

GEMEINDE : MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : M 9332

LACKNER - KODER
& PARTNER
ARCHITEKTEN
UND INGENIEURE



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„BREITE WEST, 1. BA“



Beilage zum
Erlaß vom 1.8. Okt. 1996

PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

PETER LACKNER
FREIER ARCHITECT
PETER KODER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KÄLMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STADTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLIMATECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

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

Aufgestellt: Mutlangen, den 10.01.95 / 23.02.95 / 29.02.96

Koder

Anerkannt: Mutlangen, den 29.2.1996



Seyfried
Bürgermeister

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/78 81
TELEFAX 07171/759 12

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS

RECHTSGRUNDLAGE DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. Seite 1093), durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.v.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II Seite 885), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993.
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II Seite 885, 1124).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Seite 58)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. Seite 770, ber. 1984 Seite 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. Seite 51), vom 22.02.1988 (GBl. Seite 55) und vom 17.12.1990 (GBl. Seite 426).
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I Seite 926) Artikel 2.
Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG), geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) - Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) bekanntgemacht am 06.05.1993 (BGBl. I Seite 623).
- Garagenverordnung (GaVO) vom 13.09.1989 (GBl. Seite 458).

Textliches Festsetzung zum Bebauungsplan „BREITE WEST, 1. BA“ in Mutlangen in Ergänzung der Planzeichnung

Im Geltungsbereich gelten, soweit durch Zeichnung, Schrift und Farbe im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgende Festsetzungen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 + 2 BauGB u. BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
+ §§ 1-15 BauNVO)

- a) WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.
- b) GEe - Gewerbegebiet eingeschränkt. Entsprechend den Einschrieben im Lageplan. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vorhaben nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 nicht zulässig. Es sind nur bauliche und sonstige Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2 Ausnahmen
(§ 31 Abs. 1 BauGB)

- a) Im WA im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- b) Im GEe im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
+ §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 + § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
+ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan

1.2 BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

- a) Im WA offene Bauweise.
- b) Im GEe offene Bauweise.

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung entsprechend den Pfeilen im Lageplan. Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.

1.4 NEBENANLAGEN
(§ 14, Abs. 1 BauNVO)

Im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit Gebäude in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht zugelassen. Stützmauern sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig. Zu den Nachbargrundstücken können Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zugelassen werden. Werbeanlagen, welche von der Straßen aus sichtbar sind, sind entlang der B 298 in einem Streifen vom 15 m, gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahn, nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dächern, welche von der Straße aus sichtbar sind, sind unzulässig.

1.5 GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. 22 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche darf 5,00 m an der kürzesten Stelle nicht überschreiten. Ein größerer Abstand ist nur zulässig, wenn die Anordnung der Baugrenze dies bedingt.

1.6 EG - ROHFUSSBODENHÖHEN

(§ 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die im Plangebiet festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhen sind zwingend.

1.7 ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Steilste Neigung 1 : 1,5. Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.

Der für den Halt der Grenzrabatte notwendige Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.8 LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde bzw. den Angrenzern. Die hierdurch belasteten Flächen dürfen nicht überbaut werden und sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Notwendige Arbeiten zur Erhaltung und Instandsetzung sind zu dulden.

1.9 SICHTFELDER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten. Als sichtbehindernd gelten alle Gegenstände über 0,80 m Höhe, gemessen von der Verbindungslinie der Fahrbahnoberkanten.

1.10 LÄRMSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den mit (L II) bis (L V) bezeichneten Grundstücken sind zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Vorgaben für die Außenbauteile Fenster, Wand und Dach von Wohnungen und Büroräumen.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	Mindestanforderungen Wohnräume
II > 55 - 60 dB (A)	Fenster: SSK 2 Rw = 25 - 29 dB Wand Rw ≥ 35 dB Dach Rw ≥ 35 dB
III > 60 - 65 dB (A)	Fenster: SSK 2 Rw = 30 - 34 dB Wand Rw ≥ 40 dB Dach Rw ≥ 35 dB
IV > 65 - 70 dB (A)	Fenster: SSK 3 Rw = 35 - 39 dB Wand Rw ≥ 45 dB Dach Rw ≥ 40 dB
Front zur B 298 u. zum GEE V > 70 - 75 dB (A)	Fenster: SSK 4 Rw = 40 - 44 dB Wand Rw ≥ 50 dB Dach Rw ≥ 45 dB

In untergeordneten Räumen (z.B. Küche, Bad, WC) können die Anforderungen an die Außenbauteile (insbesondere Fenster) um einen Lärmpegelbereich reduziert werden.

Fenster von Schlafräumen mit Orientierung zur B 298 und zum eingeschränkten Gewerbegebiet, die in den Lärmpegelbereichen II bis V liegen, sind mit zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Fensterzusatzeinrichtungen (Rolladenkästen, Lüftungseinrichtungen) dürfen die Schalldämmung der Fenster im eingebauten und betriebsfertigen Zustand nicht verschlechtern.

Vorgaben im eingeschränkten Gewerbegebiet: Zulässig sind Betriebe deren Schallimmissionen im angrenzenden Wohngebiet die Immissions-Richtwerte der VDI 2058 - Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft einhalten.

Anlieferverkehr nur zwischen 7.⁰⁰ und 19.⁰⁰ Uhr

1.11 ZUGANGS- UND ZUFAHRTSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein Verkehrsanschluß ist entlang der im Plan bezeichneten Strecke nicht zulässig.

1.12 PFLANZGEBOT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die mit Pflanzgebot belegte Fläche an der Nordgrenze des BBPl., ist mit Weiden und Erlen, gemeinem Schneeball, Hartriegel und Holunder zu bepflanzen.

Die übrigen mit Pflanzgebot belegten Flächen sollen alleeartig bepflanzt werden. Es sind mind. alle 10 m im Pflanzstreifen ein Baum zu pflanzen. In Frage kommen:

Eberesche, Ahorn, Mehlbeere.

Die Zwischenräume sind mit Böschungsrasen anzusäen. Die Zwischenräume der Baumreihe entlang der B 298, soll so mit Sträuchern bepflanzt werden, daß ein Sicht- bzw. Blendschutz entsteht.

Die nicht überbaubaren Flächen im WA sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und zu erhalten. Vor der geplanten Bepflanzung soll pro Grundstück mind. 1 Großbaum der Straßenseiten zugeordnet werden, so daß eine Straßenbegrünung stattfindet. Insgesamt muß je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden. In Frage kommen als

Bäume:

Boscop, Brettacher, Schweizer Wasserbirne und ähnliches.

Als Gehölze: Haselnuß, Holunder, eßbare Eberesche, Wildrosen-Arten, Felsenbirne, Wildbirne, Wildapfel, Weidenarten, Schneeball, Liguster, Hainbuche / Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe.

Große Gebäudefronten sollen mit einer Fassadenbegrünung versehen werden. In Frage kommen Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein und Schlingenknöterich.

Mauern und Zäune sollen durch Gehölzpflanzungen verdeckt oder mit rankenden und kletternden Pflanzen begrünt werden.

Entfallende Bäume sind durch neue Pflanzungen zu ersetzen. Die geplante Bepflanzung ist im Bauplan nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

2.1 TRAUFG- UND FIRSTHÖHEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

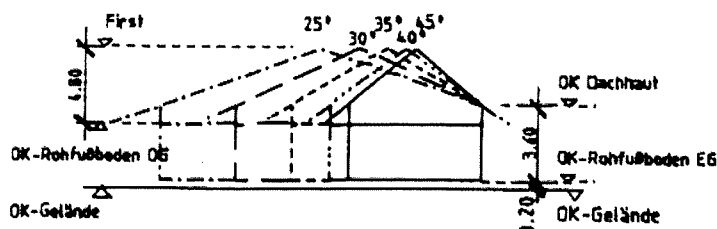
Bei eingeschossiger Bebauung max. 3,60 m, gemessen von der festgelegten OK-Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der OK-Dachhaut.

Die Traufhöhe darf auf max. 1/3 der Hauslänge überschritten werden.

Die Geländehöhe ist anhand von Geländeschnitten dem Bauantrag beizulegen.

Zulässige First- und Traufhöhen siehe nebenstehende Skizze.

Bei eingeschossiger Bebauung



2.2 DACHNEIGUNG (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan (Die festgelegten Dachneigungen gelten nicht für Garagen).

2.3 DACHFORM (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei den Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Dachneigung und die Dachform einheitlich zu gestalten.

Bei einer Dachneigung von $> 35^\circ$ sind Schleppegauben mit max. 1,40 m Höhe, bei einer Dachneigung von $> 28^\circ$ sind Dreiecksgauben mit max. 1,60 m Höhe über der Dachhaut zulässig.

Dachgauben und Einschnitte sind höchstens auf 60 % der Gebäudelänge zulässig. Seitlicher Abstand vom Giebel zur Gaube mind. 2,00 m, Gaubenabstand zum First mind. 1,00 m.

Farbe der Dachdeckung rot bis braun.

- Flachdächer sofern nicht als Terrassen ausgebildet, sind zu bekieseln oder zu begrünen.
- Aneinander gebaute Garagen, auch auf verschiedenen Grundstücken, müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Firstrichtung haben.
- 2.4 ANTENNEN**
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Pro Gebäude ist eine Antenne zulässig, die den Dachfirst um max. 3,00 m überragen darf. Freistehende Funkantennen sind unzulässig.
- 2.5 EINFRIEDUNGEN**
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und dem daran anschließendem Vorgartenbereich, sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und Mauern bis zu 0,50 m zulässig.
- 2.6 VORGÄRTEN**
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- Vorgärten in Wohngebieten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benützt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit ihre Flächen nicht zu Zufahrten oder Stellplätzen befestigt werden.
- 2.7 FREILEITUNGEN**
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 2.8 STELLPLÄTZE, GARAGENZUFAHRTEN UND GARAGENVORPLÄTZE**
(§ 73 LBO)
- Stellplätze etc. Müssen wasserdurchlässig (Schotter, Kies, Rasengittersteinen, Rasenpflaster o.ä.) angelegt werden. Parkplätze die zur Bundesstraße hin orientiert sind, sind mit Blendschutzzäune ausreichend gegen Blendwirkungen abzuschirmen.
- 2.9 AUFSCHÜTTUNGEN U. ABGRABUNGEN**
(§ 73 LBO)
- Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschoßes sind unzulässig. Aufschüttungen sind bis 20 cm tiefer als die festgelegte OK-EG-Rohfußbodenhöhe mit Ausnahme bei Terrassen zulässig, sofern sie max. 0,50 m nicht übersteigen, und zur Straßenangleichung notwendig sind. Erdwälle sind unzulässig.
- 2.10 ÄUSSERE GESTALTUNG**
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Große Gebäudefronten sollen mit einer Fassadenbegrünung aufgelockert werden.

3. HINWEISE

- a) 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 nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.
- b) Sollten bei der Baumaßnahme Drainhauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.
- c) Es wird angeregt eine Speicherung des Niederschlagswasser in Behältern zur Bereitstellung für Gießzwecke oder Reinigungsarbeiten vorzunehmen. Diese Regenrückhaltung von den Dächern bewirkt eine verzögerte Abgabe des gespeicherten Wassers an die Kanalisation. Die oberen 2 cbm (2cbm/100 qm angeschlossene, versiegelte Fläche) Speichervolumen der Zisterne, müssen einen gedrosselten Abfluß von ca. 0,1 l/sec haben.
- d) Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, wird gebeten, daß Landratsamt als zuständige Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

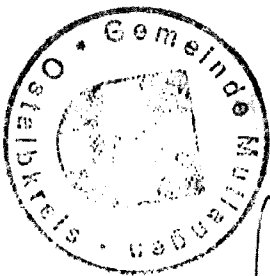
VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|--|-----------|-----------|
| 1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | vom |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | | am |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | | am |
| 4. Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB) | | vom |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | | am |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom | bis |
| 7. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § 73 LBO) | | vom |
| 8. Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB) | | vom |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) | | am |
| 10. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 BauGB) | | vom |

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.

Gemeinde Mutlangen am, 24.2.1997



Bürgermeister

Planbearbeiter

Mutlangen, den 31.05.1994 / 10.01.1995
23.02.1995 / 29.02.1996

LACKNER · KÖDER & PARTNER
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN

TELEFON 07171/7881 TELEFAX 07171/75912

Unterschrift