

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
FLUR : PFERSBACH
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : MU96098 ka / br



BEBAUUNGSPLAN

AUÄCKER

- **BEGRÜNDUNG** vom **17.09.98**
- **TEXTTEIL** vom **17.09.98 / 20.04.99**
- **LAGEPLAN** vom **17.09.98**

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
FLUR : PFERSBACH
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : MU96098 la / br



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

AUÄCKER

ANERKANNT: GEMEINDE MUTLANGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 17.09.98

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN	2
1.0 ALLGEMEINES	4
2.0 PLANGEBIET	4
3.0 ABWÄGUNG - ÖFFENTLICHE BELANGE	4
3.1 § 8 a Bundesnaturschutzgesetz	4
3.2 Sonstiges	4
4.0 RECHTSVERHÄLTNISSE	5
4.1 Flächennutzungsplan	5
4.2 Bebauungspläne	5
5.0 ERSCHLIESSUNG MIT VER- UND ENTSORGUNG	5
6.0 FESTSETZUNGEN	5
BILANZIERUNG UND BEWERTUNGSRAHMEN	6 - 8

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Mutlangen liegt nördlich des Remstales auf einer Höhe von ca. 450 m ü. NN, an der Bundesstraße B 298 und der Landesstraße L 1156, zwischen den Gemeinden Alfdorf und Leinzell, wenige Kilometer nördlich von Schwäbisch Gmünd.

Der Teilort Pfersbach liegt nordwestlich von Mutlangen an der L 1155.

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren einen wachsenden Bedarf an Bauplätzen. Dies trifft ebenso für den Teilort Pfersbach zu.

2.0 PLANGEBIET

Das geplante Baugebiet Auäcker liegt am östlichen Ortseingang. Das Plangebiet ist knapp 1 ha groß und liegt nördlich der Landesstraße L 1155.

Das geplante Baugebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 5,00 m auf ca. 150 m Länge an; das heißt, es ist leicht nach Süden geneigt. Es umfasst ein Teil des Flurstückes Nr. 208 sowie einen Teil der Teichstraße Flurstück Nr. 191.

3.0 ABWÄGUNG - ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Das bestehende Gelände (vor Erschließung) ist Wiesengelände, das landwirtschaftlich genutzt wird.

Es ist keine besondere Bepflanzung vorhanden.

Es ist vorgesehen, das Baugebiet über eine Stichstraße mit Wendepflanzung von der Teichstraße aus zu erschließen. An dem nördlichen Rand werden private oder öffentliche Pflanzgebote festgesetzt, die zum einen eine Eingrünung des Gebietes erreichen sollen sowie den entsprechenden ökologischen Ausgleich bewirken sollen.

Richtung Osten ist eine spätere Erweiterung des Baugebietes bis zum Weg Flurstück Nr. 198 angedacht.

Die Bilanzierung (siehe Anlage) erfolgt über die Fläche des gesamten Planbereichs, d. h. den jetzigen Abschnitt und die künftige Erweiterung.

3.2 Sonstiges

Zu den Themenbereichen „Bodenschutz“, „Landwirtschaft“, „Forstwirtschaft“ und „Denkmalschutz“ gibt es keine besonders erwähnenswerte Punkte.

Der Oberboden wird, wie gesetzlich vorgesehen, geschützt. Grundwasser wird gemäß den Erfahrungen aus angrenzenden Bauprojekten nicht aufgeschlossen.

Somit bedeutet das geplante Baugebiet keine Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung für einen der o.g. Punkte.

4.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wurde am 17.07.80 genehmigt. Es ist eine Fortschreibung in Planung, in die das Baugebiet aufgenommen wird.

4.2 Bebauungspläne

Im geplanten Baugebiet ist kein rechtskräftig festgestellter Bebauungsplan vorhanden. Westlich grenzt an das Plangebiet der seit 17.03.89 rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich der Kapelle“ 2. Änderung an.

5.0 ERSCHLIESSUNG MIT VER- UND ENTSORGUNG

Das geplante Baugebiet „Auäcker“ wird im Süden verkehrstechnisch an die Teichstraße und somit an das Ortsstraßennetz angeschlossen. Dort erfolgt auch der Anschluß an das bestehende Kanal- und Wasserleitungsnetz der Gemeinde.

Die Erschließungsstraße ist 5,50 m breit; der Gehweg 1,50 m.

Die Anbindung an das Stromversorgungsnetz und an die Fernmeldeeinrichtungen erfolgt in Koordination mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. Leitungsträgern.

6.0 FESTSETZUNGEN

Das gesamte Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschoßflächenzahl von 0,8 ausgewiesen.

Es wird eine offene Bauweise vorgeschrieben. Die Stellung der Gebäude ist frei wählbar.

Sonstige Festsetzungen siehe Lageplan M 1: 500 und den dazugehörigen Textteil. Auf die Pflanzgebote wird auch hier nochmals speziell hingewiesen. Details sind in vorgenannten Unterlagen enthalten bzw. dargestellt.

Bewertungsrahmen

Biotoptypen	Wert-
faktor	
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

Zusätzliche Maßnahmen, die teilweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen sind:

BEWERTUNGSRAHMEN

Biotoptypen		Wertfaktor	
Öffentliche Grünfläche mit Teichen und Gräben		0,9	Absprache LRA
Privates Pflanzgebot zwischen den Häusern mit Dachwässern an Mulde angeschossen		0,85	Absprache Naturschutzbehörde
Mulden für Straßenwässer entlang der verkehrsberuhigten Wege		0,8	Absprache Naturschutzbehörde
Wassergraben periodisch mit Baumreihe		0,8	
Wassergraben periodisch		0,5	
Verkehrsgrün		0,2	
Private Grünfläche im Gewerbe (Sichtfeld)		0,3	
Wohnbebauung 70 %		0,4	
Wohnbebauung 30 %		0,0	
Wohnbebauung 30 % (Dachwässer in Begrünung oder Zisternen)		0,1	
Mischbebauung	60 % Grün im MD	0,4	
	40 % überbaut mit Zisterne	0,1	
Bestehende Böschungen		0,5	
Gewerbebebauung	40 % Grün im GE	0,4	
	60 % überbaut		
	davon 50 % Dachbegrünung	0,2	
	50 % mit hartem Dach mit Zisterne	0,1	

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
FLUR : PFERSBACH
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : MU96098 ka / br



TEXTTEIL ZUM

BEBAUUNGSPLAN

AUÄCKER

ANERKANNT: GEMEINDE MUTLANGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 17.09.98 / 20.04.99

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
FLUR : PFERSBACH
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

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

Verbindliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind :

- **Der Lageplan zum Bebauungsplan vom 17.09.98**
- **Der Textteil zum Bebauungsplan vom 17.09.98 / 20.04.99**

Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan „Auäcker“ in Mutlangen - Pfersbach

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAULICHE NUTZUNG

- 1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Entsprechend den Einschrieben im Lageplan:
WA - Allgemeines Wohngebiet
Gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 - 2 BauNVO sind **zulässig**:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO **nicht zulässig**:
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2 AUSNAHMEN**
(§ 31 Abs. 1 BauGB)
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen Im **WA** im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.
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.
- 1.2 BAUWEISE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Entsprechend den Einschrieben im Lageplan:
Im **WA** offene Bauweise.
- 1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die Firstrichtung ist frei wählbar.
- 1.4 NEBENANLAGEN**
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Pflanzgebot nicht zulässig.

**1.5 GARAGEN UND ÜBERDACHTE
STELLPLÄTZE (CARPORT)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB)

Garagen sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ist der vor Garagen liegende Stauraum kürzer als 5,00 m, sind diese mit funkgesteuerten Öffnungsanlagen auszustatten.

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.

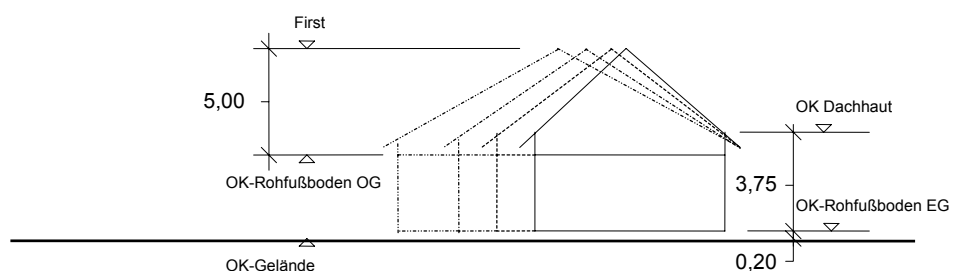
1.7 TRAUFG- UND FIRSHÖHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Traufhöhe darf bei nicht zwingend 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. Die Firsthöhe darf bei nicht zwingend zweigeschossiger Bebauung max. 5,00 m ab OK-Rohfußboden OG betragen. Das Gelände ist so zumodellieren, 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.



1.8 ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (steilste Neigung 1 : 1,5).
Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Ebenfalls sind Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder auf den Grundstücken zu dulden.
Böschungen unter 50 cm Höhe sind im Lageplan meist nicht dargestellt.

1.9 PFLANZGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB)

Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen.
Zur Begrünung größerer Fassadenflächen bieten sich vor allem die Arten der **Pflanzliste 2** an.
Eine Dachbegrünung soll mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern erfolgen.
Stellplatzflächen müssen mit Bäumen überstellt werden. Zäune und Mauern sind durch Gehölzpflanzungen zu verdecken oder aber mit rankenden und kletternden Pflanzen der **Pflanzliste 2** zu begrünen.
Innerhalb der als **WA** ausgewiesenen Flächen sind einheimische, standortgerechte, hochwüchsige, kronenbildende Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
Insgesamt muß je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden.
Anstatt: 1 Baum je 200 m² können auch 10 Sträucher / 200 m² angerechnet werden.
Sträucher als Abgrenzungshecken (Liguster o.ä.) werden nicht angerechnet.
Zur Anpflanzung innerhalb der Grundstücke sind die Bäume und Gehölze der **Pflanzliste 1** zu verwenden.
Von der geplanten Bepflanzung muß pro Grundstück mind. 1 Großbaum der Straßenseite zugeordnet werden, so daß eine Straßengrünung stattfindet.
Öffentliche oder private Pflanzgebotsflächen (PFG 2):
Die als **PFG 2** ausgewiesenen Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten, hochwüchsigen, kronenbildenden Obstgehölzen zu bepflanzen.
Die vorgenannten Festsetzungen sind mit dem Bauantrag mittels eines Bepflanzungsplanes nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 2.1 DACHNEIGUNG**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Entsprechend den Einschrieben im Lageplan. Die festgelegten Dachneigungen gelten nicht für Garagen.
- 2.2 DACHFORM**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Bei den Hauptgebäuden sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.
- Dachaufbauten sind generell bis max. 1,40 m Höhe (bzw. Dreiecksgauben mit max. 1,60 m Höhe) über der Dachhaut zulässig. Kniestöcke sind zulässig wenn dabei Ziffer 1.7 nicht überschritten wird.
- 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, Abstand zw. den Aufbauten mind. 1,50 m.
- Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar.
- Solarkollektoren als Dachdeckungsmaterial sind zulässig.
- Dachbegrünung ist gewünscht.
- Flachdächer, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, sind zu bekieseln oder zu begrünen.
- Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehende, aneinandergebaute Garagen müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Dachneigung haben. (First parallel zur Straße).
- 2.3 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, Buche, Liguster) und Mauern bis zu 0,50 m zulässig. Im übrigen können Zäune oder Hecken bis zu 1,50 m Höhe erstellt werden.
- 2.4 STÜTZMAUERN**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Stützmauern an den Grenzen zum Außenbereich sind unzulässig.
Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 0,60 m Höhe zulässig.
- 2.5 WERBEANLAGEN**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- Werbeanlagen sind unzulässig.

- 2.6 STELLPLÄTZE, GARAGENZUFAHR-
TEN UND GARAGENVORPLÄTZE**
(§ 37 und § 74 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2
LBO)
- Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen private Verkehrs-, Park- und Hofflächen wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden. Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu überstellen.
- Offene Stellplätze sind im direkten Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche auf max. 2/3 der Grundstücksfläche zulässig.
- 2.7 AUFSCHÜTTUNGEN UND
ABGRABUNGEN**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- sind nur bis zu 1,50 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
- Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 2.8 WASSERVERSORGUNGS- UND
ENTSORGUNGSANLAGEN**
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dachern ist ein Pufferbehälter (Zisterne) mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muß einen permanent offenen Abfluß von ca. 0,1 l/s haben.
- Es wird empfohlen, eine Zisterne herzustellen, die zu dem erforderlichen Pufferraum auch noch ein etwa gleich großes, im unteren Bereich der Zisterne befindliches, 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.
- Für die begrüntem Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht von einer Gesamtdicke > 8 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.
- 2.9 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
(§ 75 Abs. 3 und 4)
- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1

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

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

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

Pflanzliste 2

Efeu	Hedera helix
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Schlingenknöterich	Fallopia Convolvulus
Hopfen	Humulus lupulus
Echte Zaunwinde	Calystegia sepium
Acker-Winde	Convolvulus arvensis
Kletter-Rose	Rosa
Brombeeren	Rubus

4. HINWEISE

1. Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzung sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften, werden aufgehoben. _
2. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen. _
3. Sollten bei der Baumaßnahme Drainhauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen. _
4. Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.
5. Das Baugebiet liegt an einem 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.
6. Garagen sind in der Regel in das Hauptgebäude einzubeziehen, bzw. als organischen Bestandteil des Hauptgebäudes vorzusehen.
7. 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. Bei SAT-Antennen wird empfohlen, Sammelanlagen zu bauen.
9. Um den Energieverbrauch weiter zu reduzieren, wird empfohlen, über die in der WSVO 95 vorgeschriebenen Werte hinausgehend die Bauteile zu dämmen.
Vorgeschlagen wird für
 - Außenwände und Decken nach unten gegen Außenluft $K \leq 0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - Dachfläche, Dachgeschoßdecken $K \leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - Fenster $K \leq 1,50 \text{ W/m}^2\text{K}$Alternativ sollte der mittlere äquivalente Wärmedurchgangskoeffizient $K \leq 0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ betragen. _
10. Wünschenswert ist eine Durchgrünung, die auf Grundstücksgrenzen keinen Einfluß nimmt. Werden aber Grundstücke abgetrennt, sollte einer Hecke ohne Zaun Vorrang gegeben werden. Bei engmaschigen Grundstücksabtrennungen mittels Zäunen sollte eine Bodenfreiheit von ca. mind. 25 cm gegeben sein. Abgrenzungen aus glatten Mauern oder Betonteilen sollten vermieden und durch Trockenmauern ersetzt werden.

11. Östlich des Bebauungsplans befindet sich im Außenbereich ein landwirtschaftlicher und landschaftsgärtnerischer Betrieb. Es wird darauf hingewiesen, dass von diesem Betrieb entsprechende Emissionen (Geräusche und Gerüche) ausgehen können, die jedoch ortsüblich sind.

5. ANLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: Ing.-Büro LK&P, Mutlangen vom 17.09.98

6. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|---|----------------|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | vom | 05.02.1998 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | | am | 13.02.1998 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | vom 02.03.1998 | bis | 20.03.1998 |
| Erörterungstermin zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung | | am | 19.03.1998 |
| 4. Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB) | | vom | 12.11.1998 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | | am | 20.11.1998 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 30.11.1998 | bis | 30.12.1998 |
| 7. Erneuter Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB) | | vom | ---- |
| 8. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 7 (§ 3 BauGB) | | vom | ---- |
| 9. Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes) | vom ----- | bis | ---- |
| 10. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | | vom | 20.04.1999 |
| 11. Genehmigungsverfahren (§ 10 BauGB) | | vom | |
| 12. Genehmigung (§ 10 BauGB) | | vom | |
| 13. 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 20.04.1999

Planbearbeiter
Mutlangen, den 17.09.98 / 20.04.99

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

Bürgermeister Seyfried

Unterschrift