



GEMEINDE : MUTLANGEN
 GEMARKUNG : MUTLANGEN
 KREIS : OSTALBKREIS
 PROJ.-NR. : MU98132

LACKNER · KÖDER
 & PARTNER GBR
 ARCHITEKTEN
 UND INGENIEURE



PROJEKTION
 REALISATION
 BETREUUNG

**T E X T T E I L Z U M
 B E B A U U N G S P L A N**

„BREITE WEST 2.BA“



Prot. II zur Satzungs-
 genehmigung
 vom 18.09.01 Nr. 16

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 24.7.2001



[Handwritten signature]
 Seyfried
 Bürgermeister

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 25.07.00 / 24.07.01

Kalmus

Ausgefertigt!

Mutlangen, den 27.9.2001
 Bürgermeisteramt



[Handwritten signature]
 Seyfried
 Bürgermeister

UHLANDSTRASSE 39
 73557 MUTLANGEN
 TELEFON (0 71 71) 1 04 47-0
 TELEFAX (0 71 71) 1 04 47-70
 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 dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

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

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES 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),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind :

- Der Lageplan zum Bebauungsplan vom 25.07.2000 / 24.07.2001
- Der Textteil zum Bebauungsplan vom 25.07.2000 / 24.07.2001
- Die Begründung vom 25.07.2000 / 24.07.2001

**Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
zum
Bebauungsplan „Breite West 2.BA.“ 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)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

eGE- eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.V. mit § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO)

Es sind nur bauliche und sonstige Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 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,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO:

- 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 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO) | Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. |
| 1.2.2 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. Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan. |
| 1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) | <i>Offene Bauweise (ED)</i> , jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. <i>Abweichende Bauweise (a)</i> offene Bauweise jedoch Gebäudelängen über 50m zulässig. Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan. |
| 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB + §23 BauNVO) | Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. |
| 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4) | <i>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</i> sind zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Strassenbegrenzungslinie, jedoch in einem Abstand von mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. |
| 1.6 ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) | Die Zahl der Wohnungen ist auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte beschränkt. |
| 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB) | Fahrbahn, Gehweg. Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB. |
| 1.8 VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB) | Mischverkehrsfläche Öffentliche Parkierungsflächen Fuß- und Radweg. |
| 1.9 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB) | <i>Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge</i> sind nur im Bereich der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen zulässig. |
| 1.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB) | Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig. |

- 1.11 LEITUNGSRECHTE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- LR – Leitungsrecht:*
Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Mutlangen bzw. den Trägern der Ver- und Entsorgung zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.12 FLÄCHEN MIT VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN BZW. ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
- Entlang der im Lageplan besonders gekennzeichneten südlichen Baulinie sind im eGE gegenüber der geplanten Wohnbebauung (WA) besondere bauliche Vorkehrungen zur Lärm-minderung zu treffen (vorbeugender Lärm-schutz). Dazu sind dort die geplanten gewerbli-chen Gebäude mit einer geschlossenen Wand herzustellen. Fensteröffnungen für Büro-, Kommunikations- und Aufenthaltsräume sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.13 PFLANZGEBOTE**
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)
- Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind *mittel- bis großkronige Laub-bäume* zu pflanzen. Insbesondere sind dies Eberesche, Ahorn, Mehlbeere.
- Abweichungen von den Standorten der festge-setzten Einzelbäume sind in begründeten Fäl-len (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) bis zu 5,00m zulässig.
- Das *Pflanzgebot (PFG)* ist als Streuobstwiese auszubilden. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und durch die Pflanzung von ein-heimischen, standortgerechten, kronenbildenden Hochstamm-Obstbäumen zu ergänzen, so dass je angefangene 150 m² Pflanzgebot'sflä- che ein Baum vorhanden ist.
- 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.
- 1.15 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 an-grenzenden Grundstücken zu dulden (steilste Neigung 1 : 2).
- Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden an-stelle von Böschungen Stützmauern erstellt. Hinterbeton der Grenzbauteile, 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 BAUL. ANLAGEN
(§ 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

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

1.17 NEBENANLAGEN
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

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

Eine Nebenanlage, soweit Gebäude, ist bis max. 20 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 der Gebäude* sind zu verputzen und/oder mit Holz zu verkleiden.

Die *Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 30m Länge* sind im Abstand von mind. 10m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Rankhilfen.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung:

Bei den Hauptgebäuden sind zulässig:

Im eGE: Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 - 25°.

Im WA: - Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 – 45°

- Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 –15°.

Für Garagen sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

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

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

Dachdeckung:

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

- 2.4 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN 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 muss pro angefangene 5 Stellplätze ein einheimischer, mittel- bis großkroniger Laubbaum angepflanzt werden.
- 2.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Aufschüttungen:*
sind nur bis zu 1,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
- Stützmauern:*
Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 0,60 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.
- 2.6 WASSERVERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung der überbauten bzw. versiegelten Grundstücksflächen ist ein Pufferbehälter (Zisterne) mit 5 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Fläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muß einen permanent offenen Abfluß von ca. 0,1 l/s / 100 m² haben.
Es wird empfohlen, eine Zisterne herzustellen, die zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gewisses 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 2001 und DIN 1988 (Teil IV) zu beachten.
- Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) oder wasserdurchlässigen Beläge braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

3. HINWEISE

1. Zur Beurteilung der Festsetzungen 1.13, 1.14, 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein **detaillierter Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan** im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.
2. Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, bisher bestehende **planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
3. 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. Sollten bei der Baumaßnahme **Drainhauptsammler** freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.
5. 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.
6. 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.
7. **Garagen** sind in der Regel in das Hauptgebäude einzubeziehen bzw. als organischen Bestandteil des Hauptgebäudes vorzusehen. Sofern Garagen nicht in das Hauptgebäude mit einbezogen werden, sollten diese und die Stellplätze unmittelbar im Bereich der Zufahrt angelegt werden, so daß das Wohnen und Schlafen nicht gestört wird.
8. Wünschenswert ist eine **Durchgrünung**, die auf Grundstücksgrenzen keinen Einfluß nimmt. Werden aber Grundstücke abgetrennt, sollte einer Hecke ohne Zaun Vorrang gegeben werden. Bei Grundstücksabtrennungen mittels engmaschigen Zäunen sollte eine Bodenfreiheit von ca. mind. 25 cm gegeben sein. Abgrenzungen aus glatten Mauern oder Betonteilen sollten vermieden und durch Trockenmauern ersetzt werden.
9. 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 § 25NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom 25.07.2000 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am 04.08.2000 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1+2 BauGB nicht durchgeführt | am - |
| 4. Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB) | vom 21.09.2000 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am 29.09.2000 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 09.10. bis 09.11.2000 |
| 7. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | vom 24.07.2001 |
| 8. Genehmigung (§ 10 BauGB) | vom |
| 9. Rechtsverbindlichkeit des Planes bei ortsüblicher Bekanntmachung (§ 10 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 übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung
Mutlangen, den 24.7.2007



[Handwritten signature]

Bürgermeister Seyfried

Planbearbeiter
Mutlangen, den 25.07.2000 / 24.07.2001

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

[Handwritten signature]

Unterschrift