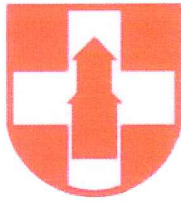


GEMEINDE : MUTLANGEN  
GEMARKUNG : MUTLANGEN  
KREIS : OSTALBKREIS  
PROJ.-NR. : 94ba062 Ia / KN-H



---

## TEXTTEIL ZUM VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

---

# „WASSERSTALL“

VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSTRÄGER :

- REIMUND BAUR  
GMÜNDER STRASSE 42  
73568 DURLANGEN

UND

- DEUTSCHE SHELL AKTIENGESELLSCHAFT  
VERTRIEBSZ. TANKSTELLEN - ABT. VTS-S  
POSTFACH 60 28 80  
22238 HAMBURG

Anerkannt: Gemeinde Mutlangen, den 12.11.98

Anerkannt: Erschließungsträger  
Durlangen, den .....

RU 21.10.99

.....

Aufgestellt: Mutlangen, den 10.11.97 / 28.07.1998 / 12.11.98

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

**RECHTSGRUNDLAGEN DIESES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES SIND:**

- BauGB** Das Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141).
- BauNVO** Die Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466).
- PlanzV90** Die Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58).
- LBO** Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997.

**Textliche Festsetzung zum Vorhabens- und Erschließungsplan „WASSERSTALL“  
in Mutlangen.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 BAULICHE NUTZUNG

#### 1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan

**GE - Gewerbegebiet** Gem. § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO sind **zulässig**:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
(hier: Autohaus mit Wohnhaus, Büro und Bistro sowie Tankstelle)
3. Tankstellen

Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 können **ausnahmsweise zugelassen** werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 **nicht zulässig**:

4. Anlagen für sportliche Zwecke

#### 1.1.2 AUSNAHMEN (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen

Im **GE** im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten

**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 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan

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

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan:

Im **GE** offene Bauweise jedoch abweichende Baulänge max. 64 m.

### 1.3 AUSSENGESTALTUNG

Das Bauvorhaben wird auch in Zukunft sich in einer Ortsrandlage befinden. Es dürfen des halb nicht glänzende Materialien und gedeckte Farben mit einem Remissionswert < 60 verwendet werden.

**1.4 NEBENANLAGEN (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

**1.5 GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB)**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.6 EG - ROHFUSSBODENHÖHEN (§ 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Die EG-Rohfußbodenhöhen werden mit der Kreisbaumeisterstelle abgestimmt.

**1.7 TRAUFHÖHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Die Traufhöhe wird gemessen ab OK RFB EG bis zum Schnittpunkt der Außenflächen Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis OK Dachgesims.

Bei gewerblichen Bauten:

Die Traufhöhe darf max. 6,00 m betragen.

Bei Wohngebäuden:

Die Traufhöhe darf bei zweigeschossiger Bebauung max. 3,75 m betragen.

Die Geländehöhe ist anhand von Geländeschnitten dem Bauantrag beizulegen.

**1.8 ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Steilste Neigung 1 : 1,5.

**1.9 PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bzw. Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Um das geforderte Maß an ökologischen und grüngestalterischen Funktionen auch im bebaubaren Bereich zu sichern, wird die Durchführung folgender Maßnahmen vorgeschrieben, sie sind mit dem Bauantrag mittels eines Bepflanzungsplanes nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten.

Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)



**Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen:**

Hier sind gemäß Planeintrag zur Abgrenzung der Parkflächen einheimische, standortgerechte, hochwüchsige, kronenbildende Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Zäune und Mauern sind durch Gehölzpflanzungen zu verdecken oder aber mit rankenden und kletternden Pflanzen der **Pflanzliste 2** zu begrünen.

**Private Pflanzgebotflächen:**

Die als privates Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind zur Anlage einer Streuobstwiese mit alten, einheimischen, standortgerechten, hochwüchsigen, kronenbildenden Obstgehölz-Sorten zu bepflanzen.

Der Pflanzgebotstreifen entlang der B 298 ist dicht bis max. 0,80 m Höhe zu bepflanzen, so dass ein Sicht- bzw. Blendschutz entsteht.

Stellplätze im Pflanzgebotstreifen sind unzulässig.

Zur Anpflanzung innerhalb der Grundstücke sowie in den privaten Pflanzgebotflächen sind die Bäume und Gehölze der **Pflanzliste 1** zu verwenden.

**1.10 LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

**Leitungsrecht 1** - Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen (Hauptwasserleitungen von Hochbehälter) zugunsten der Gemeinde.

Die durch das Leitungsrecht belasteten Flächen dürfen nicht überbaut werden und sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Notwendige Arbeiten zur Erhaltung und Instandsetzung sind zu dulden.

**1.11 SICHTFELDER (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die eingezeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber, Hinweisschilder und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

**1.12 PARKPLATZ - BLENDSCHUTZ**

Die zur Bundesstraße orientierten Parkplätze sind mit einer dichten „Blendschutzbepflanzung“ auf einem mind. 50 cm hohen Pflanzhügel oder einem Blendschutzzaun zur Bundesstraße abzugrenzen.

Das Sichtfeld darf davon nicht berührt werden.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- 2.1 DACHNEIGUNG** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Entsprechend den Einschrieben im Lageplan:  
bei gewerblichen Bauten 0° - 15°  
bei Wohngebäuden 30° - 45°
- 2.2 DACHFORM** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Bei den Hauptgebäuden sind Flach-, Sattel-, Pult- und Sheddächer zulässig.  
Solarkollektoren als Dachdeckungsmaterial sind zulässig.  
Dachbegrünung ist zugelassen.  
Flachdächer sofern sie nicht als Terrassen ausgebildet werden müssen mit dunklen Materialien (Basaltkies) abgedeckt werden oder sind zu begrünen.
- 2.3 ANTENNEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)  
Pro Gebäude ist eine Außenantenne zulässig, die den Dachfirst um max. 3,00 m überragen darf. Freistehende Funkantennen sind unzulässig.
- 2.4 EINFRIEDUNGEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Einfriedungen sind bis max. 2,50 m Höhe aus einheimischen Hecken und Laubgehölzen (z.B. Hartriegel, Buche, Liguster) oder aus Zäunen zu errichten.
- 2.5 STÜTZMAUERN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Stützmauern sind unzulässig.
- 2.6 FREILEITUNGEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)  
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 2.7 STELLPLÄTZE** (§ 37 und § 74 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)  
Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, sind soweit möglich private Parkflächen wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) herzustellen. Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu überstellen.
- 2.8 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Veränderungen der natürlichen Geländeoberflächen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind nur bis zu 1,50 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.  
Generell sind Geländeänderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.

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

Es wird eine Speicherung von Dachniederschlagswasser in Behältern (Zisternen) zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten vorgesehen.

Für die Regenrückhaltung der Dächer wird ein Rückhaltevolumen von 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche geplant. Diese Rückhaltung erfolgt in den geplanten Teich.

Sollten Dächer begrünt werden, entfällt die Verpflichtung zur Herstellung dieser Regenrückhaltemaßnahme.

## 3. PFLANZLISTEN

### Pflanzliste 1

*als Obstbäume:* Boscop, Bonapfel, Brettacher, Gewürzluicken, Schweizer Wasserbirne u. ä.

*als Laubgehölz:* Eiche, Feldahorn, Hainbuche, Speierling, Eberesche

*als Gehölze:* Haselnuß, Kornelkirsche, Traubenholunder, Sanddorn, Wildrosen-Arten, Felsenbirne, Wildbirne, Wild- und Zierapfel, Weidenarten, Schneeball, Hainbuche, Hartriegel, Liguster, Wildjohannisbeere, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Baumhasel

### Pflanzliste 2

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus
Waldrebe	Clematis vitalba
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Schmerwurz	Tamus communis
Kletterhortensie	
Schlingenknöterich	



#### 4. HINWEISE

1. Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzung sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften, werden aufgehoben.
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 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.
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. Das Baugebiet liegt an einem 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.
6. Um den Energieverbrauch weiter zu reduzieren, wird empfohlen, über die in der WSV 95 vorgeschriebenen Werte hinausgehend die Bauteile zu dämmen. Vorgeschlagen wird für  
Außenwände und Decken nach unten gegen Außenluft  $K \leq 0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$   
Dachfläche, Dachgeschoßdecken  $K \leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$   
Fenster  $K \leq 1,50 \text{ W/m}^2\text{K}$   
Alternativ soll der mittlere äquivalente Wärmedurchgangskoeffizient  $K \leq 0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$   
sein.



**5. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Billigung und Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB)		vom 11.12.97
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)		am 19.12.97
3. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange	von 29.12.97	bis 29.01.98
4. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB + § 74 LBO)		vom 12.11.98
5. Genehmigungsverfahren (§ 10 BauGB)		vom .....
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 10 BauGB)		am .....
7. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 BauGB)		vom .....

Ausgefertigt:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden beachtet.

Gemeinde Mutlangen, den .....

Planbearbeiter

Mutlangen, den 10.11.97 / 28.07.98 / 12.11.98

LACKNER · KÖDER & PARTNER  
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN

TELEFON 07171/7881 TELEFAX 07171/75912

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Seyfried\_\_\_\_\_  
Unterschrift