



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

---

## TEXTTEIL

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „BREITE – NORD“



---

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 08.05.2007 / 24.06.2008 /  
16.12.2008

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. MU06133  
Kennung: 251\_h

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

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Breite-West, 1.BA, 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 13.08.2004 und für Teile des Bebauungsplanes „Nordentlastung“, rechtsverbindlich seit dem 13.06.2003.

#### **RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414),
- 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),
- BNatSchG** das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 04. April 2002 (BGBl. I Seite 1193),
- UVPG** das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05. September 2001 (BGBl. I Seite 2350),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

#### **Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:**

- **Der Lageplan vom 08.05.2007 / 24.06.2008 / 16.12.2008**
- **Der Textteil vom 08.05.2007 / 24.06.2008 / 16.12.2008**

#### **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan im Plangebiet „Breite-Nord“ 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)
- 1.1.1 GE – Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO) *Zulässig sind:*
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden:*
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit § 1 Abs.6 + 9 BauNVO Nutzungen gemäß § 8 Abs.3 Nr.3.*
- Vergnügungsstätten.
- 1.1.2 eGE – eingeschränktes Gewerbegebiet** (§ 8 i. V. m. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO)
- Zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO, jedoch nur Gewerbebetriebe mit baulichen Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO:*
- Tankstellen.
- Ausnahmsweise können Nutzungen gemäß § 8 Abs.3 Nr. 1 + 2 BauNVO zugelassen werden.*
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit § 1 Abs.6 + 9 BauNVO Nutzungen gemäß § 8 Abs.3 Nr.3.*
- Vergnügungsstätten.
- Unterschiedliche Art der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 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.
- 1.2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO) *Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE) gelten die im Lageplan eingetragenen Gebäudehöhen (GH), die als Höchstgrenzen (über Normal-Null) fest-*

		<p>gesetzt sind.</p> <p>Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.</p> <p>Innerhalb der im Lageplan bezeichneten Zone A kann die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise auf maximal 50% der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche um maximal 3,0 m Höhe überschritten werden.</p> <p>Weiter ist eine <i>Überschreitung</i> der zulässigen Gebäudehöhe für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.</p>
	Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.	
<b>1.3</b>	<b>BAUWEISE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)	<i>Abweichende Bauweise (a),</i> offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig.
<b>1.4</b>	<b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
<b>1.5</b>	<b>FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE</b> (§ 9 Abs.1 Nr 4 BauGB)	<i>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</i> sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. <i>Stellplätze</i> sind innerhalb der flächigen Pflanzgebote unzulässig.
<b>1.6</b>	<b>VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</b> (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )	Fahrbahn, Gehweg, Geh- und Radweg, Feldweg, Öffentliche Parkierungsflächen, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
<b>1.7</b>	<b>ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )	<i>Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge</i> sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Bereiche nicht zulässig.
<b>1.8</b>	<b>FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN</b> (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB )	Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
<b>1.9</b>	<b>FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</b> (§ 9 Abs.1 Nr.14 +16 BauGB)	<i>Regenrückhaltebecken.</i> Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken naturnah auszubauen und gemäß Pflanzgebot 3 (PFG 3) als Feuchtstandort zu gestalten und zu entwickeln. (siehe Festsetzung 1.13).
<b>1.10</b>	<b>FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)</b> (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)	Die im Lageplan dargestellten Flächen sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahme. Den entsprechend 1.10.1 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb der mit GE festgesetzten Flächen zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.
<b>1.10.1</b>	<b>SPE-FLÄCHE</b> „Gewässerrandstreifen“	Die über das Biotop hinausreichende Fläche ist entsprechend dem Eintrag im Lageplan dauerhaft als extensiv bewirtschaftete Wiese zu pflegen und zu erhalten sowie entsprechend dem Eintrag im Lageplan mit standortgerechten Bäumen der

- Pflanzliste 4 zu ergänzen. Am bestehenden Wasserlauf des Wetenbachs sind zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Biotopstrukturen im oberen Bereich sowie an weiteren geeigneten Stellen Maßnahmen zu treffen, die eine periodische Überflutung der angrenzenden tiefliegenden Wiesenbereiche ermöglichen. Weiter ist dem Gewässer die Wiederherstellung einer vielgestaltigen Gewässermorphologie zu ermöglichen.
- 1.11 LEITUNGSRECHTE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- LR 1 – Leitungsrecht 1:*  
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen.
- LR 2 – Leitungsrecht 2:*  
Leitungsrecht zugunsten der Mutlanger Wasserversorgungsgruppe zur Haltung und Unterhaltung von Haupt-Wasserversorgungsleitungen.
- LR 3 – Leitungsrecht 3:*  
Leitungsrecht für eine Drainageleitung zugunsten der Allgemeinheit.
- LR 4 – Leitungsrecht 4*  
Leitungsrecht zugunsten der ENBW Ostwürttemberg zur Haltung und Unterhaltung von Stromleitungen.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tief wurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.12 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen (eGE und GE) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- 1.13 PFLANZGEBOTE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Pflanzgebot – Verkehrsgrün -*  
Verkehrsgrünflächen wie Bankette, Wassergräben, Mulden und Böschungen sind durch Aussaat von autochthonem Saatgut wie Wildblumen, Böschungsrassen und Wildkräutern zu begrünen. Spontanvegetation ist zuzulassen (frühester Mähtermin 1.7., keine Düngung).
- Pflanzgebot für Laubbäume entlang der Spraitbacher Straße*  
Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind innerhalb der Verkehrsgrünfläche entlang der Spraitbacher Straße mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 14-16 cm betragen.
- Pflanzgebot 1 (PFG 1) – Obstbaumallee -*  
Das Pflanzgebot ist als straßenbegleitende Obstbaumallee mit hochstämmigen Kirsch-, Birn- und Apfelbäumen der Pflanzliste 1 zu entwickeln. Die restlichen Flächen sind als extensiv bewirtschaftete Wiese zu belassen. (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr nach dem 1.7.).
- Pflanzgebot 2 (PFG 2 – landschaftliche Einbindung -*  
Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes alternativ  
- locker mit Gehölzgruppen der Pflanzliste 3 zu bepflanzen.  
Insgesamt sind ca. 50 % der Fläche zu bepflanzen, dabei sind pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotfläche mindestens ein Baum

sowie 15 Sträucher vorzusehen. Die restliche Fläche ist extensiv zu begrünen. (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr nach dem 1.7).

- als Streuobstwiese mit mindestens 1 Obstbaum der Pflanzliste 1 pro angefangene 150 m<sup>2</sup> Fläche zu bepflanzen. Die restliche Fläche ist extensiv zu begrünen. (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr nach dem 1.7).

*Pflanzgebot 3 (PFG 3) – Eingrünung Regenrückhaltebecken –*

Das Pflanzgebot ist zur Eingrünung des unter Ziffer 1.9 beschriebenen Regenrückhaltebeckens mit einheimischen standortgerechten Baum- und Strauchgruppen der Pflanzliste 4 dicht einzugrünen und als Feuchtstandort zu entwickeln. Dabei sind pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche mindestens ein Baum sowie 25 Sträucher vorzusehen. Die restliche Fläche ist extensiv als artenreiche Wiese unter Verwendung von autochthonem Saatgut zu entwickeln. (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr nach dem 1.7).

*Pflanzgebot (PFG) – Durchgrünung Gewerbegebiet -*

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist pro 1000 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche je ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 oder 3 anzupflanzen. Dabei ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß dem schematischen Eintrag im Lageplan im Abstand von maximal 20 m eine Straßenrandbegrünung zu entwickeln.

Dabei muss:

- für die straßenbegleitende Begrünung ein Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume in 1 m Höhe über Gelände mind. 14-16 cm betragen.
- für die sonstigen Einzelbäume ein Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume in 1 m Höhe über Gelände mind. 12-14 cm betragen.

Flächige Pflanzgebote sind dabei nicht auf die erforderliche Anzahl anrechenbar.

Nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

Innerhalb der mit flächigen Pflanzgeboten (PFG) gekennzeichneten Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen, Lager- und Abstellflächen, usw. unzulässig.

**1.14 PFLANZBINDUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

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.

Eine Zerstörung bzw. eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des *Biotops* ist verboten.

**1.15 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN (BEI STRASSEN)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (steilste Neigung 1 : 2).

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.

- 1.16 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO) Im Gewerbegebiet darf die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude maximal 0,30 m über der Straßenhöhe liegen, gemessen in der Gebäudeflucht am höchsten Punkt der Straße.
- 1.17 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.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN**  
Die *Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 30 m Länge* sind im Abstand von mind. 10 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Hilfe von Rankgerüsten.  
Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind zum Außenbereich hin nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 10, 60 und 80 zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- 2.1.2 DÄCHER**  
*Dachform und Dachneigung (DN)*  
Für Wohn- und Bürogebäude:  
Satteldächer bis 40° Dachneigung,  
Pult- und Tonnendächer.  
Für sonstige gewerbliche Gebäude:  
Geneigte Dächer bis 15° sowie Flach-, Shed- und Tonnendächer.  
Für Garagen: Pult- und extensiv begrünte Flachdächer.  
*Dachdeckung:*  
Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar.  
Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.  
Bei Wohn- und Bürogebäuden sind flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10°, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.  
*Dachaufbauten:*  
Dachaufbauten sind grundsätzlich nur bei geneigten Dächern ab 35° Dachneigung im 1. Dachgeschoss zulässig.  
Die Gesamtlänge darf höchstens 1/2 der entsprechenden Gebäudelänge betragen.  
Die Dacheindeckung muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Ausnahmen können für Blechdeckungen zugelassen werden.
- 2.2 WERBEANLAGEN**  
(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO) *Werbeanlagen* dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.  
Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.

gen.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf und innerhalb von Dachflächen,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken,
- Werbeanlagen, welche von der Spraitbacher Straße aus sichtbar sind müssen mindestens einen Abstand von 12 m und von der Nordentlastungsstraße mindestens 18 m vom äußersten Rand der Fahrbahn einhalten.

Pro Grundstück ist eine *freistehende Werbeanlage* zulässig. Diese darf eine Höhe von 8 m über der Straße nicht überschreiten und darf auf maximal 3 Seiten eine Werbefläche von je 5 m<sup>2</sup> haben.

### 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Stellplatzanlagen für PKW sind zu durchgrünen. Pro angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste 2 oder 3 anzupflanzen.

Die in Bezug auf die Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume können auf die erforderliche Anzahl pro Grundstück angerechnet werden.

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

*Aufschüttungen und Abgrabungen:*

Aufschüttungen sind nur bis zur OK-Rohfußbodenhöhe zulässig. Ausnahmsweise können auf den Baugrundstücken naturnah gestaltete Geländemodellierungen bis 1,20 m Höhe zugelassen werden.

Abgrabungen zur Freilegung der Untergeschosse sind unzulässig. Die zum Wettenbach orientierten Gebäude müssen bis auf eine Höhe von 20 cm unter EFH aufgeschüttet werden, dabei ist das Gelände zur Anpassung an die landschaftlichen Gegebenheiten naturnah zu gestalten und zu modellieren.

Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

*Stützmauern:*

Sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig.

Ansonsten sind Stützmauern bis maximal 1.00 m Höhe zulässig, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nur, wenn diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden.

*Einfriedigungen:*

Sind bis zu einer Höhe von 2,00 m aus durchsichtigen Metallzäunen, Rankzäunen oder einheimischen Hecken (z.B. Hartriegel, Buche, Liguster) zulässig.

*Offene Lagerflächen:*

Sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer 2,0 m hohen Sichtmauer im Material des Hauptbaukörpers oder einer 2.00 m hohen Hecke aus einheimischen Laubgehölzen einzufrieden.

### 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 3 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener



**(REGENRÜCKHALTUNG)**  
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben.

Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch weiteres Speichervolumen aufweist. Das zusätzlich gespeicherte Wasser kann z.B. 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.

Sämtliche Oberflächenwässer von Dächern und Straßen werden über den Oberflächenwasserkanal und die zentrale Regenrückhaltung dem Wettenbach zugeführt.

**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.

**Pflanzliste 1  
(Obstbäume)**

Pflanzliste 1 (Obstbäume)

Birnen: Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.

Apfelbäume: Boscop, Bonapfel, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Gehren Rambour, Boiken, Heßbacher Luiken, Thüringer Rambour.

Kirschbäume: Hedelfinger Riesen, Schwarzer Knorpel, Prinzesskirschen.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume sowie Wildformen davon verwendet werden.

**Pflanzliste 2  
(Einzelbäume entlang der Straßen)**

Eberesche, Ahorn, Mehlbeere u.ä.

**Pflanzliste 3  
(Laubgehölze im Trockenstandort)****Bäume:**

Feld-Ahorn

Hainbuche

Esche

Traubeneiche

Buche

Walnuss

Winterlinde

Vogelkirsche

Obstbäume mit Hochstamm

*Acer campestre*

*Carpinus betulus*

*Fraxinus excelsior*

*Quercus petraea*

*Fagus sylvatica*

*Juglans regia*, veredelt

*Tilia cordata*

*Prunus avium*

**Sträucher:**

Haselnuss

Echte Hundsrose

Salweide

Schwarzer Holunder

Rote Heckenkirsche

Weißdorn

Schlehe

Roter Hartriegel

Schneeball

Gewönl. Pfaffenhütchen

*Corylus avellana*

*Rosa canina*

*Salix caprea*

*Sambucus nigra*

*Lonicera xylosteum*

*Crataegus laevigata*

*Prunus spinosa*

*Cornus sanguinea*

*Viburnum lantana*

*Euonymus europaeus*

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

Feldahorn

Hainbuche

Schwarzerle

Esche

Walnuss

Traubenkirsche

Stieleiche

Weißweide

Obstbäume mit Hochstamm

*Acer campestre*

*Carpinus betulus*

*Alnus glutinosa*

*Fraxinus excelsior*

*Juglans regia*, veredelt

*Prunus padus*

*Quercus robur*

*Salix alba*

**Sträucher:**

Bluthartriegel

Hasel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Mandelweide

Purpurweide

*Cornus sanguinea*

*Corylus avellana*

*Euonymus europaeus*

*Lonicera xylosteum*

*Salix triandra*

*Salix purpurea*

Korbweide  
 Holunder  
 Wasserschneeball

Salix viminalis  
 Sambucus nigra  
 Viburnum opulus

## **5. HINWEISE**

### **5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.13 und 1.14 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

### **5.2 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.

### **5.3 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.

### **5.4 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.

### **5.5 Baugrund / Geologie**

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen. Hinsichtlich der *geogenen Schadstoffbelastungen* wird auf das geologische Gutachten des Büro BFI, Zeiser, Ellwangen unter Anlage 3 verwiesen.

### **5.6 Naturschutz**

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 § 33 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Baumfällungen sind entsprechend dem NatSchG nur in der Zeit vom 01.10. – 01.03. möglich.

### **5.7 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.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

### **5.8 Oberflächenwasser**

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann 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.

**5.9 Drainagen**

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

**5.10 Umspannstation**

Hinsichtlich der elektrischen Versorgung des Gewerbegebietes wird darauf hingewiesen, dass je nach Anzahl der anzusiedelnden Betriebe und deren elektrischen Leistungsbedarfs noch eine oder mehrere 20/0,4 kV Umspannstationen erstellt werden müssen.

**5.11 Schutz von Insekten, Amphibien oder Kleintieren**

Bei allen Baumaßnahmen im Planungsbereich sind bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren entsprechende Maßnahmen zum Schutz von Insekten, Amphibien und Kleintieren vorzusehen. Für großflächige Glas- und Fensterscheiben sowie für Freileitungen sind Vorkehrungen zum Schutz von Vögeln vorzusehen.

**5.12 Entwässerung der Untergeschosse**

Die Entwässerung im freien Gefälle ist in den mit UG/PE bezeichneten Grundstücken nur bis zum EG-Niveau möglich. Das Abwasser des Untergeschosses muss zum Kanal gepumpt werden. Wird in den mit UG/PED gekennzeichneten Grundstücken ein Keller vorgesehen, so ist ein Anschluss der Kellerdrainage an den öffentlichen Regenwasserkanal nicht möglich.

**6. ANLAGEN**

- |          |   |   |
|----------|---|---|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen  | vom 08.05.2007 / 24.06.2008 /<br>16.12.2008 |
| Anlage 2 | Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen  | vom 08.05.2007 / 24.06.2008 /<br>16.12.2008 |
| Anlage 3 | Baugrunduntersuchung<br>gefertigt: BFI – Büro für Ingenieurgeologie,<br>Dipl.-Ing. Gregor Zeiser, 73479 Ellwangen   | vom 09.11.2007                              |
| Anlage 4 | Ökologische Übersichtsbegehung mit artenschutzrechtlicher<br>Einschätzung<br>gefertigt: Büro für Landschaftsökologie und Gewässer-<br>kunde; Dipl.-Biologen Ute und H.-J. Scheckeler,<br>69231 Rauenberg                              | vom 08.05.2008                              |
| Anlage 5 | Antragsunterlagen für die Genehmigung der Eingriffe in<br>die besonders geschützten Biotope<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen<br>genehmigt :  | vom 24.06.2008<br><br>am 02.09.2008         |
| Anlage 6 | Öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Sicherung der<br>Ersatzmaßnahmen im Rahmen der<br>Eingriffs- / Ausgleichsproblematik<br>Lageplan gefertigt:<br>LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen<br>Vertragsunterzeichnung | vom 24.06.2008<br><br>vom                   |

**7. VERFAHRENSVERMERKE**

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		vom	17.04.2007
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)		am	18.05.2007
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)	vom 29.05.2007	am	15.06.2007
4.	Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)		vom	24.06.2008
5.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)		am	04.07.2008
6.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)	vom 14.07.2008	bis	14.08.2008
7.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)		vom	16.12.2008
8.	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung		vom	

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltung  
Mutlangen, den .....

Planbearbeiter  
Mutlangen, den 08.05.2007 / 24.06.2008 /  
16.12.2008

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 ....., den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister .....