

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ. NR. : MU 94028 la/kn-h

BEBAUUNGSPLAN

KALKOFEN

- BEGRÜNDUNG vom 30.10.95 / 09.05.96
- TEXTTEIL vom 30.10.95 / 09.05.96
- LAGEPLAN vom 30.10.95 / 09.05.96

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ. NR. : MU 94028 La/ Kn-H

B E G R Ü N D U N G Z U M
B E B A U U N G S P L A N

K A L K O F E N

Anerkannt: Gemeinde Mutlangen, den

Aufgestellt: Mutlangen, den 30.10.95 / 09.05.96

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1.0	ALLGEMEINES	5
1.1	Erfordernis	5
1.2	Zielsetzung	5
2.0	PLANGEBIET	7
2.1	Standort	7
2.2	Geltungsbereich	8
2.3	Größe und Abschnitte	8
2.4	Einbindung	9
3.0	ABWÄGUNG - ÖFFENTLICHE BELANGE	10
3.1	§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz	10
3.2	Bodenschutz	10
3.3	Landwirtschaft	11
3.4	Forstwirtschaft	11
3.5	Denkmalschutz	11
3.6	Verkehrsanbindung	11
3.7	Em- und Immissionsschutz	12
3.8	Private Interessen	12
3.9	Eigentumsverhältnisse	13
4.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	13
4.1	Flächennutzungsplan	13
4.2	Bebauungspläne	13
4.3	Bestehende Strukturen	13
5.0	ERSCHLIESSUNG	14
5.1	Kraftfahrzeugverkehr	14
5.2	Fußgänger	14

6.0	FESTSETZUNGEN	15
6.1	Bauliche Entwicklung	15
6.2	Bauliche Gestaltung	15
6.3	Pflanzgebote	15
7.0	VER-UND ENTSORGUNG	16
7.1	Öberflächenwasser	16
7.2	Drainagen	16
7.3	Schmutzwasser	16
7.4	Wasserversorgung	16
7.5	Stromversorgung	16
7.6	Fernmeldeeinrichtung	17
8.0	KOSTEN	17
8.1	Vorleistungen	17
8.2	Innere Erschließung / Kostenschätzung	18

Die angrenzende Bebauung kann als abgeschlossen bezeichnet werden. Ein Handlungsbedarf für die Aufnahme dieser Bereiche in den Bebauungsplan besteht deshalb nicht.

Auf Wunsch der Straßenbuverwaltung wird jedoch im Grenzbereich der B 298 eine Bushaltestelle mit eingeplant.

Ein Zufahrtsverbot entlang der Bundesstraße ins Baugebiet ist im Lageplan eingetragen.

1.2.4 Umwelt- und Lebensqualität

Die Fläche des gepalnten Baugebietes war bis jetzt eine landwirtschaftlich genutzte Wiese und konnte nicht betreten werden. Durch die Anordnung von Schallschutzmaßnahmen am Rande der B 298 wird hier ein Wohngebiet mit guter Lebensqualität geschaffen. Die angrenzende Wohnbebauung wird durch die geplante Bebauung besser vom Lärm der B 298 geschützt.

Die angeordnete Durchgrünung wird die Eingriffe in die Landschaft ausgleichen.

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Erfordernis

1.1.1 Bestand

Mutlangen liegt ca. 3 km nördlich von Schwäb. Gmünd, an der Verbindungsachse B 298 nach Schwäb. Hall. Der Ort liegt auf der Liasebene. Die Bebauung geht ab dem südwestlichen Ortrand bis zur Liaskante. Bis auf wenige gewerblich- oder mischgenutzte Gebäude ist in diesem Bereich fast ausschließlich Wohnbebauung angesiedelt.

1.1.2 Entwicklung

Mutlangen ist ein begehrter Wohnort, da er landschaftlich schön, auf einer Verebnung des Lias im Albvorland liegt und die Stadt Schwäb. Gmünd schnell erreicht wird.

Die Gemeinde hat deshalb ein überdurchschnittliches Wachstum.

1.1.2 Bedarf

Der Bedarf an Wohnbauplätzen wird weitgehend durch Erschließung neuer Baugebiete befriedigt. Durch den starken Zuzug besteht jedoch permanent ein Nachfrageüberhang.

1.2 Zielsetzung

1.2.1 Gesunde Entwicklung

Mutlangen ist eine Gemeinde, deren Bevölkerung sich in der Nachkriegszeit etwa vervierfacht hat. Dabei wurden weniger Arbeitsplätze geschaffen als Bedarf wäre. Ein Großteil der Bewohner findet deshalb Arbeit in Schwäb. Gmünd und dem Ballungsraum Stuttgart. Zusätzliche Wohnbebauungen haben sich deshalb gut in die bestehende Struktur einzufügen.

1.2.1 Geordneter Zustand

Mit dem geplanten Baugebiet wird aufgezeigt, wie direkt am Ortsausgang, Richtung Schwäb. Gmünd, eine „Baulücke“ geordnet mit Wohnhäusern bebaut werden kann.

1.2.3 Rechtsgrundlage - Verträglichkeit

Die gesamte, zur Bebauung vorgesehene Fläche soll in zwei Bauabschnitten einer Bebauung zugeführt werden. Der Bebauungsplan wird nur für den 1. Bauabschnitt aufgestellt. Ein möglicher 2. Bauabschnitt wird jedoch im geplanten Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

2.0 PLANGEBIET

2.1 Standort

2.1.1 Lage im Raum

Durch die B 298 ist Mutlangen mit der Stadt Schwäb. Gmünd verbunden. Mutlangen liegt zwar an der Achse Schwäb. Gmünd-Schwäb. Hall. Der Ort wird aber von der übergeordneten Remstalachse Aalen-Stuttgart dominant beeinflusst.

2.1.2 Geologische Grundlage

Der Ort Mutlangen liegt auf der Liasebene des Schwäbischen Waldes in ca. 440 bis 460 m ü.NN. Die Höhe besteht zum Teil aus Angulatensandstein Lias α 2 und Gryphaeenkalk Lias α 3.

Auf ein geologisches Erschließungsgutachten kann verzichtet werden, da die Bedingungen auf dieser Ebene recht einheitlich und überschaubar sind.

2.1.3 Natur - Landschaft

Die Liasebene ergibt einen, in der Regel gut bewirtschaft- und fruchtbaren Acker- und Wiesenboden. Bewaldet sind meist die, die Liasebene begrenzenden und nicht gut bewirtschaftbaren Hänge des hier beginnenden, zur Rems führenden Bühlbaches.

2.1.4 Geschichte

Die Dorfgründung liegt gut 700 Jahre zurück. Nach der Abhängigkeit von Fürstenhäusern und Klöstern hatte sich Mutlanggen dann zu einem selbstständigen Dorf entwickelt.

Mutlangen ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft „Schwäbischer Wald“.

2.1.5 Entwicklung

Vom landwirtschaftlich geprägtem Ort hat sich Mutlangen heute zu einer Wohngemeinde mit Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen entwickelt. Die Zahl der Auspendler ist größer als die der Einpendler.

2.1.6 FNP, AKP und Wasserleitung

Im rechtskräftig festgestellten FNP vom 18.01.78 und dessen erster Fortschreibung vom 18.08.80 ist das geplante Baugebiet enthalten und als Wohngebiet ausgewiesen. Imneuen und noch nicht rechtskräftig festgestellten FNP vom 19.11.92 bleibt das geplante Baugebiete als Wohngebiet ausgewiesen.

Im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) ist das Gebiet ebenfalls enthalten.

Die Wasserversorgung erfolgt mittels Rohren DN 100 aus dem Ortsnetz mit Anschluß an der Gartenstraße. Der Versorgungsdruck beträgt ca. 5 bar und wird durch eine Druckerhöhungsanlage gewährleistet.

2.2 **Geltungsbereich**

2.2.1 Begrenzung

Im Osten und Norden grenzt das geplante Baugebiet an den Bebauungsplan „Bühl-, Untere Gartenstraße“, im Westen an den Bereich des Kreiskrankenhauses (Stauferklinik). Dieser Bereich ist hier locker mit Wohnungen bebaut. Im Süden grenzt das geplante Baugebiet an die B 298 oder deren Böschungen.

2.2.2 Flurstücke

Der Geltungsbereich erfaßt die Grundstücksparzellen Nr. 1575/1, 1576, 1579, 1577 je teilweise.

2.2.3 Bestände

Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich auf bis jetzt unbebauter, landwirtschaftlich als Wiese genutzter Fläche.

Im geplanten Gebiet und auch der nachrichtlich dargestellten Erweiterung befinden sich keine Biotop- und Naturschutzgebiete sowie keine Denkmale und Bodenfunde. Altlasten sind hier nicht bekannt.

2.3 **Größe und Abschnitte**

2.3.1 Gesamtgröße und Teilflächen

Das gesamte Plangebiet (1. BA) umfaßt davon sind:	ca. 3 665 m ² ;
- Straßenfläche	ca. 705 m ²
- Pflanzgebote	ca. 620 m ²
- überbaubare Grundstücksflächen	ca. 1 281 m ²
- nicht überbaubare Grundstücksflächen	ca. 1 059 m ²

2.3.2 Abschnitte - Größen

Im 1. Bauabschnitt (jetziger Bebauungsplan) können 4 Wohnhäuser im 2. Bauabschnitt dann weitere 6 errichtet werden.

2.4 Einbindung

2.4.1 Erläuterungen zum Entwurf

Die geplante Bebauung soll sich der bestehenden Wohnbebauung anpassen. Die bestehende Abgrenzung zur B 298 wird durch die angeordneten Lärmschutzmaßnahmen hier noch betont.

2.4.2 Erläuterung zur Grünordnung

Bei der Ausgestaltung des geplanten Baugebietes wurde besonderer Wert auf den Erhalt der Bestockung der Liaskante gelegt (vorwiegend im 2. Bauabschnitt). Dieser Bereich wird auch mit einem privaten Pflanzgebot belegt, so daß der Bestand ergänzt und bis zur Bebauung weitergeführt wird.

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

2.4.3 Verkehr und Infrastruktur

Die Anbindung an die Gartenstraße erfolgt durch eine 5,00 m breite Verkehrsfläche, welche mittig einen 2,50 m breiten Asphaltstreifen erhält. Beidseitig dieses Asphaltstreifens verläuft ein je 1,25 m breites Pflasterband aus Betonsteinen. Dieser Streifen wird vorwiegend zur Benutzung für Fußgänger hergestellt.

Die, von Fußgänger und Kraftfahrzeugverkehr gemischt genutzte, im gesamten nur 5,00 m breite Verkehrsfläche soll möglichst nicht durch parkende Fahrzeuge belegt werden. Für den ruhenden Verkehr ist es deshalb erforderlich, pro Wohnung auf dem Grundstück 1,5 Stellplätze herzustellen.

Die Abwasserentsorgung wird, so weit als möglich, in der Erschließungsstraße verlegt und muß von dort jedoch über ein Baugrundstück zum Hauptsammler erfolgen. Der geplante Kanal im Baugrundstück wird durch ein Leitungsrecht gesichert. Dieses kann unter folgenden Bedingungen überbaut werden. Der geplante Abwasserkanal DN 300 ist im Bereich der geplanten Überbauung in einem Füllrohr (Leerrohr) von mind. 30 cm Innendurchmesser zu verlegen. Ein statischer Nachweis ist dafür zu erbringen.

Die Frischwasser-Versorgung erfolgt vom Ortsnetz über die geplante Erschließungsstraße.

3.0 ABWÄGUNG - ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

3.1.1 Bestand

- Siehe Bestandsplan zum Grünordnungsplan -

3.1.2 Planung

- Siehe Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan -

3.1.3 Abwägung - Bilanzierung

Der in Mutlangen dringend benötigte Wohnbauland-Bedarf kann hier zum Teil auf umweltverträglichste Art abgedeckt werden (siehe Grünordnungsplan).

3.2 Bodenschutz

3.2.1 Geologie

Das am Rande der Liaskante schon etwas bewegte Gelände wird durch den Lias α 2 (Angulatensandstein) gebildet. Der Baugrund ist hier gut tragend, Grundwasser dürfte nicht vorhanden sein.

3.2.2 Humus - Bodenbonität

Der Oberboden ist hier nur mäßig fruchtbar, da er schon mit Angulatensandsteinstücken gemischt ist. Das ganze Gebiet soll der allgemeinen Wohnbebauung dienen. Da nutzungstechnisch überall eine zweigeschossige Bebauung möglich ist, dürfte die Nutzungsdichte zwischen 40 und 55 E/ha liegen.

3.2.3 Massenausgleich - Bodenbörse

Die Erschließungsstraße ist lagebedingt über dem bestehenden Geländeniiveau angeordnet. Für die Lärmschutzmaßnahmen wird ebenfalls standfestes Aushubmaterial benötigt. Im geplanten Baugebiet wird es in der Regel deshalb keine Bodenabfuhr geben, da der Aushub, sofern er wieder einbaubar ist, im Baugebiet selbst benötigt wird.

3.2.4 Grundwasser

Erfahrungsgemäß ist unweit der Liaskante der anstehende Angulatensandstein klüftig, so daß hier kein Grundwasser vorkommen dürfte.

3.3 **Landwirtschaft**

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen wurden verpachtet. Ersatzflächen für die entfallende Feldflur kann nicht zur Verfügung gestellt werden.

3.3.1 Restnutzung

Eine Restnutzung der erst in einem 2. Bauabschnitt vorgesehenen Grundstücksfläche ist ohne Einschränkung möglich.

3.3.2 Zufahrten

Die Zufahrt zu der zunächst nicht vorgesehenen landwirtschaftlich genutzten Fläche im 2. Bauabschnitt erfolgt über die geplante Erschließungsstraße.

3.3.3 Em- bzw. Immissionen

Es muß damit gerechnet werden, daß die im 2. Bauabschnitt befindliche Fläche weiter als diese benützt wird und deshalb vorwiegend bei erfolgter Düngung mit Emissionen zu rechnen ist.

3.4 **Forstwirtschaft**

Im 1. Bauabschnitt keine Beziehung.

3.5 **Denkmalschutz**

- entfällt -

3.6 **Verkehrsanbindung**

3.6.1 Örtlich

Die Anbindung erfolgt über die geplante Erschließungsstraße und über die Gartenstraße. Diese mündet in den Bühlweg, der andererseits dann an der B 298 nach Schwäb. Gmünd bzw. Schwäb. Hall und an der K 3268 (Straße nach Wetzgau) angebunden ist.

3.6.2 Überörtlich

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die vorhandene B 298 und K 3268.

3.7 **Em- und Immissionsschutz**

3.7.1 Kleinklima - Wind

Durch die vorgesehene Bebauung wird das auf der Höhe vorhandene stabile Kleinklima nicht meßbar beeinträchtigt.

3.7.2 Lärm

Die angeordneten Lärmschutzmaßnahmen sind ein Kompromiß von Städtebau und Lärmschutz. Mit der angeordneten Maßnahme wird ein sehr guter Lärmschutz gegenüber der B 298 erreicht. Dieser reicht jedoch nicht ganz aus, die geforderten Lärmschutzbedingungen zu erfüllen. In den einzelnen Baugrundstücken sind deshalb weitere notwendigen Lärmschutzmaßnahmen als passiver Lärmschutz festgeschrieben.

3.7.3 Geruchsbelästigungen

Vom geplanten Baugebiet dürften bei erlaubter Nutzungsart keine wesentlich störenden Gerüche ausgehen. Andererseits muß unter Umständen über kurze Zeiträume (bei Düngung) mit Immissionen aus der Landwirtschaft gerechnet werden.

3.8 **Private Interessen**

3.8.1 Existenzsicherung

Durch die geplante Überbauung ist kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.

3.8.2 Heimat

Die vorgesehene Bebauung wird in ortstypischer Art erfolgen. Es entsteht auch in der Anlage kein Fremdkörper.

3.8.3 Natur

Der Abgang der unbebauten Grünfläche am Ortsrand muß hingenommen werden, da ansonsten andernorts zur Befriedigung der Bauplatznachfrage wertvollere Flächen mit Bebauung belegt werden müßten. Desweiteren wird durch die angeordneten Begrünungsmaßnahmen ein ökologischer Ausgleich geschaffen.

3.8.4 Erholung

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich wurde bisher von der Bevölkerung nicht als Naherholungsraum angenommen (Nähe B 298). Es entsteht deshalb kein Defizit.

3.9 **Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme von Teilbereichen der geplanten Omnibusbuch in Privathand. Der Besitzer will diese Fläche dann auch privat erschließen, wobei dies entsprechend einem Erschließungsvertrag mit der Gemeinde erfolgen soll.

4.0 **RECHTSVERHÄLTNISSE**

4.1 **Flächennutzungsplan**

4.1.1 Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wurde am 18.01.78 genehmigt.

4.1.2 In den Fortschreibungen des Flächennutzungsplanes vom 18.02.91 und 12.05.95 sowie 03.07.95 ist das geplante Baugebiet ebenfalls enthalten.

4.2 **Bebauungspläne**

Im bestehenden geplanten Baugebiet ist kein rechtskräftig festgestellter Bebauungsplan vorhanden. Am Nord- und Ostrand grenzt das Baugebiet an Bereiche des bestehenden Bebauungsplanes „Bühl-Untere Gartenstraße“, genehmigt am 28.03.74 und überschneidet sich in diesem Bereich in kleineren Flächen.

4.3 **Bestehende Strukturen**

Im geplanten Baugebiet sind keine bestehenden Strukturen vorhanden. Es soll jedoch die bestehende Struktur der umgebenden Bebauung aufgenommen und weiterentwickelt werden.

5.0 ERSCHLIESSUNG

5.1 Kraftfahrzeugverkehr

Auf der 5,00 m breiten Erschließungsstraße kann der Kraftfahrzeugverkehr an- und abfließen. Der Bereich wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Der ruhende Verkehr soll von dieser Straße weitgehendst ferngehalten und auf den Baugrundstücken abgestellt werden. Es sind deshalb je Wohnung 1,5 Stellplätze zu errichten.

5.2 Fußgänger

Der Fußgängerverkehr ist über die gemischt genutzte, verkehrsberuhigt ausbaute Erschließungsstraße an der Gartenstraße angebunden.

6.0 FESTSETZUNGEN

6.1 Bauliche Entwicklung

6.1.1 WA

Das gesamte Baugebiet ist als ein allgemeines Wohnbaugebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschoßflächenzahl von 0,8 ausgewiesen.

6.2 Bauliche Gestaltung

Es wird eine offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgeschrieben. Die Stellung der Gebäude nimmt Bezug auf die Höhenlinien und die daraus resultierende Verkehrsführung.

6.2.1 Dachneigung und -farbe

Die Dachneigung kann zwischen 30 und 45° betragen.

Sofern nicht begrünte Dächer zur Ausführung kommen, sind mittlere bis dunkle Dachfarben (rot bis braun) zulässig.

6.2.2 Dach- bzw. Fassadenbegrünung

Eine Dach- oder Fassadenbegrünung ist erwünscht.

6.2.3 Wandfarbe

Die Farbtöne für die Fassadengestaltung werden nicht vorgeschrieben. Weit abstrahlende Wandflächen sind jedoch in gedeckten Farben zu gestalten.

6.3 Pflanzgebote

Die von Pflanzgeboten belegten privaten Flächen sind entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungs- bzw. Bebauungsplanes anzulegen, zu gestalten und dauf Dauer zu erhalten.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Oberflächenwasser

7.1.1 Außenbereiche

Da die höher und außerhalb liegenden Bereiche bebaut sind, ist von diesen Flächen kein oder nur sehr wenig Oberflächenwasser zu erwarten.

7.1.2 Innenbereich

Das im Innenbereich von unbefestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser versickert weitgehendst durch die vorhandenen Klüfte im Angulaten-sandstein.

Dachwässer sind über Zisternen zu puffern und zu speichern.

7.2 Drainagen

- nicht bekannt -

7.3 Schmutzwasser

7.3.1 Im Gesamt-AKP ist das Baugebiet enthalten.

Die anfallenden Mischwässer können dem durch das Baugebiet führenden Hauptsammler zugeführt werden.

7.4 Wasserversorgung

7.4.1 Bestand

Das geplante Baugebiet wird am leistungsfähigen Ortsnetz (ca. 5 bar Druck) angeschlossen. In diesem Baugebiet befinden sich zur Zeit keine Wasserversorgungsanlagen.

7.5 Stromversorgung

Das Stromversorgungsunternehmen UJAG wurde angeschrieben. Es garantiert die Versorgung.

7.6 **Fernmeldeeinrichtung**

Der Fernmeldebaubezirk wurde angeschrieben. Die erforderlichen Leitungsverlegungen werden mit den anderen Erschließungsmaßnahmen ausgeführt.

8.0 **KOSTEN**

8.1 **Vorleistungen**

8.1.1 **Kanal, RÜB, Sammelkläranlage**

Alle diese Einrichtungen sind vorhanden. Die Fläche des geplanten Baugebietes ist wasserrechtlich schon entsorgt. Der Anschlußkanal liegt im Baugebiet.

8.1.2 **Wasserleitung**

Das Wasserangebot ist reichlich. Der Druck ist gut.

8.1.3 **Straße**

Die Anbindestraßen sind vorhanden. Mehrkosten fallen keine an.

8.1.4 **Strom bzw. Fernmeldemöglichkeit**

Soweit bekannt ist, sind keine Strom- und Fernmeldeleitungen umzulegen.

8.2 Innere Erschließung

KOSTENSCHÄTZUNG

1.	Kanalisation				
	ca. 100 lfdm	á	1.100,00 DM	=	110.000,00 DM
2.	Wasserleitung				
	ca. 80 lfdm	á	500,00 DM	=	40.000,00 DM
3.	Hausanschlüsse				
	ca. 4 St.	á	4.000,00 DM	=	16.000,00 DM
4.	Straßenbau				
	ca. 500 m ²	á	200,00 DM	=	100.000,00 DM
5.	Straßenbeleuchtung				
	ca. 4 St.	á	4.000,00 DM	=	16.000,00 DM
6.	Begrünung	psch		=	18.000,00 DM
7.	Lärmschutz	psch		=	30.000,00 DM
8.	Ingenieurleistungen				
	davon				
-	Lärmschutzgutachten		ca. 4.500,00 DM		
-	Vermessung		ca. 6.700,00 DM		
-	Bebauungsplan		ca. 17.000,00 DM		
-	Erschließungsplanung		ca. 42.000,00 DM		
	Bauleitung + Abrechnung				
-	Auftraggeberbetreuung und Projektsteuerung		ca. 5.800,00 DM	=	76.000,00 DM
GESAMTKOSTEN				=	406.000,00 DM

Grundlage: Bebauungsplanung Stand 5/96

Anmerkung: Die Kostenschätzung enthält keine Grunderwerbskosten, Entschädigungen und sonstige andere Kosten (z.B. Rechtsanwalt, Notar)

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PPROJ. NR. : MU 94028 La/Kn-h

TEXTTEIL ZUM
BEBAUUNGSPLAN

KALKOFEN

Anerkannt: Gemeinde Mutlangen, den

Aufgestellt: Mutlangen, den 30.10.95 / 09.05.96

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
KREIS : OSTLABKREIS

RECHTSGRUNDLAGE DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. Seite 1093), durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.v.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II Seite 885), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993.
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II Seite 885, 1124).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Seite 58).
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. Seite 770, ber. 1984 Seite 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. Seite 51), vom 22.02.1988 (GBl. Seite 55) und vom 17.12.1990 (GBl. Seite 426) mit den am 1. Januar 1996 in Kraft getretenen Änderungen.
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauerIG) vom 17.05.1990 (BGBl. I Seite 926) Artikel 2.
Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG), geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) - Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG), bekanntgemacht am 06.05.1993 (BGBl. I Seite 623).
- Garagenverordnung (GaVO) vom 13.09.1989 (GBl. Seite 458).

Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan „KALKOFEN“ in MUTLANGEN in Ergänzung der Planzeichnung

Der Maßnahmenplan und die Begründung zum Grünordnungsplan sind Bestandteil des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich gelten, soweit durch Zeichnung, Schrift und Farbe im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgende Festsetzungen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 + 2 BauGB u. BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet entsprechend den Einschrieben im Lageplan.
Gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.

1.1.2 Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen Im WA im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO 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 + § 20 + § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan

1.1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist die Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

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

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan

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)

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 Grundstücksfläche zulässig.
Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 2,50 m und darf max. 5,00 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. Steilste Neigung 1 : 1,5.

Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton sowie die Fundamente der Stützmauer bzw. Lärmschutzwand sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.8 PFLANZGEBOT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Grundstücke müssen einheimische, hochwüchsige, kronenbildende Obstbäume gepflanzt werden. Insgesamt muß je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden.

Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen. In Frage kommen hier als Bäume:

Boscop, Brettacher, Schweizer Wasserbirne u. ä.

Als Gehölze:

Haselnuß, Kornelkirsche, Holunder, eßbare Eberesche, Sanddorn, Wildrosen-Arten, Felsenbirne, Wildbirne, Wild- und Zierapfel, Weidenarten, Schneeball, Liguster, Hainbuche/Hartriegel, Wildjohannisbeere, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe.

Vor der geplanten Bepflanzung muß pro Grundstück mind. 1 Großbaum der Straßenseite zugeordnet werden, so daß eine Straßengrünung stattfindet.

Große Gebäudefronten müssen mit einer Fassadenbegrünung versehen werden. In Frage kommen Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein und Schlingenknocherich.

Mauern und Zäune müssen durch Gehölzpflanzungen verdeckt oder mit rankenden und kletternden Pflanzen begrünt werden.

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgerecht mit Laubäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.

In Frage kommen hier als Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Spitzahorn	Acer platanoides

Als Sträucher:

Haselnuß	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Im Pflanzgebot, nördlich der 1.00 m hohen Lärmschutzwand, wird der Aussicht und der Sonne wegen, eine niedere Bepflanzung mit den angegebenen Sträuchern Vorzug gegeben. Bäume müssen punktuell beigemischt werden.

Die 1.00 m hohe Lärmschutzwand muß so bepflanzt bzw. eingegrünt werden, daß sie als Baukörper nicht in Erscheinung tritt. Entfallende Bäume sind durch neue Pflanzungen zu ersetzen. Die geplante Bepflanzung muß in einem Bepflanzungsplan in den Bauplänen aufgezeigt und auf Dauer erhalten werden.

Im Bereich der bestehenden Liaskantenbestockung (Waldbereich) sind keine Nadelgehölze zulässig.

1.9 LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde bzw. den Angrenzern. Die hierdurch belasteten Flächen dürfen nicht überbaut werden, und sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Notwendige Arbeiten zur Erhaltung und Instandsetzung sind zu dulden.

1.10 LÄRMSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den mit L1 bis L4 bezeichneten Grundstücken sind zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Diese können Stockwerksweise verschieden sein.

Vorgaben für die erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile Fenster, Wand und Dach von Wohnungen und Büroräumen.

Gebäude	Lärmpegelbereich / Erf. resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile					
	Erdgeschoss zur B 298			Dachgeschoss zur B 298		
	zuge- wandt	seitlich	abge- wandt	zuge- wandt	seitlich	abge- wandt
L1	III 35	II 30	I 30	IV 40	IV/III 40/35	I 30
L2	III 35	III/II 35/30	I 30	IV 40	IV/III 40/35	I 30
L3	II 30	II 30	—	II 30	II 30	I 30
L4	II 30	I 30	—	II 30	II 30	I 30

Der Lärmpegelbereich abgewandter Fassaden darf um 5 dB - entsprechend einer Lärmschutz-klasse - abgemindert werden. Dies ist in der obigen Tabelle berücksichtigt.

Schlafräume sollten abgewandt von der B 298 geplant werden, so daß die Möglichkeit zur Raumlüftung besteht.

Fenster von Schlafräumen mit Orientierung zur B 298 sind mit zusätzlichen schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Diese müssen dasselbe Schalldämmmaß wie die Fenster aufweisen.

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

1.11 TRAUFG- UND FIRSHÖHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

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

Sie wird gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der OK-Dachhaut.

Die Traufhöhe darf auf max. 1/3 der Hauslänge überschritten werden. Das Gelände ist so zu modellieren, daß mit den fertigen Geländehöhen ein harmonischer Übergang entsteht. Die Geländehöhen an Gebäuden dürfen max. bis auf 0,20 m unter OK-EG-Rohfußbodenhöhe reichen.

Die Geländehöhe ist anhand von Geländeschnitten dem Bauantrag beizulegen.

Zulässige First- und Traufhöhen siehe untenstehende Skizze.

Bei zweigeschossiger Bebauung

1.12 ZUGANGS- UND ZUFAHRTSVERBOT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

2.1 DACHNEIGUNG

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan: 30° - 45°. (Die festgelegten Dachneigungen gelten nicht für Garagen).

2.2 DACHFORM

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei den Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung und Dachform einheitlich zu gestalten.

Bei einer Dachneigung von > 35° sind Schleppgauben mit max. 1,40 m Höhe (bzw. Dreiecksgauben mit max. 1,60 m Höhe) über der Dachhaut zulässig.

Bei einer Dachneigung von > 28° sind Dreiecksgauben mit max. 1,60 m Höhe über der Dachhaut zulässig.

Dachgauben und Einschnitte sind höchstens auf 60 % der Gebäudelänge zulässig.

Seitlicher Abstand vom Giebel zur Gaube mind. 2,00 m, Gaubenabstand zum First mind. 1,00 m.

Farbe der Dachdeckung bei harter Deckung : rot bis braun bzw. transparent (Verglasung); Dachbegrünung ist zulässig.

Flachdächer sofern nicht als Terrassen ausgebildet sind zu bekiesen oder zu begrünen.

Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehenden, aneinander gebaute Garagen, müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Neigung haben. (First parallel zur Straße)

2.3 ANTENNEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist eine Antenne 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 entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, aus einheimischen Hecken und Laubgehölzen (z.B. Hartriegel, Hainbuche, Liguster) zu errichten. Im übrigen können Zäune oder Hecken bis zu 1,00 m erstellt werden.

2.5 STÜTZMAUERN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig.

Zu den Nachbargrundstücken können Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zugelassen werden.

2.6 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind unzulässig.

2.7 STELLPLÄTZE, GARAGENZUFAHRTEN UND GARAGENVORPLÄTZE

(§ 37 und § 74 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, sind untergeordnete Verkehrs-, Park- und Hofflächen wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegdecke) herzustellen. Stauräume zu den Garagen dürfen nicht durch Einfahrtstore etc. versperrt werden.

Es sind pro Wohnungen 1,5 Stellplätze erforderlich.

2.8 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die Geländehöhe ist so zu gestalten, daß sie 20 cm tiefer als die festgelegte OK-EG-Rohfußbodenhöhe, mit Ausnahme bei Terrassen, liegt. Aufschüttungen zu den Nachbargrundstücken sind zulässig, sofern sie max. 1,00 m nicht übersteigen.

Abgrabungen die der Zufahrt zu einer Garage im UG dienen, können zugelassen werden, sofern diese Abgrabungen auf das allernotwendigste beschränkt werden.

Aus Schallschutzgründen muß die bestehende Böschung der B 298 so nach oben ergänzt bzw. erweitert werden, daß sie mit einer Neigung von 1:1,5 ansteigt. An der Böschungskante vom geplanten ebenen Gelände (20 cm unter OK-RFB-EG) und der Böschung, ist dann eine „schalldichte“ 1.00 m hohe Brüstung (Lärmschutzwand) zu errichten. Siehe nebenstehende Systemskizze:

**2.9 WASSERVERSORGUNGS- UND ENT-
SORGUNGSANLAGEN**
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Es muß eine Speicherung von Niederschlagswasser in Behältern zur Bereitstellung von Gießzwecken oder Reinigungsarbeiten vorgenommen werden. Diese Regenrückhaltung von den Dächern bewirkt eine verzögerte Abgabe des gespeicherten Wassers an die Kanalisation. Die obere Teil der Zisterne (2 m³ / 100 m² angeschlossene, versiegelte Fläche) dient der Regenrückhaltung. Dieser Teil muß einen gedrosselten Abfluß von ca. 0,1 l / sec haben. Der untere Teil der Zisterne (Speicherraum in beliebiger Größe) dient Gießzwecken.

3. HINWEISE

- a) 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.
- b) Sollten bei der Baumaßnahme Drainhauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.
- c) 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 die Gewässerdirektion zu informieren.
- d) Das Baugebiet liegt an einem mittelstark 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.
- e) Garagen sind in der Regel in das Hauptgebäude einzubeziehen, bzw. als organischen Bestandteil des Hauptgebäudes vorzusehen.
- f) 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.
- g) Bei SAT-Antennen wird empfohlen, Sammelanlagen zu bauen.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|--------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom 23.06.95 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am 30.06.95 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | am 22.07.95 |
| 4. Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB) | vom 16.11.95 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am 24.11.95 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom 04.12.95 | bis 04.01.96 |
| 7. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB + § 73 LBO) | vom 09.05.96 |
| 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 übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Mutlangen am,

Planbearbeiter
Mutlangen, den 30.10.95 / 09.05.96

LACKNER · KÖDER & PARTNER
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/7881 TELEFAX 07171/75912

Bürgermeister Seyfried

Unterschrift