

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 eingeschränktes Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**

0,8	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
15° - 25°	Dachneigung
TH	max. Traufhöhe über O.K. Erdgeschoß-Rohfußboden
FH	max. Firsthöhe über O.K. Erdgeschoß-Rohfußboden
EFH	Erdgeschoß - Rohfußbodenhöhe über NN

Art der baulichen Nutzung	—	Trauf- und Firsthöhe
Grundflächenzahl GRZ	—	Geschoßflächenzahl GFZ
Dachneigung	—	Bauweise
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a	offene Bauweise, jedoch abweichende Baulänge 50 m
	Baugrenze
- Verkehrsflächen**

	Straßenverkehrsfläche
	Gehweg
	Straßenbegrenzungslinie mit Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

	Flächen für die Landwirtschaft
--	--------------------------------

- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Anpflanzen: Bäume
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

	Fläche für die Wasserwirtschaft - Oberflächenwassermulde
--	----------------------------------------------------------
- Sonstige Planzeichen**

	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne
	bestehende Wasserleitung
- Aufzuhebende Planzeichen**

	aufzuhebende Grenze des Geltungsbereichs
--	------------------------------------------

Für unterirdische Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

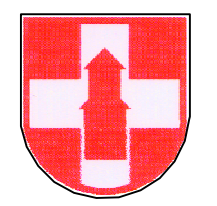
Der Textteil ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften

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

Die eingetragenen Höhenwerte sind Höhen im Neuen System.

GEMEINDE : MUTLANGEN
 GEMARKUNG : MUTLANGEN
 OSTALBKREIS

LACKNER KÖDER & PARTNER GBR ARCHITECTEN UND INGENIEURE



LAGEPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZUR SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"BREITE-WEST, 1.BA, 1. ÄNDERUNG"

M. 1 : 500

ANERKANNT: GEMEINDE MUTLANGEN, DEN ...

GEFERTIGT: MUTLANGEN, DEN 18.11.2003 / 06.04.2004

PROJEKTION
 REALISATION
 BETREUUNG

PETER KÖDER
 DIPL.ING (FH)
 STEFAN KALMUS
 DIPL.ING (FH)

BAULEITPLANUNG
 HOCH- 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

UHLANDSTRASSE 39
 73557 MUTLANGEN
 TELEFON 07171 / 10447 - 0
 TELEFAX 07171 / 10447 - 70
 E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE

PROJ.-NR.: MU03063



GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : MU03063

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE

B E B A U U N G S P L A N

UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

„Breite-West, 1.BA, 1. Änderung“

- **BEGRÜNDUNG** vom **18.11.2003 / 06.04.2004**
- **TEXTTEIL** vom **18.11.2003 / 06.04.2004**
- **LAGEPLAN** vom **18.11.2003 / 06.04.2004**

PETER KÖDER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- 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

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON (07171) 10447 – 0
TELEFAX (07171) 10447 – 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE
VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008



GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : MU03063

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE



PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND ZUR SATZUNG ÜBER
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Breite-West, 1.BA, 1. Änderung“

PETER KÖDER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

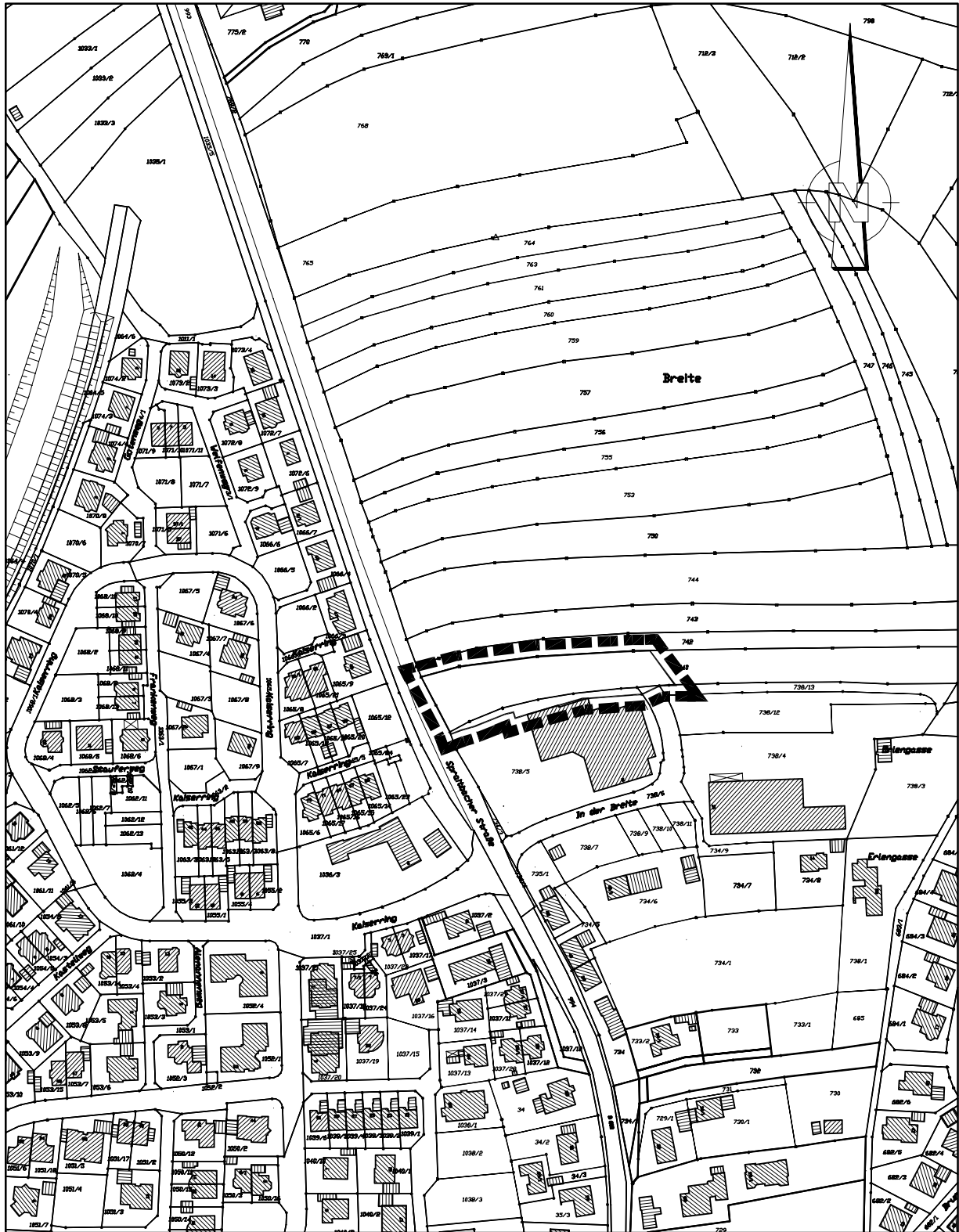
DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT: GEMEINDE MUTLANGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 18.11.2003 / 06.04.2004

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON (07171) 10447 – 0
TELEFAX (07171) 10447 – 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE
VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ohne Maßstab

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Mutlangen liegt ca. 3 km nördlich von Schwäbisch Gmünd auf den Höhen des Schwäbischen Waldes an der Bundesstraße B 298 nach Schwäbisch Hall und hat ca. 5.800 Einwohner. Die Gemeinde ist regionalplanerisch als Zentraler Ort (Kleinzentrum) des Verwaltungsverbandes Schwäbischer Wald ausgewiesen und befindet sich noch in der Randzone des Verdichtungsraumes, unweit der Entwicklungsachse des Remstales. Die Landesstraße L 1156 zweigt im nördlichen Ortskern in Richtung Leinzell nach Osten ab. Des Weiteren führt die Kreisstraße K 3268 in Richtung Großdeinbach nach Westen. Ca. 1,5 km nördlich der Ortsmitte zweigt die Landesstraße L 1155 in Richtung Alfdorf und Welzheim ab.

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Mutlangen, östlich der Bundesstraße B 298, im Bereich der Straße „In der Breite“. Das Plangebiet befindet sich ca. 700 m nördlich des Rathauses.

1.2.2 TOPOGRAPHIE / GEOLOGIE

Das Plangebiet liegt in einem mit ca. 2 % leicht nach Süden geneigten Gelände.

Geologisch liegt das Gebiet auf der Lias-Verebnung des Schwäbischen Waldes. Die Ebene wird hier vor allem durch den Lias- α -2 gebildet. Der Baugrund ist gut und hoch und im Wesentlichen auch sehr stark belastbar.

1.2.3 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet betrifft die Teilflächen der Flurstücke 740, 738/5 und 738/6 (In der Breite).

1.2.4 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	0.27 ha
geplante Gewerbeflächen	ca.	0.23 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0.02 ha
Landwirtschaftliche Fläche	ca.	0.01 ha

1.2.5 GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Die Flächen des Plangebiets sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in Privateigentum.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der im bestehenden Gewerbegebiet ansässige Getränkemarkt der Fa. EDEKA sollte dringend erweitern, um einen unter funktionellen und wirtschaftlichen Aspekten Betrieb zu gewährleisten. Daher ist die nur in nördlicher Richtung mögliche Erweiterung dringend erforderlich. Als Kleinzentrum vor den Toren von Schwäbisch Gmünd ist durch die Erschließung weiterer Wohnbauflächen auf der Mutlanger Heide ein Ausbau der Grundversorgung notwendig. Im Hinblick darauf ist auch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sowie einer Satzung über örtliche Bauvorschriften erforderlich.

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Schwäbischer Wald“, der seit 27.02.2004 wirksam ist, als 1. Teil der geplanten Gewerbefläche „Breite“ (G21) ausgewiesen und daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 BEBAUUNGSPLÄNE

Für den südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gilt der Bebauungsplan „Breite-West, 1. Bauabschnitt“, rechtsverbindlich seit 28.02.1997. Südöstlich angrenzend gilt der Bebauungsplan „Breite-West, 2. Bauabschnitt“, rechtsverbindlich seit 15.10.2001, westlich angrenzend der Bebauungsplan „Schollenäcker“, rechtsverbindlich seit 10.02.1994.

3.3 SONSTIGES

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch das Plangebiet führt eine Wasser-Hauptversorgungsleitung der Mutlanger Wasserversorgungsgruppe.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

4.1 INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gelände war bisher im Bereich der vorgesehenen Erweiterung des Flurstücks 740 als intensiv bewirtschaftetes Ackerland genutzt. Die mit in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen des bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flurstücks 738/5 dienten der landschaftlichen Einbindung des bestehenden Gewerbegebietes und waren im Wesentlichen als Pflanzgebotsfläche ausgewiesen.

4.2 AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Südöstlich liegt die bereits vorhandene Erschließungsstraße „In der Breite“, im Westen die Spraitbacher Straße, die als Bundesstraße B 298 die Haupteerschließungsfunktion wahrnimmt und die Voraussetzungen für die hervorragende Lage als Gewerbe-Standort begründet. Westlich der Spraitbacher Straße liegt die durch eine Lärmschutzwand abgeschirmte Wohnbebauung „Schollenäcker“. Im bereits vorhandenen Gewerbegebiet, südlich besteht ein EDEKA-Lebensmittel- und Getränkemarkt mit großzügiger Parkplatzanlage. Das südlich dieser Straße planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Gebiet ist noch nicht bebaut. Nördlich und nordwestlich des Geltungsbereiches bestehen landwirtschaftliche Flächen, die teils als Wiese teils als Acker bewirtschaftet werden.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Gewerbeflächen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches.

Das Baugebiet ist, wie im bereits bestehenden 1. Bauabschnitt, entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) festgesetzt.

Im Hinblick darauf sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bezüglich der benachbarten Wohngebiete ist dies erforderlich. Unzulässig sind aus städtebaulichen Gründen gemäß des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, da das Gelände grundsätzlich vor allem für höherwertige Nutzungen vorgehalten werden soll. Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Masse untergeordnet sind, zugelassen werden. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind aus städtebaulichen Gründen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. In Bezug auf den ländlichen Charakter sowie die Nähe zu bestehenden Wohngebieten sind diese aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Im Rahmen der Einstufung des Plangebiets als Gewerbegebiet sind bei Neuplanung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben die Regelungen des Einzelhandelserlasses vom 21.02.2001 auch im Sonderfall Agglomeration zu beachten.

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Hinblick auf eine gute Ausnutzbarkeit der Flächen eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im gesamten Baugebiet ausgewiesen. Unter dem Aspekt, der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen maximalen Versiegelung von 80 % der Grundstücksflächen, stellt die festgesetzte Grundflächenzahl eine sehr gute Ausnutzung dar und trägt damit auch zum gesetzlich verankerten Planungsziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Die Geschossflächenzahl wird, wie im bestehenden angrenzenden Bebauungsplan, mit GFZ = 0,8 festgesetzt. Im Rahmen der festgesetzten Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, was im Hinblick auf die geplanten Erweiterungen erforderlich ist. Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind die erforderlichen Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Die erforderlichen Mindestabstände zur Bundesstraße B 298 werden eingehalten. Da auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden soll, sind als Höhe baulicher Anlagen die Trauf- und Firsthöhe definiert. Dabei wird aus städtebaulichen Gründen die zulässige Trauf- und Gebäudehöhe so festgesetzt, dass sich für die Gebäudehöhen ein harmonischer Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet ergibt. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen liegen bei maximal 6,00 m bzw. 10,00 m über der festgesetzten Erdge-

schoß-Fußbodenhöhe. Die Traufhöhe darf für Rücksprünge usw. auf max. $\frac{1}{3}$ der Gesamtlänge um höchstens 1,00 m überschritten werden. Garagen sind aus gestalterischen Gründen nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind mit Ausnahme auf Flächen innerhalb festgesetzter Pflanzgebote im Gewerbegebiet allgemein zulässig.

Die bestehende Erschließungsstraße „In der Breite“, die heute an der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes endet, wird nach Norden verlängert. Auf der Ostseite befindet sich ein durch einen Parkstreifen mit Bäumen abgegrenzter Gehweg. Die Fahrbahnbreite ist mit 5,50 m vorgesehen. Aufgrund der nur kurzen Verlängerung und dem Aspekt, dass keine neue eigenständige Grundstücke erschlossen werden, wird keine Wendeanlage erforderlich. Von der Spraitbacher Straße aus ist keine Zufahrt in das Gewerbegebiet erwünscht. Unter diesem Aspekt ist dort ein Zufahrtsverbot definiert. Zum Schutz des Baugebiets vor Oberflächenwasser ist am nördlichen Rand ein Oberflächenwasser-Graben anzulegen. Im westlichen Teil des Baugebiets führt eine Wasserhauptversorgungsleitung der Mutlanger Wasserversorgungsgruppe durch das Plangebiet und wird durch ein entsprechendes Leitungsrecht (LR2) gesichert. Östlich der verlängerten Erschließungsstraße wird ein weiteres Leitungsrecht (LR1) festgesetzt, um später einzulegende Leitungen planungsrechtlich abzusichern.

Zur Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung der Erweiterungsflächen sind entsprechende Pflanzgebote festgesetzt, die besonders nach Norden eine Begrünung vorsehen. Da das Baugebiet gemäß der Planungen der Gemeinde Mutlangen mittel- bis langfristig nach Norden weiter entwickelt werden soll, was auch im Flächennutzungsplan bereits so dargestellt ist, stellt die Randbegrünung nur eine Übergangslösung dar und ist von daher auch minimiert. Die bestehende Straßenrandbegrünung der Spraitbacher Straße wird im Plangebiet fortgesetzt. Weitere Ausführungen zur Grünordnung siehe auch unter Nr. 7.1.

Die Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden soll, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebietes sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Als Dachform sind, wie im Bestand, nur Sattel- und Walmdächer mit 15° bis 25° Dachneigung zulässig. Zur Einbindung der baulichen Anlagen sind Dächer nur mit roten bis braunen Farben einzudecken bzw. zu begrünen. Dabei können jedoch flächige Verglasungen sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zugelassen werden.

Bei der Herstellung von Werbeanlagen müssen entsprechende Standards eingehalten werden, die auf Grundlage städtebaulicher Gesichtspunkte die Ziele eines höherwertigen Gewerbegebietes erfüllen sollen. Dabei sind Werbeanlagen auf Dächern sowie mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig. Auch dürfen diese nicht in den Außenbereich wirken. Im Hinblick auf die angrenzende Bundesstraße sind von dort Abstände von 15 m einzuhalten. Weitere Festsetzungen zu den Werbeanlagen, zur Herstellung von Stellplätzen und der unbebauten Flächen der Grundstücke tragen zu einer guten Gestaltung des Baugebietes bei. Stellplätze sind dabei hinsichtlich der Versiegelungsproblematik wasserdurchlässig herzustellen und mit Laubbäumen zu durchgrünen. Im Hinblick auf die Versiegelungsproblematik müssen die Oberflächenwässer von Dächern und Hofflächen in einem privaten Regenwasser-Rückhaltebecken gespeichert werden. Weitere Ausführungen dazu unter Nr. 8.1.

6.0 UMWELTBERICHT

Die Bedingungen zur Ausarbeitung eines Umweltberichtes im Sinne des § 2 a BauGB sind hier nicht gegeben.

7.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

7.1 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE (§ 1 a BauGB)

7.1.1 BESTANDSBEWERTUNG

Im Planbereich sind keine Biotope, Naturdenkmale oder sonstige wertvolle Strukturen vorhanden. Das Plangebiet besteht aus ausgeräumter Landschaft mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Die mit einbezogenen Grundstücksteile des bestehenden Gewerbegebiets sind mit Pflanzgebotsflächen belegt, die jedoch noch nicht bebauungsplankonform bepflanzt sind.

Die Bestände wurden aufgenommen und gemäß der Biotopwert-Tabelle bilanziert. Das Plangebiet ist Teil eines Gesamtkonzeptes, das sich vom heutigen Ortsrand bis zur geplanten Nordumgehung erstreckt.

7.1.2 MASSNAHMEN

Das geplante Gewerbegebiet stellt im Sinne des § 1a BauGB und § 21 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zur Vermeidung, Minimierung und als Ausgleich des Eingriffs sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Einbindung des Ortsrandes in die freie Landschaft:

Pflanzung von einheimischen Feldgehölzstrukturen mit Baum- und Strauchgruppen in unterschiedlicher Dichte.

- Durchgrünung des Baugebietes

Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Verlängerung der Erschließungsstraße sowie zur Durchgrünung von Parkplatzflächen.

- Gestaltung des Baugebietes

Um im Baugebiet eine gute städtebauliche Gestaltqualität zu erreichen, sind entsprechende Festsetzungen der Gebäude zur Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung und in die freie Landschaft definiert. Dabei sind Gestaltungsgrundsätze für die Fassade und das Dach hinsichtlich der Materialien und Farben, der Dachform, -neigung und -deckung, zu den Werbeanlagen sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke definiert.

Auf die Wiederverwertung unbelasteten Erdaushubs sowie auf den Schutz des Mutterbodens ist im Baugebiet zu achten.

- Maßnahmen zur Regenrückhaltung von Oberflächenwasser im Baugebiet.

Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Dach- und versiegelte Hofflächen sind an eine privat zu erstellende Regenwasserzisterne anzuschließen und zu puffern. Über einen gedrosselten Abfluss in den bestehenden Mischwasserkanal ist das Regenwasser abzuwirtschaften.

7.1.3 KONFLIKTANALYSE

1. LANDBAULICHE NUTZUNG

Durch die Planung gehen insgesamt ca. 0.2 ha intensiv als Ackerland genutzter landwirtschaftlicher Fläche verloren.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird. Ersatzflächen müssen daher für die entfallenden Feldfluren nicht zur Verfügung gestellt werden. Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an.

Die Belange der Landwirtschaft sind damit nicht wesentlich beeinträchtigt.

2. WASSERHAUSHALT

Durch die Planung werden neue Flächen versiegelt. Aufgrund der Größe des Baugebietes hat dies jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesamtabwassermenge im Kanalsystem bzw. dem anschließenden Vorfluter. Zur Reduzierung des direkten Abflusses ist der Anschluss der versiegelten Flächen an eine Regenwasserzisterne mit gedrosseltem Abfluss vorgesehen. Die Belange des Wasserhaushalts werden dennoch beeinträchtigt.

3. BODENSCHUTZ

Durch die Planung können ca. 0,19 ha Fläche überbaut werden. Auf weiteren Flächen erfolgt eine Neugestaltung des Geländes und damit eine Umschichtung des gewachsenen Bodens. Der Boden ist nur von mittlerer Qualität und wird deshalb teilweise auch nur als Grünland bewirtschaftet. Aufgrund der kleinen Fläche und der Zuordnung zur südlich anschließenden Fläche sind Maßnahmen zur Reduzierung von Erdaushub sowie Möglichkeiten zur Zwischenlagerung von Bodenaushub nur sehr bedingt möglich. Entsprechende Hinweise sind jedoch gemäß Textteil Nr. 4.7 zu beachten. Insgesamt werden daher die Belange des Bodens durch die Planung beeinträchtigt.

4. KLIMA

Durch die vorgesehene Bebauung wird das vorhandene stabile Kleinklima nicht beeinträchtigt. Die maximale Höhe der Bebauung liegt im Rahmen der vorgesehenen Ausweisung als Gewerbegebiet bei ca. 10 m über dem natürlichen Gelände. Ortsklimatische Gesichtspunkte sind durch die Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes im Bereich der Straßen (Straßenbegleitgrün) sowie zur Ortsrandbegrünung usw. berücksichtigt.

Damit sind die Belange des Klimaschutzes im Wesentlichen berücksichtigt.

5. LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht maßgeblich beeinträchtigt. Maßnahmen zur Minimierung sind die Festsetzungen zur Begrünung des Ortsrandes. Zur Einbindung der baulichen Anlagen

in die freie Landschaft sind weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude bezüglich Farbe, Materialien, Dächern, Fassaden usw. vorgesehen. Damit findet keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt.

Die Belange der Erholung werden nicht beeinträchtigt, da dieser Teil von ausgeräumter, intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie auch durch die Vorbelastung der Bundesstraße B 298 geprägt ist. Durch die Schaffung von Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes wird ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung gewährleistet. Das Plangebiet hat für die Naherholung der Mutlanger Bürger aufgrund seiner Lage, Zugänglichkeit und Vorbelastung bisher keine Rolle gespielt..

6. BIOTOPPOTENTIAL

Durch die Erschließung des Baugebietes ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen:

- Sehr geringfügiger Verlust von Lebensräumen sowie Nahrungsbiotopen im Hinblick auf die Vorbelastungen dieses Bereichs sowie die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Gefährdungen durch den Baubetrieb.

Als Ausgleich für diese Beeinträchtigungen werden im Plangebiet neue Grünstrukturen geschaffen, die bessere Grundlagen für die Lebensbedingungen von Fauna und Flora schaffen, wie dies bisher vorhanden war. Damit sind die Eingriffe beim Biotopotential durch die vorgesehenen Maßnahmen weit ausgeglichen.

7.1.4 EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZ

Auf der Grundlage der Punkteliste der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz wurde das Plangebiet in Bestand und Planung bilanziert (siehe S.12/13).

Dabei ergab sich folgende Eingriffs- /Ausgleichsbilanz

Bestand	822 Punkte
Planung	652 Punkte
<hr/>	
Fehlbetrag	170 Punkte

Dies ergibt auf der Grundlage der rechnerischen Eingriffs- und Ausgleichsbewertung einen Fehlbetrag von 170 Punkten, was einen Ausgleich von knapp 80% innerhalb des Plangebiets ergibt.

7.2 SONSTIGE BELANGE (§ 1 BauGB)

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Wesentliche Lärmbelastungen durch das Gewerbegebiet sind für die umliegenden Flächen nicht zu erwarten, da im Hinblick auf umliegende Wohnbauflächen das Gewerbegebiet eingeschränkt festgesetzt ist. Außerdem bestehen relativ große Vorbelastungen durch die bestehende Bundesstraße B 298. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Umgebung kann es saisonal bedingt zu gewissen Geruchsbelästigungen kommen, die jedoch das ortsüblich zumutbare Maß nicht überschreiten.

7.3 ZUSAMMENFASSUNG

Im Hinblick auf die durch den Bebauungsplan erzielbare Verbesserung und der landschaftlichen Einbindung des nördlichen Ortsrandes, den Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes sowie den Maßnahmen zur privaten Regenrückhaltung sind im Rahmen der Gesamtabwägung die Belange des Umweltschutzes insgesamt weitgehendst berücksichtigt.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können vor allem im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft, des Klimas, Landschaftsbildes und der Erholung weitgehendst ausgeglichen gelten. Die übrigbleibenden, nicht auszugleichenden Belange wie Versiegelung weiterer Landschaft und Boden sowie des Wasserhaushalts sind gegenüber den wirtschaftlichen Belangen zur dringend notwendigen Erweiterung des Gewerbebau-lands zurückzustellen. Die im Rahmen der Bilanzierung ermittelten Defizite werden jedoch durch weitere Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Mutlangen weitgehendst ausgeglichen. Dabei gehen in die Bilanzierung noch die Anpflanzung von 3 großkronigen Laubbäumen im südlich des Plangebietes liegenden Kreuzungsbereich „In der Breite/Spraitbacher Straße“ ein, mit denen hier die Straßenrandbegrünung sinnvoll ergänzt werden kann. Diese zusätzlichen Maßnahmen sind im Rahmen eines entsprechenden städtebaulichen Vertrags zu sichern.

8.0 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 OBERFLÄCHENWASSER

Innerhalb des Baugebietes ist ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des teilweise nur mäßig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich. Daher muss das Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen in privaten Pufferbehältern gesammelt und gedrosselt an das Mischsystem eingeleitet werden. Mit dieser Maßnahme kann eine wirksame Entlastung des Mischwasser-Kanals erreicht werden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Oberflächenwassermulde zur Ableitung des von Norden zufließende Oberflächenwassers zur Spraitbacher Straße. Der Anschluss an den bestehenden Straßengraben ist dabei so auszuführen, dass das einzuleitende Oberflächenwasser ordnungsgemäß abgeführt werden kann.

Drainageleitungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

8.2 SCHMUTZWASSER

Laut AKP der Gemeinde Mutlangen ist das Gebiet im Wesentlichen an den Kanal im Ulmenweg anzuschließen. Hinsichtlich der im Moment noch schwebenden Planungsüberlegungen im nordöstlichen Bereich soll die Entwässerung des Plangebietes im Zusammenhang mit groß dimensionierten privaten Regenrückhaltebecken über das vorhandene Kanalnetz entlang der Spraitbacher Straße abgeführt werden. Die Ausführungsdetails sind mit den Fachbehörden im Rahmen des Baugenehmigungs-Verfahrens abzustimmen. Für später einzulegende Entwässerungsleitungen im Bereich der Straße „In der Breite“ ist ein Leitungsrecht festgesetzt.

8.5 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes kann über das vorhandene Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Für die bestehende Haupt-Wasserversorgungsleitung der Mutlanger Wasserversorgungsgruppe ist im westlichen Teil des Gewerbegebiets ein Leitungsrecht festgesetzt.

8.4 SONSTIGES

Die Anbindung an das Gas- und Stromversorgungsnetz sowie an die Fernmeldeeinrichtungen wird geringfügig erweitert und erfolgt in Koordination mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. Leitungsträgern.

9.0 **KOSTEN**

Mit folgenden Erschließungskosten ist für das geplante Baugebiet zu rechnen:

- Straßenbau	ca.	EUR	20.000.-
- Straßenbeleuchtung	ca.	EUR	2.000.-
- Straßenentwässerungskanal	ca.	EUR	5.000.-
- Wasserversorgungsleitungen	ca.	EUR	6.000.-
- Bepflanzung der öffentl. Grünflächen	ca.	EUR	1.000.-
GESAMTKOSTEN (Grobkostenschätzung)			ca. EUR 34.000.-

(incl. Ingenieurleistungen und MwSt.)

BILANZIERUNG DER BESTEHENDEN UND GEPLANTEN FLÄCHEN

BIOTOPTYPEN	WERT- FAK- TOR	BESTAND		PLANUNG	
		FLÄCHE	PUNKTE	FLÄCHE	PUNKTE
1. Verkehrsflächen					
- davon versiegelt	0	3 m ²	0	136 m ²	0
- davon Verkehrsgrünfläche	0,2	6 m ²	1	14 m ²	3
- davon mit Einzelbäumen	0,6	-	-	50 m ²	30
2. Intensiv genutzte landwirtsch. Fl.	0,3	2266 m ²	680	-	-
3. GE-Gebiet bestehend/geplant					
- davon versiegelt an Zisterne*	0,1	30 m ²	3	1295 m ²	130
- davon mit wasserdurchl. Fl. (Parkplatzflächen)	0,2	-	-	450 m ²	90
- davon mit Pflanzgebot flächig	0,6	230 m ²	138	540 m ²	324
- davon mit Einzelbäumen	0,6	-	-	50 m ²	30
4. Anpflanzung von 3 Laubbäumen als Ausgleichsmaßnahme auf Flst.738/5	0,6	-	-	(75) m ²	45
GESAMT		2535 m²	822	2535 m²	652

Gegenüberstellung: Bestand = 822 Punkte
Planung = 652 Punkte
Defizit = 170 Punkte

* Da für die Gebäude und Hofflächen der Anschluss an eine Zisterne zur Wasserdrosselung bzw. -dosierung festgeschrieben ist, wird hier mit dem Faktor 0,1 gerechnet

Bewertungsrahmen

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche / Rebfläche mit Wildkräutern	0,3
5. Extensive Ackerfläche / Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6. Gartenfläche, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. Öffentliche Grünfläche	0,5
10. Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 Baugesetzbuch)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4
13. Extensive Grünlandnutzung	0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,9
16. Brachflächen / Sukzessionsflächen(soweit nicht Ziffer 24)	0,7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18. Laub- Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19. Nadelwald	0,5
20. Feldgehölze/Hecken/stufige Waldränder	0,7
21. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24. Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, Hochstaudenbereiche, Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0

*Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitung



GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : MU03063

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE

T E X T T E I L

ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZUR SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Breite-West, 1.BA, 1. Änderung“



PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

PETER KÖDER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- 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 18.11.2003 / 06.04.2004

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON (07171) 10447 – 0
TELEFAX (07171) 10447 – 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE
VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Breite-West, 1.Bauabschnitt“, rechtsverbindlich seit 28.02.1997.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141),
- 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 12. Februar 1990 (BGBl. 1990 Seite 205),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

RECHTSGRUNDLAGEN DER SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN SIND:

- 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 und der Satzung über örtliche Bauvorschriften sind :

- **Der Lageplan vom 18.11.2003 / 06.04.2004.**
- **Der Textteil vom 18.11.2003 / 06.04.2004.**

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften
im Plangebiet „Breite-West, 1.Bauabschnitt, 1.Änderung“ in Mutlangen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BEBAUUNGSPLAN)** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1. eGE – eingeschränktes Gewerbegebiet**
(§ 8 i.V.m. § 1 Abs.5+9 BauNVO)
- Zulässig sind grundsätzlich nur Gewerbebetriebe mit baulichen und sonstigen Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind dies:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:*
- Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs 3 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.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO:*
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.
- 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 Hinblick auf die Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- 1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL**
(§ 20 BauNVO)
- 1.2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
(§ 18 BAUNVO)
- Zulässig sind: Traufhöhe maximal 6,00 m,
Firsthöhe maximal 10,00 m.
- Die *Traufhöhe* wird gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die *Firsthöhe* wird gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
Die *Traufhöhe* darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.
- 1.3 BAUWEISE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Abweichende Bauweise (a),*
offene Bauweise jedoch Gebäudelängen über 50 m 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 und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*
- Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsstreifen unzulässig.*
- 1.6 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Fahrbahn, Gehweg,
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB,
Öffentliche Parkierungsflächen.
- 1.7 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen an der Spraitbacher Straße nicht zulässig.*
- 1.8 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- Oberflächenwassermulde zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.
- 1.9 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**
(§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB)
- 1.10 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 Hauptwasserversorgungsleitungen.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.11 PFLANZGEBOTE**
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)
- Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen *mittel- bis großkronige Laubbäume* der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind.14 –16 cm betragen.
- Ausnahmsweise sind von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) Abweichungen bis zu 5,00 m zulässig.
- Die *Pflanzgebote 1 und 2 (PFG 1+2)* sind mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind jeweils mittel- bis großkronige Bäume sowie Sträucher als Zwischenpflanzung vorzusehen. Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten.

Das *Pflanzgebot 1 (PFG 1)* ist zur Ortsrandeingrünung auf mindestens 75% der Fläche dicht zu bepflanzen. Am nördlichen Rand ist die unter Nr. 1.8 festgesetzte Oberflächenwassermulde in die Bepflanzung einzubeziehen.

Das *Pflanzgebot 2 (PFG 2)* ist zur alleearartigen Bepflanzung entlang der Spraitbacher Straße nur auf ca. 50% der Fläche locker zu bepflanzen.

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

1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (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.

1.13 HÖHENLAGE DER BAUL. ANLAGEN

(§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)

Die *Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan zwingend festgesetzt.

1.14 NEBENANLAGEN

(§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

2. SATZUNG ÜBER 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.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung (DN)

Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer mit 15-25° Dachneigung (DN) zulässig.

Dachdeckung:

Die Farbe der Dachdeckung ist bei harter Dachdeckung rot bis braun zu wählen.

Eine Dachbegrünung ist zulässig, sie muß mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern erfolgen.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

Flächige Verglasungen der Dachhaut sowie Solarkollektoren zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

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.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf Dächern,
- 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 15 m vom äußersten Rand der Fahrbahn einhalten.

Pro Grundstück ist eine *freistehende Werbeanlage* zulässig. Diese darf die festgesetzte Firsthöhe um höchstens 2,00 m überschreiten und auf maximal 3 Seiten eine Werbefläche von je 5 m² haben.

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

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Parkflächen* wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge sind zu begrünen. Dabei sind pro angefangene 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen. In Zuordnung zu den Stellplätzen gepflanzte Laubbäume innerhalb des Pflanzgebotes können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden.

Stellplätze die zur Spraitbacher Straße hin orientiert sind, müssen mit Blendschutzzäunen oder dichter Bepflanzung ausreichend gegen Blendwirkung eingegrünt werden.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen:

Abgrabungen zur Freilegung der Untergeschosse sind unzulässig.

Aufschüttungen sind nur bis zur festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe zulässig. Ausnahmsweise können zur Straßen- bzw. Geländeangleichung in Anschlussbereichen auch höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Erdwälle sind unzulässig.

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Stützmauern:

sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig. Ansonsten sind Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Einfriedungen

sind entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich nur bis zu einer Höhe von 0,80 m aus einheimischen Hecken und Laubgehölzen (z.B. Hartriegel, Buche, Liguster) und Mauern bis zu 0,50 m zulässig.

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

Zur Regenrückhaltung von befestigten Flächen ist ein Pufferbehälter mit 5 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dach- bzw. Hoffläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muß einen permanent offenen Abfluß von ca. 0,1 l/s / 100 m² 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.

3. PFLANZLISTEN

Es wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 29 NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

Pflanzliste 1 (Einzelbäume entlang der Straßen)

Eberesche, Ahorn, Mehlbeere u.ä.

Pflanzliste 2

Bäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Buche	Fagus sylvatica
Walnuß	Juglans regia, veredelt
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Obstbäume mit Hochstamm	

Sträucher:

Haselnuß	Corylus avellana
Echte Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

4. HINWEISE

4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11 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.

4.2 Funde

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 die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt 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 Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

4.4 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 Ostalbkreis 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.

4.5 Drainagen

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

4.6 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. Auf die Anlegung einer Mulde am nördlichen Rand des Baugebiets zur Abführung des anfallenden Oberflächenwassers wird verwiesen (siehe auch Nr. 1.11). Um etwaige Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

4.7 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 Regelungen „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Umweltschutzamtes sowie die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

5. ANLAGEN

Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan und zur Satzung über
örtliche Bauvorschriften
gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR, vom 18.11.2003 / 06.04.2004
73557 Mutlangen

6. VERFAHRENSVERMERKE**ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZUR SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | vom | 18.11.2003 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | | am | 21.11.2003 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | vom 24.11.2003 | bis | 05.12.2003 |
| 4. Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB) | | vom | 09.12.2003 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | | am | 12.12.2003 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 22.12.2003 | bis | 22.01.2004 |
| 7. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | | vom | 04.05.2004 |
| 8. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzungen | | vom | 13.08.2004 |

Für den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Mutlangen, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 18.11.2003 / 06.04.2004

LACKNER · KÖDER & PARTNER GBR
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70

Bürgermeister Seyfried

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes und dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates vom 05.05.2004 übereinstimmen und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Mutlangen, den

Bürgermeister Seyfried