



GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : MU01017

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

RAINHALDE, 2.ÄNDERUNG

RL 21.05.2001



PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

PETER KÖDER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT: GEMEINDE MUTLANGEN ,DEN.....

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 20.03.2001 / 24.07.2001

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON (07171) 10447 - 0
TELEFAX (07171) 10447 - 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE
VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für den Bebauungsplan „Rainhalde“, rechtsverbindlich seit 03.09.1986 mit Deckblattänderung vom 26.02.1999 sowie für Teile der Bebauungspläne „Wohnpark Mutlanger Heide, Teil 1“, rechtsverbindlich seit 11.02.2000 mit 1.Änderung vom 05.01.2001 und „Wohnpark Mutlanger Heide, Teil 2“, rechtsverbindlich seit 10.03.2000.

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141),
- BauNVO** die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- PlanzV90** die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind :

- **Der Lageplan zum Bebauungsplan vom 20.03.2001**
- **Der Textteil zum Bebauungsplan vom 20.03.2001 / 24.07.2001**

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rainhalde, 2.Änderung“ in Mutlangen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) **GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
- Zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs.2 BauNVO sowie die Ausnahmen gemäß § 8 Abs.3 BauNVO
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 20 BauNVO) Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO) Ausnahmsweise kann die Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden, wenn:
- Garagen und überdachte Stellplätze begrünt sind,
 - Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind.
- 1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 20 BAUNVO) Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung. Siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) *Offene Bauweise oder abweichende Bauweise (a), offene Bauweise jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.*
- Unterschiedliche Bauweise. Siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB + §23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4) *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*
- Stellplätze sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.*
- Stellplätze sind im Pflanzgebotsstreifen unzulässig.*

- | | |
|---|---|
| <p>1.6 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)</p> | <p>Fahrbahn, Gehweg, Fuß- und Radweg, Feldweg,
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.</p> |
| <p>1.7 VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)</p> | <p>Mischverkehrsfläche,
Öffentliche Parkierungsflächen (P).</p> |
| <p>1.8 LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> | <p><i>LR – Leitungsrecht:</i>
Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Mutlangen und der sonstigen Träger der Ver- und Entsorgung zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.</p> <p>Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.</p> |
| <p>1.9 PFLANZGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)</p> | <p>Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind innerhalb der mit GE ausgewiesenen Flächen entlang der Straßen sowie innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen (V) <i>Laubbäume</i> der Pflanzliste 2 anzupflanzen.
Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 -18 cm betragen.
Abweichungen von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume sind in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) bis zu 5,00m zulässig.</p> <p>Das <i>Pflanzgebot (PFG)</i> ist als lockere Anpflanzung mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen der Pflanzliste 3 auszubilden.</p> <p>Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen.</p> |
| <p>1.10 PFLANZBINDUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</p> | <p>Die zum Erhalt ausgewiesenen <i>Einzelbäume</i> sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Es muß ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten.
Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.</p> |
| <p>1.11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)</p> | <p>Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (steilste Neigung 1 : 2).
Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.</p> |

Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Böschungen unter 50 cm Höhe sind im Lageplan meist nicht dargestellt.

1.12 NEBENANLAGEN (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§74 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 FASSADEN

Für die *Fassade* sind reflektierende und glänzende Materialien nicht zulässig.

Fassadenbegrünung:

Fassaden, welche nicht zum Anbau vorgesehen sind und in den Außenbereich wirken, sind dauerhaft so zu begrünen, dass die unbegrünten Abschnitte maximal 300 m² bzw. 20 m ergeben. Bei einer wirksamen Eingrünung mit Einzelbäumen kann in solchen Bereichen auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden. Es sind Kletterpflanzen der Pflanzliste 1 zu verwenden. Bei glatten Fassadenflächen sind dazu Rankhilfen bis mindestens 2/3 der Gebäudehöhe zu verwenden.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung:

Zulässig sind:

- für gewerbliche Gebäude Flachdächer und flachgeneigte Satteldächer bis 10° Dachneigung,
- für Wohn- und Nebengebäude Satteldächer bis 35° Dachneigung.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die zulässige *Gebäudehöhe* beträgt:

- bei Festsetzung von II Vollgeschossen maximal 10,00 m,
- bei Festsetzung von III Vollgeschossen maximal 14,00 m.

Sie wird gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

2.3 WERBEANLAGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf Dächern,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
- Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken

2.4 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Stellplatzflächen* wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit standortgerechten Laubbäumen zu durchgrünen.

2.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern:

sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig. Höhenunterschiede sind mit natürlichen Böschungen der Neigung 1:2 abzufangen.

Freiflächen:

Je 1000 qm Grundstücksfläche ist je nach Standort mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste 2 oder 3 anzupflanzen.

2.6 WASSERVERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muß einen permanent offenen Abfluß von ca. 0,1 l/s / 100 m² haben.

Desweiteren ist möglich, den Niederschlag auch auf den Dächern zu speichern (Einstaudach), wenn ein prüfbarer Abfluss von 0,1 l/s / 150 m² gewährleistet ist.

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

3. PFLANZLISTEN**Pflanzliste 1 (Kletterpflanzen)**

Efeu	Hedera helix
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Schlingenknöterich	Fallopia Convolvulus
Hopfen	Humulus lupulus
Echte Zaunwinde	Calystegia sepium
Ackerwinde	Convolvulus arvensis
Kletterrose	Rosa
Brombeeren	Rubus

Pflanzliste 2 (Einzelbäume)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre

Pflanzliste 3 (Laubgehölze)**Bäume:**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre

Sträucher:

Haselnuß	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kornelkirsche	Corpus mas
Felsenbirne	Amelanchier ovalis

Es wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 29 NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

4. HINWEISE

1. Zur Beurteilung der Festsetzungen 1.9, 1.10, 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein **detaillierter Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan** im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.
2. Beim Vollzug der Planung können bisher **unbekannte Funde** entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.
3. Sollten bei der Baumaßnahme **Drainhauptsammler** freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.
4. Sofern **Altlasten** oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit **umweltgefährdenden Stoffen** im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.
5. Bei allen **Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen** sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 25NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

5. ANLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan
 gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR, vom 20.03.2001
 73557 Mutlangen

6. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|--|------------|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | vom | 20.03.2001 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | | am | 30.03.2001 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | | am | - |
| gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1+2 BauGB nicht durchgeführt | | | |
| 4. Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB) | | vom | 20.03.2001 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | | am | 20.03.2001 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 09.04. | bis | 09.05.2001 |
| 7. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | | vom | 24.07.2001 |
| 8. Rechtsverbindlichkeit des Planes bei ortsüblicher Bekanntmachung (§ 10 BauGB) | | vom | 21.09.2001 |

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung
Mutlangen, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 20.03.2001 / 24.07.2001

LACKNER · KÖDER & PARTNER GBR
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70

Bürgermeister Seyfried

Unterschrift