

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
FLUR : 0 (MUTLANGEN)
KREIS : OSTALBKREIS



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„HINTERE GÄRTEN“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

GESELLSCHAFTER
STEFAN KALMUS
THOMAS FISCHER

BAULEITPLANUNG
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 09.07.2013 / 10.12.2013

Kalmus

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171 10447-0
TELEFAX 07171 10447-70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008

DEUTSCHE BANK AG
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 700 24
KONTO 0203562

Proj. Nr. MU11019
Kennung 251d

GEMEINDE : **MUTLANGEN**
GEMARKUNG : **MUTLANGEN**
FLUR : **MUTLANGEN**
KREIS : **OSTALBKREIS**

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Erlenäcker“, rechtsverbindlich seit 10.07.1981.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548),
- BauNVO** die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548),
- PlanzV90** die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 BGBl. I Seite 1509),
- BNatSchG** das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. August 2013 (BGBl. I Seite 3154),
- UVPG** das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24.02.2010. (BGBl. I Seite 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juli 2013 (BGBl. I Seite 2749),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Seite 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. Seite 209),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

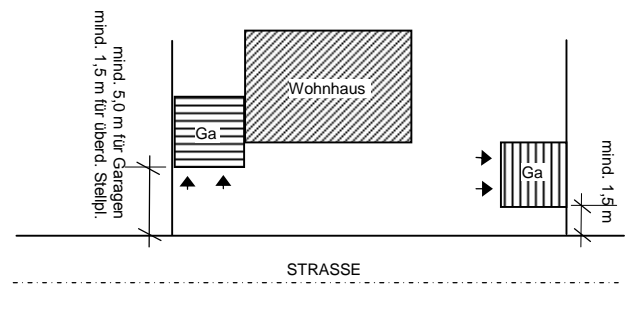
Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- **Der Lageplan vom 09.07.2013 / 10.12.2013**
- **Der Textteil vom 09.07.2013 / 10.12.2013**

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Hintere Gärten“ 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)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 1-15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:*
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs. 3 Nr. (3) i. V. mit § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Gartenbaubetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Tankstellen.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Schank- und Speisewirtschaften.
- 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 Obergrenze festgesetzt.
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO) Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Offene Bauweise (ED),* jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 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 BauGB) *Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze* sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Für Garagen und Carports ist bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze einzuhalten (siehe Systemskizze).



- 1.6 ZAHL DER WOHNUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
- Die Zahl der Wohnungen ist auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzel- bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Mischverkehrsfläche, Fußweg, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
Die Verkehrsgrünfläche ist locker mit Sträuchern der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind als Rasenflächen zu entwickeln.
- 1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.9 GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche – Grünanlage –*
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Grünanlage zu gestalten. Die bestehenden Einzelbäume sind entsprechend der Pflanzbindung 1.12.1 zu erhalten und auf Dauer zu schützen.
- Private Grünfläche – Grünanlage –*
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Grünanlage zu gestalten. Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind klein- bis mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 10 - 12 cm betragen.
- Öffentliche Grünfläche - Gewässerrandstreifen –*
Auf der Fläche ist entsprechend den Festsetzungen unter Nr. 1.11.3 zur naturnahen Entwicklung des Bachlaufs ein Gewässerrandstreifen zu entwickeln.
- 1.10 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- Gewässer II. Ordnung – Wettebach -
Flächen für die Gewässerunterhaltung
– Gewässerrandstreifen –
- 1.11 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.11.1 FÜR LAUBBÄUME**
- Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind
- entlang der Straße mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 14-16 cm betragen.
 - auf den restlichen Grundstücksflächen Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 10 - 12 cm betragen.
- Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) mög-

- lich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.
- 1.11.2 PFLANZGEBOT
– DURCHGRÜNUNG –**
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) muss pro 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum angepflanzt werden, davon mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1 oder 2 zu verwenden. Der Stammumfang für zu pflanzende Laubbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 14 – 16 cm, für Obstbäume mind. 10-12 cm betragen.
- 1.11.3 PFLANZGEBOT (PFG)
– GEWÄSSERRANDSTREIFEN –**
- Das Pflanzgebot ist als locker bepflanzter Gewässerrandstreifen mit gewässertypischen Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation weiter zu entwickeln. Dazu sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.
- 1.12 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**
- 1.12.1 FÜR EINZELBÄUME**
- Die zum Erhalt ausgewiesenen *Einzelbäume* 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.
- 1.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN) (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)**
- Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Regel Neigung 1 : 2). Grundsätzlich sind auch ohne Einzeichnung im Lageplan Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.
- Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Weiter ist der Hinterbeton der Grenzbauteile wie z.B. von Randsteinen auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.14 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)**
- Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan zwingend als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.15 NEBENANLAGEN (§ 14 Abs.1 BauNVO)**
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, auf Grundstücksflächen
- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
 - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 20 m³ nicht überschreitet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 FASSADEN

Die Farben der Gebäude sind frei zu wählen.

2.1.2 DÄCHER**Dachform und Dachneigung (DN)**

Für Hauptgebäude sind Sattel-, Pult-, Flachdächer zulässig.

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehende, aneinander gebaute Garagen müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Dachneigung haben.

Dachdeckung:

Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig.

Für Hauptgebäude sind keine Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink zulässig. Flächige Verglasungen der Dachhaut sowie Solarkollektoren zur Gewinnung von Solarenergie sind auf südost- bis südwestorientierten Dächern zulässig.

Von Haupt- und Nebengebäuden sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15°, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Dachaufbauten:

Sind nur zulässig bei Dächern ab 30° Dachneigung. Die maximale Höhe über Hauptdach darf betragen:

- bei Schleppegauben maximal 1,50 m ,
- bei Dreiecksgauben maximal 1,70 m.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- von der Giebelwand mind. 2,00 m,
- vom First (in der Schräge gemessen) mind. 1,00 m.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

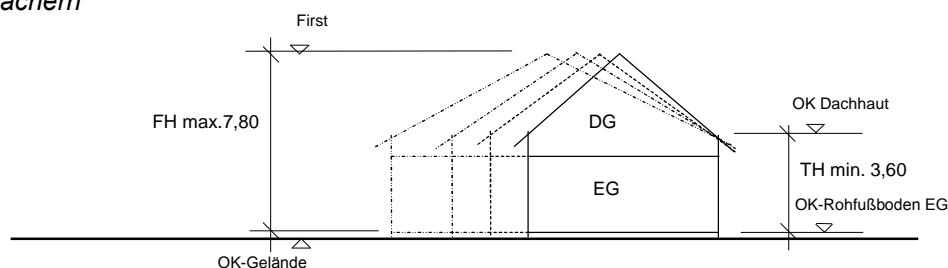
Zulässig sind:

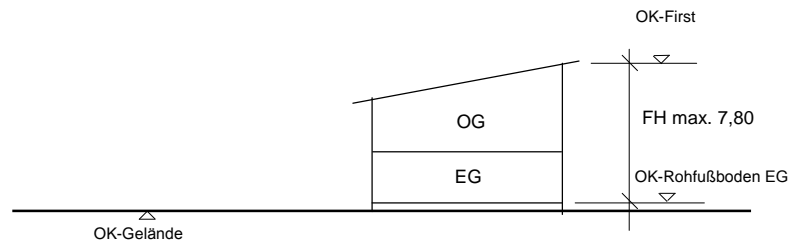
Bei maximal 2-geschossiger Bebauung:

- Mindest-Traufhöhe (TH min.) 3,60 m
- Maximale Gebäudehöhe (GH max.) 7,80 m

Die Traufhöhe TH wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe GH wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Zulässig bei Satteldächern

Zulässig bei Pult- oder Flachdächern

- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO) Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- 2.4.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** Sind nur bis zu 1,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen. Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 2.4.2 STÜTZMAUERN** Sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 0,50 m Höhe zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,30 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten. Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 0,50 m Höhe zulässig. Zum Außenbereich sowie zur öffentlichen Grünfläche hin sind Stützmauern nicht zulässig.
- 2.4.3 EINFRIEDIGUNGEN** Zulässig sind entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):
- Hecken und Laubgehölze bis 1,60 m Höhe,
 - Zäune bis 1,00 m Höhe,
 - Mauern siehe Festsetzung 2.4.2.
- Ansonsten können Zäune oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m erstellt werden.
- Der Abstand von Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich muss mindestens 0,50 m betragen (incl. Straßenbordstein). An Knotenpunkten, Rad- und Gehwegüberfahrten, sowie Überquerungsstellen müssen Mindestsichtfelder (Nr. 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06) freigehalten werden. In diesen Sichtfeldern dürfen Einfriedigungen, Hecken und sonstiger Bewuchs die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- Für alle Einfriedigungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)** (§ 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 Dachfläche haben. Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-

Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.

Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 74 Abs.2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung, mindestens jedoch 2 Stellplätze pro Gebäude herzustellen. Dabei werden mindestens 5,0 m tiefe Vorflächen von Garagen als 2. Stellplatz anerkannt.

3. PFLANZLISTEN

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 44 NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

3.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)

Apfelbäume: Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.

Birnenbäume: Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.

Zwetschgenbäume: The Czar, Wangenheimer.

Kirschbäume: Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

**3.2 Pflanzliste 2
(Laubgehölze im Trockenstandort)****Bäume:**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewönl. Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewönl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewönl. Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundsrose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewönl. Schneeball	Viburnum opulus

**3.3 Pflanzliste 3
(Einzelbäume entlang der Straßen)**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Maßholder	
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata

**3.4 Pflanzliste 4
(Laubgehölze im Feuchtstandort)****Bäume:**

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Zitterpappel / Espe	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Fahlweide	Salix rubens

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnliche Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundsrose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea

4. HINWEISE**4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.9, 1.10, 1.11 und 1.12 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

4.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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 Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

4.3 Altlasten / Altablagerungen

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 als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

4.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

4.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerstG) wird verwiesen. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

4.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

4.7 Oberflächenwasser / Zisternen

Das Baugebiet liegt an einem nur leicht geneigten Hang. Trotzdem können durch Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 3 und den § 17 Trinkwasserordnung besonders hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

4.8 Entwässerungen

Bei den Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind die Bestimmungen der DIN

1986 einzuhalten.

4.9 Drainagen

Sollten bei der Baumaßnahme Drainagehauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

4.10 Naturschutz

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 43 Abs.2 NatSchG BW nur in der Zeit vom 01.10. – 01.03. möglich.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Ornilux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen..

4.11 Bepflanzung

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 § 39 BNatSchG wird besonders hingewiesen.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

4.12 Barrierefreies Bauen

Bei der Planung im öffentlichen Bereich sind die DIN-Festlegungen 18070 zu berücksichtigen.

5. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 09.07.2013 / 10.12.2013
Anlage 2	Artenschutzrechtliche Stellungnahme gefertigt: Büro Visualökologie, Hans-Georg Widmann Rich.-Hirschmann-Str.31, 73728 Esslingen	vom 24.06.2013

6. VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	vom	09.07.2013
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)	am	12.07.2013
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)	vom	22.07.2013
		bis	05.08.2013
4.	Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)	vom	10.12.2013
5.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)	am	20.12.2013
6.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)	vom	07.01.2014
		bis	10.02.2014
7.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	vom	28.07.2014
8.	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung	vom	

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Mutlangen, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 09.07.2013 / 10.12.2013

LK&P. INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@lkp-ingenieure.de



Bürgermeister Seyfried

Unterschrift

Ausgefertigt:

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

Gemeindeverwaltung Mutlangen, den

Bürgermeister Seyfried