



GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : MU01017

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKTEN
UND INGENIEURE



PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

RAINHALDE, 2.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

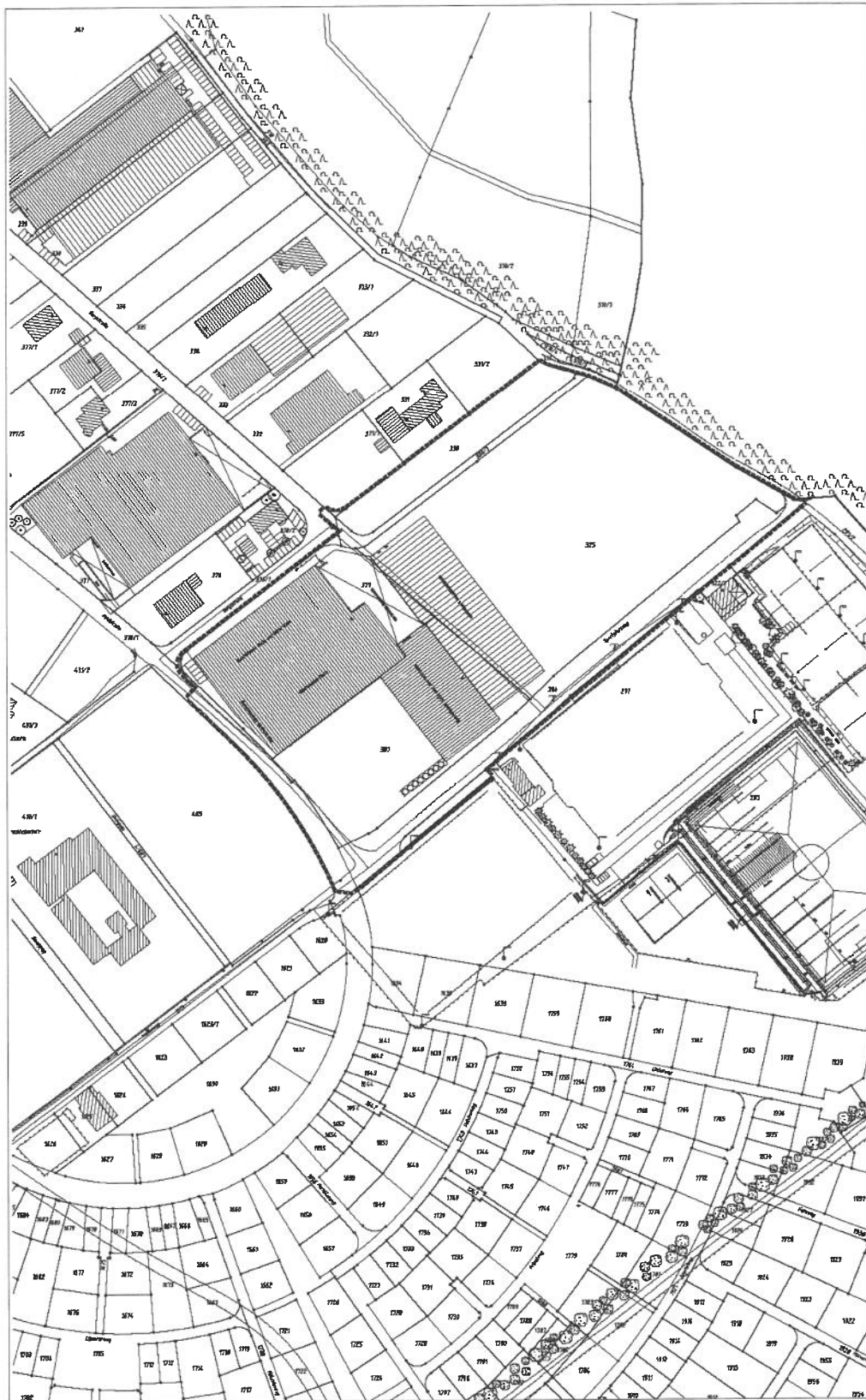
DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT: GEMEINDE MUTLANGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 20.03.2001

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

Mutlangen liegt ca. 3 km nördlich von Schwäbisch Gmünd an der Bundesstraße B 298 nach Schwäbisch Hall auf der Lias-Verebnung in ca. 450 m Höhe ü. NN. Die Gemeinde hat ca. 5800 Einwohner.

Mutlangen liegt regionalplanerisch in der Randzone des Verdichtungsraumes, unweit der Entwicklungsachse des Remstales und ist dort als Kleinzentrum ausgewiesen. Mutlangen ist auch Sitz des Verwaltungsverbandes „Schwäbischer Wald“, zu dem noch die Gemeinden Durlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot gehören.

Das Plangebiet selbst liegt am südöstlichen Rand von Mutlangen, in ca. 800 m Entfernung vom Rathaus.

Der Geltungsbereich des Plangebietes betrifft die Flurstücke 325, 330, 379, 381 sowie Teilflächen der Flurstücke 291, 330/3, 331/1, 376/1, 378/1 und 384.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 4,5 ha, wovon ca. 3,8 ha Gewerbegebietsfläche sind.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für die Neuordnung im Bereich der Straße Sportplatzweg geschaffen werden. Der Sportplatzweg soll im Hinblick auf die bauliche Entwicklung im Bereich des Gewerbegebiets und im Bereich der Sportanlagen mit Parkplätzen und einer straßenbegleitenden Begrünung neu geordnet werden. Darüberhinaus sollen verschiedene grundstücksbezogene Änderungen mit in die Planung einbezogen werden. Weiter sind verschiedene Anpassungen im Hinblick auf die Realisierung des „Wohnparks Mutlanger Heide“ im westlichen Bereich des Bebauungsplanes mit berücksichtigt.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereiches zu gewährleisten, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Flächennutzungsplan-Entwurf für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes „Schwäbischer Wald“ ist der Bereich als bestehende Gewerbegebietsfläche ausgewiesen.

Für das Plangebiet gilt bisher vor allem der Bebauungsplan „Rainhalde“, rechtsverbindlich seit 03.09.1986 mit Deckblattänderung vom 26.02.1999. Weiter werden geringfügige Teilabschnitte der Bebauungspläne Wohnpark „Mutlanger Heide, Teil 1“, rechtsverbindlich seit 11.02.2000 mit Änderung vom 05.01.2001 sowie des Bebauungsplanes Wohnpark „Mutlanger Heide Teil 2“, rechtsverbindlich seit 10.03.2000 mit einbezogen.

4.0 BESTAND

Im Plangebiet bestehen bereits verschiedene große gewerbliche Gebäude der Firma Mürdter. Dieses Gewerbegebiet gehört zu dem sich nördlich fortsetzenden Gewerbegebiet entlang der Feld- und Forststraße. Der Sportplatzweg besteht bisher nur als Wirtschaftsweg und Zufahrt für die Sportanlagen.

Östlich des Plangebietes grenzt die Gemarkung Schwäbisch Gmünd an. Entlang des östlich bestehenden Feldweges verläuft am Rand der Gewerbebebauung die Lias-Kante, die nach Osten hin bewaldet ist. Südlich des Plangebietes befinden sich die Sportanlagen der Gemeinde Mutlangen mit Sport- und Tennisplätzen sowie den geplanten Parkplätzen. Im westlichen Übergangsbereich ist als Lärmschutz für den dort angrenzenden „Wohnpark Mutlanger Heide“ ein Lärmschutzwall vorgesehen. Westlich der Feldstraße befinden sich öffentliche Einrichtungen wie die Sprachheilschule, das Hallenbad Mutlantis sowie die geplante Sporthalle. Die Feldstraße stellt die östliche HAUPTerschließung für den „Wohnpark Mutlanger Heide“ dar.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUM ENTWURF

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für dieses Baugebiet.

Durch die vorliegende Planung soll der Sportplatzweg zur Erschließung und Anbindung des Gewerbegebietes sowie der Sportanlagen mit einer Breite von mind. 6,00 m ausgebaut werden. Durch die versetzte Straßenführung soll eine gewisse Verkehrsberuhigung geschaffen werden. Entlang des Sportplatzweges entstehen ca. 68 öffentliche Parkplätze. Am östlichen Ende ist eine Wendeanlage sowie ein Anschluss an das Feldwegnetz vorgesehen. Der Straßenraum wird durch Anpflanzung von großkronigen Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsgrünfläche sowie am Südrand der vorgesehenen Gewerbegebietsbebauung gestaltet. Diese Begrünung soll zusammen mit der festgesetzten Fassadenbegrünung auch zur Einbindung des Gewerbegebietes in die freie Landschaft dienen. Am Sportplatzweg ist auf der Südseite ein durchgängiger Gehweg vorgesehen.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft die Bergstraße, die durch diesen Bebauungsplan im Bereich ihrer südlichen Fortsetzung zur festgesetzten Mischverkehrsfläche an die aktuellen Grundstückverhältnisse angepasst wird. Die Mischverkehrsfläche dient als Zufahrt für die nördlich davon ausgewiesenen gewerblichen Erweiterungsflächen auf Flurstück 330. Als Verbindung zum Außenbereich ist in der Verlängerung dieser Mischverkehrsfläche ein Fuß- und Radweg zum östlichen Waldrandweg festgesetzt.

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet ohne Einschränkungen festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grund- und Geschossflächenzahl wurde gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht verändert. Im Hinblick auf die eingetretenen Rechtsgrundlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO muss jedoch aufgrund des bestehenden Anspruchs der Grundstückseigentümer eine ausnahmsweise Zulassung der Überschreitung der Grundflächenzahl im Rahmen der Berechnung nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 95 % vorgesehen werden. Aufgrund der bereits vorhandenen Gebäudelängen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die unter einer offenen Bauweise jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind außer in den dafür vorgesehenen Flächen im Bereich des Waldabstandes auch in den Vorgartenflächen zulässig. Sie müssen jedoch entsprechend eingegrünt werden.

Die Fassaden der Gebäude sind ab 300 m² Fläche bzw. 20 m Länge in Bereichen, die in den Außenbereich wirken, zwingend zu begrünen, um hier zusammen mit den festgesetzten Einzelbäumen eine einigermaßen wirksame Einbindung in die freie Landschaft zu erreichen. Als Dachform sind für gewerbliche Gebäude Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung sowie für Wohn- und Nebengebäude Satteldächer bis 35° Dachneigung zulässig. Als Gebäudehöhe-Begrenzung sind aus städtebaulichen Gründen maximale Werte bezugnehmend auf die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Weitere örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen, zur Gestaltung von Stellplätzen und zur Gestaltung von unbebauten Flächen der Grundstücke tragen zu einer besseren Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in die Umgebung bei.

6.0 ABWÄGUNG ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Plangebiet sind keine Biotop und Naturdenkmale vorhanden. Das Plangebiet ist bereits ein bestehendes Gewerbegebiet und stellt daher im Sinne des § 1 a BauGB und § 8 a BNatSchG kein Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird eine Verbesserung der Einbindung in die freie Landschaft erreicht.

Weitere öffentliche Belange sind im Hinblick auf die nur geringfügigen Änderungen gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen nicht wesentlich berührt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird ein Leitungsrecht für die Einlegung einer Wasserleitung die zur Realisierung des Wohnparks „Mutlanger Heide“ notwendig ist, sowie eines im westlichen Bereich für den bestehenden Kanal vorgesehen. Ansonsten ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes gewährleistet.

Für den Ausbau des Sportplatzweges ist einschließlich der Stellplätze mit Kosten von ca. 760.000,00 DM zu rechnen.