garagenflächen können Garagen auch wahlweise im Hauptbaukörper als Ein- oder Anbau untergebracht werden. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Garagen sind in massiver Bauweise zu errichten. Freistehende Garagen sind mit einer Dachneigung von 0 - 30° zu versehen.

1.4 NEBENANLAGEN

- a) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur insoweit zugelassen, als für diese eine architektonisch gute Anbaulösung an die Garage oder das Hauptgebäude angeboten werden kann. Pergolen sind ausserhalb der Baugrenzen sowie freistehend zulässig. Mauern und Mauerseiben im Zusammenhang mit Pergolen sind nur mit einem Mindestgrenzabstand von 3,00 m zulässig.
- b) Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen.

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 110 LBO)

2.1 DACHFORM HAUPTGEBÄUDE

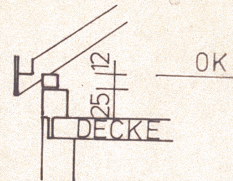
- a) Als Dachform sind zulässig je nach Planeinschrieb:
 - aa) Satteldächer
 - ab) Walmdächer
 - ac) Flachdächer
 - ad) Bei eingeschossigen Gebäuden, ausserdem Pultdächer, wobei die Firsthöhe die im Gebiet zulässige Firsthöhe für Satteldächer nicht über- oder unterschreiten darf. Vertikale Anstrichflächen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

DACHNEIGUNG HAUPTGEBÄUDE wird durch den Planeinschrieb festgelegt.

2.3 DACHEINDECKUNG

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

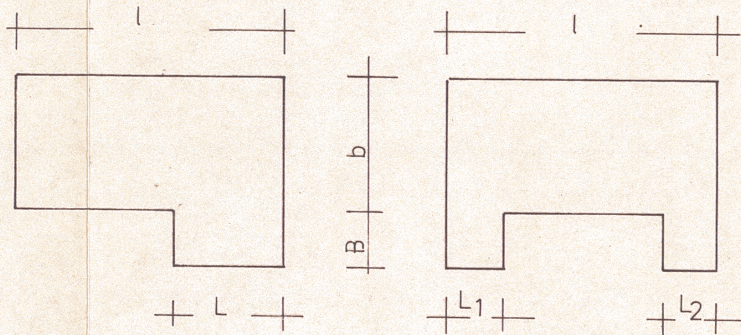
2.4 KNIESTÖCKE sind bei eingeschossigen Gebäuden mit Satteldächern entsprechend nebenstehender Zeichnung zulässig.



2.5 WINKELBAUTEN

Bei Winkelbauten sind folgende Forderungen einzuhalten:

- Die Breite B des Anbaus darf höchstens $\frac{1}{3}$ der Breite b des Hauptkörpers betragen.
- Die Länge L (oder $L_1 + L_2$) muss mindestens $\frac{2}{5}$ der Länge l des Hauptbaukörpers betragen.
- Wird $B > \frac{1}{3}$ bis max. $\frac{3}{4}$ von b ist der Anbau als Widerkehr zu erstellen.



2.6 ERDVERKABELUNG

Freileitungen sind zugelassen.

Je Gebäude ist ausserhalb des Hausumrisses nur eine Antenne für Fernseh- und Rundfunkempfang zulässig.

2.7 EINFRIEDIGUNGEN

Als Einfriedigungen sind im Plangebiet zugelassen:

- Frei wachsende oder geschnittene Hecken bis 0,90 m.
- Knotengitternetze aus verzinktem Draht an dunklen Pfosten unter 0,90 m, mit Büschen und Hecken eingepflanzt.
- Holzzäune aus 2 dunkel imprägnierten, horizontal laufenden Brettern, an dunkel imprägnierten Pfosten nicht über 0,60 m. Mauern über 0,50 m sind nur in Ausnahmefällen zulässig und grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Die Sicherheitsstreifen sind von den Anliegern so anzulegen und zu unterhalten, dass im Winter der geräumte Schnee auf diesen Streifen gelagert werden kann.

- Sichtdreiecke: In Strasseneinmündungsbereichen sind auf den der Strasse zugewandten Grundstücksseiten, Einfriedigungen, gleich welcher Art, auf eine Länge je Grundstücksseite von mindestens 15,00 m, nicht über 0,90 m hoch zugelassen.

2.9 HAUSTÜRWINDFÄNGE

Haustürwindfänge, die über den Gebäudeumriss hinausragen und nicht unter dem Hauptdach liegen, sind unzulässig.

3.0 ABGRABUNGEN und Anfüllungen über 1,00 m sind nur in Ausnahmefällen zulässig und grundsätzlich genehmigungspflichtig.

GEMEINDE MAHLSTETTEN

"Aufgrund von § 10 des BBauG vom 22.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung 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 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (GesBl. S. 208) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.B. S. 129) wird folgende

S a t z u n g

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gehren-Bohl" erlassen.

§ 1 Bestandteile

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

- 1.) Begründung vom 11.4.1975 und 22.8.1977
- 2.) Lageplan vom 11.4./21.4.1975 und 22.8.1977, in dem die baurechtsrechtlichen und planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten sind.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 11 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft."

Mahlstetten, den 24. 10. 1977

Der Gemeinderat
gez. Gassner

BEURKUNDUNG

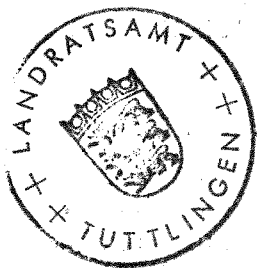
Vorstehende Satzung

wurde am Donnerstag, den 3. Nov. 1977 für eine Woche am Rathaus angeschlagen und im Gemeindeblatt vom 3.11.1977 mit vollem Wortlaut bekanntgemacht, und im Gemeindeblatt darauf hingewiesen.

Mahlstetten, den 14.11.1977



b.w.



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttlingen, den 20. Juli 1978
Landratsamt

i. A.

Teufel

Gemeinde Mahlstetten
Landkreis Tuttlingen

Begründung zum Bebauungsplan Gehren-Bohl nach § 9 Abs. 6 BBauG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Um den Nachfragen nach Bauplätzen entgegen zu kommen und um die Bebauung westlich der Kirchstrasse in sinnvolle Bahnen zu lenken (für das Plangebiet bestehen konkrete Bauabsichten) wurde vom Gemeinderat für das Gebiet Gehren-Bohl am 11.4.1975 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Das Plangebiet soll der Wohnbebauung dienen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Für die Gemeinde Mahlstetten besteht ein Flächennutzungsplanentwurf. Dieser Plan weist in dem hier überplanten Gebiet eine Wohnbebauung aus. Das Gebiet wird begrenzt:

Im Süden, Osten und Norden durch die Hauptstrasse und die Kirchstrasse. Im Westen durch die Parzellen 378, 434 und durch einige angeschnittene Parzellen von 390 - 441.

3. Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet bestand bisher weder ein qualifizierter noch ein nichtqualifizierter Bebauungsplan.

4. Bestand

Im Plangebiet sind bereits 13 Wohngebäude, meist ältere Gebäude mit Ökonomieteil, vorhanden. Die Altbauten werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen mit einbezogen. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet mit leichtem Südostgefälle weist geeignete Baugrundverhältnisse auf.

Die Grundstücke befinden sich noch im Privatbesitz. Die Gemeinde plant den Ankauf und die Parzellierung entsprechend dem Plan. Ein bodenrechtliches Verfahren zur Verwirklichung des Planes wird, soweit voraussehbar, nicht erforderlich.

5. Erschliessung

- a) Allgemein Das Plangebiet soll entsprechend dem Bedarf und der Nachfrage nach Bauplätzen in mehreren Abschnitten erschlossen werden.
- b) Fahrverkehr Die geplante Bohlstrasse als Erschliessungsstrasse mit Wendehammer wird 6,00 m breit, mit einseitigem 1,50 m breitem Gehweg ausgebaut. Drei Grundstücke werden als "Überkopfgrundstücke" durch einen 3,5 m breiten Stichweg erschlossen.
- c) ruhender Verkehr
Flächen für den ruhenden Verkehr werden abseits der Haupteerschliessung im Wohnbereich auf den Baugrundstücken ausgewiesen.
- d) Versorgung Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie ist gesichert. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist gewährleistet, da der Anschluss an ein öffentliches Kanalisationssystem gegeben ist. Die anfallenden Abwässer werden der Sammelkläranlage Mahlstetten zugeleitet. Die Gesamterschliessung ist voraussichtlich 1985 abgeschlossen. Der erste Teilabschnitt mit ca. 15 Gebäuden soll bis 1980 realisiert werden.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet ordnet sich hinsichtlich der Bauweise sinnvoll in den baulichen Bestand ein. Bei der Festlegung der Dachformen und Dachneigungen wurde auf die vorhandene Bebauung weitgehend Rücksicht genommen.

Die freistehenden vorwiegend eingeschossigen Wohngebäude füllen städtebaulich eine Lücke im bestehenden Plangebiet auf und runden die Bebauung am Ortseingang ab.

Es wurde angestrebt, durch die ausgewiesenen Baugrenzen eine Gebäudeausrichtung "auf Lücke" zu erreichen.

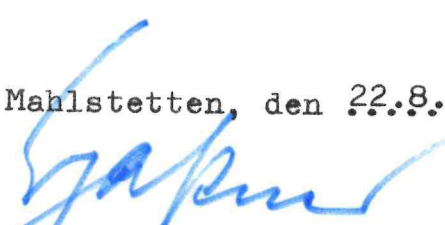
7. Erschliessung

Folgende Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind für eine wirtschaftliche Erschliessung notwendig.

1. Strassenbau	130.000.-- DM
2. Gehweg- und Fusswegbau	38.000.-- DM
3. Strassenbeleuchtung	23.000.-- DM
4. Kanalisation	105.000.-- DM
5. Wasserversorgung	56.000.-- DM

352.000.-- DM

Mahlstetten, den 22.8.1977.....


Gassner
Bürgermeister



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttlingen, den 20. Juli 1978
Landratsamt
i. A.


Teufel

B E K A N N T M A C H U N G

Betr.: Bebauungsplan "Gehren-Bohl"

Aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidium Freiburg vom 2.6.1977 und Gemeinderatsbeschluß vom 22. August 1977 liegt der Entwurf des Bebauungsplanes Gehren-Bohl - Bebauungsvorschlag des Stadtbauamtes Spaichingen vom 21. April 1975, mit Änderung vom 22.8.1977 - gemäß § 2 und § 2a Bundesbaugesetz, wie er vom Gemeinderat am 11.4.1975 beschlossen wurde, mit den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen einschließlich Begründung vom Montag, den 12.9.1977 auf die Dauer 1 Monats öffentlich auf dem Rathaus aus. Bedenken und Anregungen können während dieser Zeit vorgebracht werden.

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

Im Süden, Osten und Norden durch die Hauptstraße und Kirchstraße. Im Westen durch die Parzellen 378, 434 und durch einige angeschnittene Parzellen von 390 - 441.

Durch die Aufhebung der Rechtskraft des vom Landratsamt Tuttlingen am 25. Januar 1977 genehmigten Bebauungsplanes Gehren-Bohl erfuhr die Gesamtplanung keine Änderung.

Mahlstetten, den 01.9.1977

gez. Gassner

ausgehängt am: 01.9.1977

abgenommen am: 12.10.1977

Beurkundung

Es wird bescheinigt, daß obige Bekanntmachung in der Zeit vom 2.9.1977 bis 12.10.1977 an der Ortsverkündungstafel angeschlagen war. Weitere Veröffentlichung erfolgte im Gemeindeblatt Nr.: 35 am 1. September 1977.

Mahlstetten, den 13.10.1977

