

1

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS

LAGEPLAN

UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

"SCHOLLENÄCKER II"

blau geändert : Mutlangen, den 29.02.1996

Beilage zum
Erlaß vom 3.6.1996,
IV/40-62.41

MASSTAB : 1 : 500



Beilage zum
Erlaß vom 10. FEB. 1994

GEFERTIGT : MUTLANGEN, DEN 10.05.93 / 16.12.93

PLANUNGSBÜRO LACKNER+KÖDER
UHLANDSTRASSE 39 7075 MUTLANGEN
TELEFON 07171/7881 TELEFAX 07171/75912



- 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 Straße aus sichtbar sind, sind entlang der B 298 in einem Streifen von 13,0 m, gemessen von äußerstem 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. Nr. 22 BauGB)
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 2,50 m und max. 5,00 m betragen, sofern die Baugrenzen nicht größere Abstände verlangen.
- Seitlicher Abstand der Garagen zur öffentl. Verkehrsfläche muß mind. 1,00 m betragen.
- 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 sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Niedrigste Neigung 1 : 1,5. Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt. Der für den Halt der Grenzrampe notwendige Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
(Böschungen unter 0,50 m sind im Lageplan nicht dargestellt.)
- 1.8 Pflanzgebot**
(§ 9 Abs. 25 a+b BauGB)
- Die im Lageplan mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit einheimischen Gehölzen Laubbäumen und -Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Hecken sind in diesem Bereich nur mit bodenständigen Laubgehölzen zulässig.
- 1.9 Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
- für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde bzw. den Anwohnern. Die hierdurch belasteten Flächen dürfen nicht überbaut werden, und sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Notwendige Arbeiten zur Erhaltung und Instandsetzung sind zu dulden.
- Das Leitungsrecht der UJAG am Ende der Wendeplatte von „Weg E“ kann mit einer Garage überbaut werden.

1.10 Zugangs- und Zufahrtverbot
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

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

1.11 Lärmschutz
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

In den mit (L II) bis (L V) bezeichneten Grundstücken sind zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Diese können, wenn besonders angegeben, Stockwerkverschieden sein.

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 $R_w = 25 - 29$ dB Wand $R_w \geq 35$ dB Dach $R_w \geq 35$ dB
III > 60 - 65 dB (A)	Fenster : SSK 2 $R_w = 30 - 34$ dB Wand $R_w \geq 40$ dB Dach $R_w \geq 35$ dB
IV > 65 - 70 dB (A)	Fenster : SSK 3 $R_w = 35 - 39$ dB Wand $R_w \geq 45$ dB Dach $R_w \geq 40$ dB
V > 70 - 75 dB (A)	Fenster : SSK 4 $R_w = 40 - 44$ dB Wand $R_w \geq 50$ dB Dach $R_w \geq 45$ dB

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

Fenster von Schlafräumen mit Orientierung zur Umgehungsstraße B 298 - neu oder zur alten Bundesstraße B 298 - alt, die in den Lärmpegelbereichen II bis V liegen, sind mit zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

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

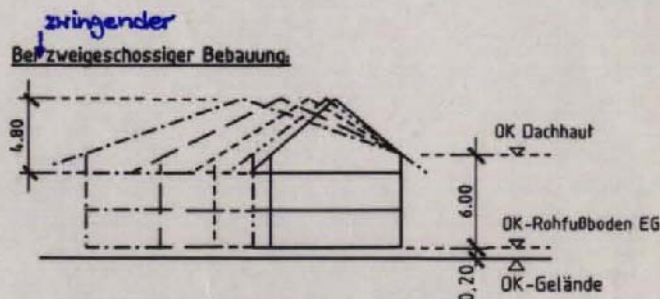
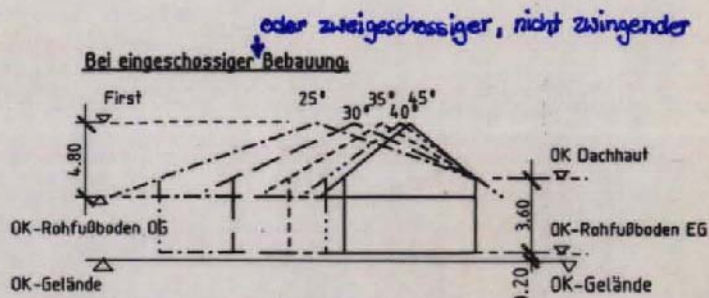
Hinweise

1. 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.
2. Sollten bei der Baumaßnahme Drainhauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.
3. Es wird angeregt eine Speicherung des Niederschlagwasser 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 Speichervolumen der Zisterne müssen einen gedrosselten Abfluß von ca. 0.1 l/sec. haben. Die Verwendung von Zysternenwasser als "Grauwasser" für WC-Spülung etc. ist nur nach einem gesonderten Genehmigungsverfahren eventuell zulässig.
4. Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, wird gebeten, das Landratsamt als zuständige Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 73 LBO)

2.1 Trauf- und Firsthöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

oder 11-geschossiger nicht zwingender zwingender
 bei 1-geschossiger Bebauung max. 3,60 m, bei 11-geschossiger Bebauung max. 6,00 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.
 Untergeschosse in Hanglage dürfen talseitig max. 2,80 m, bergseitig max. 0,20 m über die festzulegende Geländeoberfläche hinausragen, andere UG's sind bis max. 0,20 m unter EG-Rohfußbodenhöhe anzufüllen.
 Zulässige First- und Traufhöhen siehe nebenstehende Skizze.



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 Schleppgauben mit max. 1,40 m Höhe, bei einer Dachneigung von $> 28^\circ$ sind Dreiecksgauben mit max. 1,50 m Höhe über der Dachhaut zulässig.
~~Dachgauben und Einschnitte sind höchstens bis 0,40 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 bekiesen oder zu begrünen.
 Aneinander gebaute Garagen, auch auf verschiedenen Grundstücken, müssen bei geeigneten 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

entlang öffentlichen Straßen und dem daran anschließendem Vorgartenbereich sind

- (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, und Mauern bis zu 0,50 m zulässig.
Formhecken dürfen max. 1,20 m hoch sein.
- 2.6 Vorgärten**
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) in Wohngebieten dürfen nicht als Arbeits - oder Lagerflächen benutzt 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 (Stromleitungen) sind unzulässig.
- 2.8 Stellplätze, Garagenzufahrten
und Garagenvorplätze**
(§ 73 LBO) sind wasserdurchlässig (Schotter, Kies, Rasengittersteine,
Rasenpflaster o.ä.) anzulegen.
- 2.9 Aufschüttungen und Abgrabungen**
(§ 73 LBO) Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschoßes sind unzulässig.
Aufschüttungen sind bis max. 0,20 m tiefer als die festgelegte EG-
Rohfußbodenhöhe mit Ausnahme bei Terrassen zulässig, sofern sie max.
0,50 m nicht übersteigen, und zur Straßenangleichung notwendig sind.
Erdwälle sind unzulässig.
Abgrabungen die der Zufahrt zu einer Garage im UG dienen können
zugelassen werden, sofern diese Abgrabungen auf das allernotwendigste
beschränkt werden.

Verfahrensvermerke

- | | |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom 08.11.90 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am 16.11.90 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | am 04.07.91 |
| 4. Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB) | vom 13.05.93 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am 21.05.93 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 01.06.93 bis 01.07.93 |

7. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § 73 LBO)

vom 16.12.93

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 übereinstimmen und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Mutlangen am, **17. Dez. 1993**

Planbearbeiter

Mutlangen, den 10.05.1993 / 16.12.93 / **29.02.96**

PLANUNGSBÜRO LACKNER + KÜDER

UHLANDSTRASSE 39 7075 MUTLANGEN

TELEFON 0 7171 / 7881 TELEFAX 0 7171 / 75912

Unterschrift



Bürgermeister, **Seyfried**

^u
2. Änderung
Ausgefertigt!

Mutlangen, den **10.06.1996**
Bürgermeisteramt



Seyfried
Bürgermeister

Anerkannt
Mutlangen 10. Mai 1993 / 16. Dez. 1993



Bürgermeister
Seyfried

Für unterirdische Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

Die eingetragenen Höhenwerte sind Höhen im Neuen System.

31.3.1994

- Koordinatenmässig bekannte Grenzpunkte
- Digitalisierte Grenzpunkte aus Flurkarte, Abweichungen sind deshalb möglich.