



GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
FLUR : 0 (MUTLANGEN)
KREIS : OSTALBKREIS



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„WASSERSTALL-OST“

ANERKANNT: GEMEINDE MUTLANGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 22.03.2022 / 27.09.2022 /
19.12.2022 / 18.04.2023

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank Biekert
Dipl.-Ing. Rainer Matheisl

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
FLUR : (0) MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS

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

Dies gilt besonders für Teile der Bebauungspläne „Wasserstall“, genehmigt seit 21.10.1999 und „Nordentlastung“, rechtsverbindlich seit 13.06.2003.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
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 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
UVPG das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 22.03.2022/27.09.2022/19.12.2022/18.04.2023.
- Der Textteil vom 22.03.2022/27.09.2022/19.12.2022/18.04.2023.

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Wasserstall-Ost“ 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)
- 1.1.1 GE – Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)
- 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 BauNVO zugelassen werden:*
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Vergnügungsstätten.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)
- Die *Gebäudehöhe (GH)* ist unterschiedlich festgesetzt:
- im GE 1: maximal 9,00 m,
 - im GE 2: maximal 14,00 m.
- Die *Gebäudehöhe* wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
- Weiter ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
- Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- Ausnahmsweise kann die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden, wenn:
- Garagen und überdachte Stellplätze begrünt sind,
 - nicht für den LKW-Verkehr notwendige Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind,
 - Dachflächen von Hauptgebäuden vollständig begrünt sind.
- Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Abweichende Bauweise (a),*
offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig.

- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die dem Betrieb zugeordneten baulichen Anlagen wie Lagerboxen, Silos, Abstellflächen für Container, Trafos, Waschanlagen usw. zulässig, sofern die festgesetzten Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden.
Dabei muss jedoch ein Abstand von 2 m zu den Nachbargrenzen sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.
Es sind die Abstandsflächen für Hochbauten einzuhalten (siehe Ziffer 1.6).
- 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 allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb der flächigen Pflanzgebote.
- 1.6 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- Abstandsflächen für Hochbauten gem. § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz und § 22 Abs.1 Straßengesetz Baden-Württemberg.
- 1.7 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.
Die Verkehrsgrünflächen wie Bankette, Wassergräben, Mulden und Böschungen sind durch Aussaat von Wildblumen, Böschungsrasen und Wildkräutern zu begrünen. Spontanvegetation ist zuzulassen (frühester Mähtermin 1.7., keine Düngung).
- 1.8 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 nicht zulässig.
- 1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.10 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
(§ 9 Abs.1 Nr.14 +16 BauGB)
- Regenrückhaltebecken.*
Die Regenrückhaltebecken sind als Erdbecken mit ca. 2.000 m³ Rückhaltevolumen naturnah auszubauen und gemäß den Festsetzungen unter 1.11.1 & 1.14.4 zu gestalten.
- 1.11 GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 1.11.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 1 – REGENRÜCKHALTUNG –**
- Innerhalb der Fläche sind die unter Ziffer 1.10 beschriebenen Regenrückhaltebecken laut Pflanzgebot 3 (PFG 3) mit einheimischen standortgerechten Strauchgruppen der Pflanzliste 3 dicht einzugrünen und als Feuchtstandort zu entwickeln. Die restlichen Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung, wie z.B. von der Firma Rieger-Hofmann Nr. 06, einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).

- 1.11.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 2
– STREUOBSTWIESE –**
- Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und ist zur Ortsrandein- grünung als Streuobstwiese laut Pflanzgebot 4 (PFG 4) zu entwickeln. Dabei ist ein Obstbaum der Pflanzliste 1 anzu- pflanzen. Die Fläche ist mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (Mäh- termin frühestens 1.7.). Abgängige Obstbäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.
- 1.11.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHE 1
– WIESE –**
- Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als artenreiche Blumenwiese zu entwickeln. Dazu ist eine Blumenwiesen – Mischung zu verwenden wie z.B. Nr. 01 der Fa. Rieger – Hof- mann. Die Wiese ist extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2- malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7., anschließende Abfuhr des Mähguts).
- 1.11.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHE 2
– AUSGLEICHSFLÄCHE
ORTSRANDEINGRÜNUNG –**
- Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und sind gemäß Pflanzgebot 2 (PFG 2) zur landschaftlichen Einbindung insge- samt mit Bäumen und Sträuchern als Feldhecke zu gestalten. Die nicht mit Pflanzgebot belegten Flächen sind zur Entwick- lung einer mesophytischen Saumvegetation mit einer arten- reichen Gräser- und Kräutermischung, wie z.B. von der Firma Rieger-Hofmann Nr. 10, einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7., anschließende Abfuhr des Mähguts).
- 1.12 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN,
NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-
FLÄCHEN)
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)*
- Die im Lageplan als öffentliche und private Grünfläche sowie die in Anlage 4.1, 4.2 und 4.3 sowie 5 dargestellten externen Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil der naturschutzrechtliche und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Diesen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind alle priva- ten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbe- reichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Land- schaft eingreifen.
- 1.12.1 ERSATZMASSNAHME E 1
„LERCHEHABITATE –
GRÜNLANDBRACHE“**
- Im Bereich der Flurstücke 605, 611 und 617, Gemarkung Mut- lungen, Flur (0) sind auf den intensiv genutzten Wiesenflächen und den im Lageplan entsprechend bezeichneten Flächen ei- ne Grünlandbrache mit künstlichen Fehlstellen auf 2000 m² (Flst. 605), 3000 m² (Flst. 611) bzw. 1400 m² (Flst. 617) anzu- legen (siehe Anlage 4.1).
- Die Fläche der Grünlandbrache ist zukünftig locker, mit lückiger Grasnarbe zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen (keine Dün- gung und keine Pflanzenschutzmittel, Mahdverzicht während der Hauptbrutzeit von Mitte März bis Ende Juli).
- 1.12.2 ERSATZMASSNAHME E 2
„LERCHEHABITATE –
BUNTBRACHE“**
- Im Bereich des Flurstücks 1051, Gemarkung Täferrot, Flur (0) ist auf der zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- fläche auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche eine Buntbrache mit 1000 m² anzulegen.
- Die Ausgleichsfläche muss als Buntbrache angelegt und lang- fristig, als solche bewirtschaftet werden (jeweils 1-jährige An- lage oder als mehrjährige Brachen, dann nach maximal 3 Jah- ren möglichst abschnittsweiser Umbruch und Neuanlage). Es

ist eine Saatgutmischung aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit nur geringem Gräseranteil zu verwenden (Bsp. Saatgutmischung: „Blühstreifen für Feldlerchen, Blumen 100 %“ von Rieger-Hofmann); mit lückigem Bestandscharakter, Fehlstellen zulassen.

1.12.3 ERSATZMASSNAHME E 3 „LERCHEHABITATE – BUNTBRACHE & LERCHEHABITATE“

Im Bereich des Flurstücks 1016, Gemarkung Täferrot, Flur (0) ist auf der zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche eine Buntbrache mit 2000 m² und 8 Lerchenfenster anzulegen.

Die Ausgleichsfläche muss als Buntbrache angelegt und langfristig als solche bewirtschaftet werden (jeweils 1-jährige Anlage oder als mehrjährige Brachen, dann nach maximal 3 Jahren möglichst abschnittsweiser Umbruch und Neuanlage). Es ist eine Saatgutmischung aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit nur geringem Gräseranteil zu verwenden (Bsp. Saatgutmischung: „Blühstreifen für Feldlerchen, Blumen 100 %“ von Rieger-Hofmann); mit lückigem Bestandscharakter, Fehlstellen sind zuzulassen.

Zusätzlich zu der angelegten Buntbrache sind acht Lerchenfenster herzustellen. Dazu sind auf den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung auf einer Breite von 3 – 6 m und einer Länge von 3 – 8 m Feldlerchenfenster frei zu halten, sodass jeweils eine Fläche von 16 – 24 m² dauerhaft einen deutlich niedrigeren Aufwuchs aufweist, als die umgebenden Grundstücksflächen. Diese freigehaltenen Flächen müssen außerhalb der Fahrspuren der landwirtschaftlichen Maschinen angelegt werden. Zur dauerhaften Erhaltung dieser Lerchenfenster ist der Vorgang jährlich zu wiederholen.

1.12.4 ERSATZMASSNAHME E 4 „LERCHEHABITATE – BUNTBRACHE & LERCHEHABITATE“

Im Bereich des Flurstücks 1122, Gemarkung Mutlangen, Flur (0) ist auf der zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche eine Buntbrache mit 1000 m² und 4 Lerchenfenster anzulegen.

Die Ausgleichsfläche muss als Buntbrache angelegt und langfristig als solche bewirtschaftet werden (jeweils 1-jährige Anlage oder als mehrjährige Brachen, dann nach maximal 3 Jahren möglichst abschnittsweiser Umbruch und Neuanlage). Es ist eine Saatgutmischung aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit nur geringem Gräseranteil zu verwenden (Bsp. Saatgutmischung: „Blühstreifen für Feldlerchen, Blumen 100 %“ von Rieger-Hofmann); mit lückigem Bestandscharakter, Fehlstellen sind zuzulassen.

Zusätzlich zu der angelegten Buntbrache sind vier Lerchenfenster herzustellen. Dazu sind auf den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung auf einer Breite von 3 – 6 m und einer Länge von 3 – 8 m Feldlerchenfenster frei zu halten, sodass jeweils eine Fläche von 16 – 24 m² dauerhaft einen deutlich niedrigeren Aufwuchs aufweist, als die umgebenden Grundstücksflächen. Diese freigehaltenen Flächen müssen außerhalb der Fahrspuren der landwirtschaftlichen Maschinen angelegt werden. Zur dauerhaften Erhaltung dieser Lerchenfenster ist der Vorgang jährlich zu wiederholen.

- 1.12.5 ERSATZMASSNAHME E 5
„LERCHENHABITATE –
GRÜNLANDBRACHE“**
- Im Bereich des Flurstücks 1732, Gemarkung Schwäbisch Gmünd, Flur (0) ist auf der intensiv genutzten Wiesenfläche auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche eine Grünlandbrache mit künstlichen Fehlstellen auf 2000 m² anzulegen.
Die Fläche der Grünlandbrache ist zukünftig locker, mit lückiger Grasnarbe zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen (keine Düngung und keine Pflanzenschutzmittel, Mahdverzicht während der Hauptbrutzeit von Mitte März bis Ende Juli).
- 1.12.6 ERSATZMASSNAHME E 6
„WALDUMWANDLUNG FICHTE IN
ERLE AN FLIEßGEWÄSSER“**
- Im Bereich des Flurstücks 92 (Flur 1) der Gemeinde Mutlangen (externe Maßnahme, siehe Anlage 5) ist der bestehende Fichtenwald in einen Erlenwald umzuwandeln.
- 1.12.7 ERSATZMASSNAHME E 7
„WALDUMWANDLUNG FICHTE IN
EICHE“**
- Im Bereich des Flurstücks 536 (Flur 0) der Gemeinde Mutlangen (externe Maßnahme, siehe Anlage 5) ist der bestehende Fichtenwald in einen Eichenwald umzuwandeln.
- 1.12.8 ERSATZMASSNAHME E 8
„ÖKOKONTOMAßNAHME“**
- Aus dem Kompensationsverzeichnis und Ökokonto Baden-Württemberg wird die Maßnahme Nr. 336.02.012 in Wieden, Landkreis Lörrach durch die Gemeinde erworben und für den erforderlichen Eingriffsausgleich herangezogen.
- 1.13 GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-
RECHTE**
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- LR 1 – Leitungsrecht 1:*
Leitungsrecht zur Abführung von Oberflächenwasser (Muldenablauf) zugunsten der Gemeinde Mutlangen.
- LR 2 – Leitungsrecht 2:*
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger 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.
- 1.14 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**
- 1.14.1 FÜR LAUBBÄUME**
- Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind *mittel- bis großkronige Laubbäume* der Pflanzliste 2 oder 3 zu pflanzen.
Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1m Höhe über Gelände mind.16 –18 cm betragen.
Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungs-idee erhalten bleibt.
- 1.14.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)
-DURCHGRÜNUNG-**
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) muss pro 1.000 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum angepflanzt werden. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1 oder 2 zu verwenden. Die Bäume innerhalb der privaten Grünflächen können auf die erforderliche Anzahl an Bäumen angerechnet werden.
- 1.14.3 PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)
-FELDGEHÖLZ-**
- Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Feldgehölz mit Arten gemäß Pflanzliste 2 zu entwickeln. Dabei sind entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan Bäume und als Zwischenpflanzung 12 Sträucher

- pro 100 m² Pflanzgebotsfläche anzupflanzen.
Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten. Die Bäume und Sträucher sind dabei gruppenweise anzupflanzen. Insgesamt soll die bepflanzte Fläche mindestens 75% betragen. Zur Entwicklung einer mesophytischen Saumvegetation sind die übrigen Flächen mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung, wie z.B. von der Firma Rieger-Hofmann Nr. 10, einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).
- 1.14.4 PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)
-EINGRÜNUNG REGENRÜCKHALTEBECKEN-**
Das Pflanzgebot ist zur Eingrünung des unter Ziffer 1.10 beschriebenen Regenrückhaltebeckens mit einheimischen standortgerechten Baum- und Strauchgruppen der Pflanzliste 3 dicht einzugrünen und als Feuchtstandort zu entwickeln.
- 1.14.5 PFLANZGEBOT 4 (PFG 4)
-STREUOBSTWIESE-**
Das Pflanzgebot ist zur Ortsrandeingrünung als Streuobstwiese zu entwickelt. Dabei ist jeweils pro 100 m² Fläche mindestens ein Obstbaumhochstamm der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die übrigen Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (Mähtermin frühestens 1.7.). Abgängige Obstbäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.
- 1.14.6 SONSTIGES**
Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.15 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)**
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Regel Neigung 1 : 2). Grundsätzlich sind auch ohne Einzeichnung im Lageplan Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, ggf. auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich angrenzend herzustellender Verkehrsflächen. Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.
- 1.16 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)**
Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 50 cm festgesetzt.
- 1.17 NEBENANLAGEN
(§ 14 Abs.1 BauNVO)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bezüglich von weiteren Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 1.4 verwiesen.

-
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN**
- Bei der Farbgebung der Gebäude sind zum Außenbereich hin nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 10 (Gelb), 50 (Blau), 60 (Grün), 70 (Grau) und 80 (Braun) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- Die Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 30 m Länge sind im Abstand von maximal 20 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)*
Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung.
- Dachdeckung:*
Flach- und flachgeneigte Dächer sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, auf mindestens 50% der Dachfläche extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.
Bei nicht begrünten Dächern ist die Farbe der Dachdeckung frei wählbar. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.
- Solaranlagen:*
Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen) zu gestalten.
- 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 und innerhalb von Dachflächen,
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
 - Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.
- Werbeanlagen, welche von der Nordentlastungsstraße aus sichtbar sind müssen mindestens einen Abstand von 20 m vom äußersten Rand der Fahrbahn einhalten.
- Pro Grundstück ist eine *freistehende Werbeanlage* zulässig. Diese darf eine Höhe von 8 m über der jeweils festgesetzten EFH nicht überschreiten und darf 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 PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
-

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu durchgrünen. Pro angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste 2 oder 3 anzupflanzen.

Die in Bezug auf die Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume können auf die erforderliche Anzahl pro Grundstück gemäß Pflanzgebot Ziffer 1.14.2 angerechnet werden.

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

Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.

2.4.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.

2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind innerhalb des Geltungsbereichs zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen jeweils bis maximal zur festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der geplanten Gebäude zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind unzulässig.

2.4.3 STÜTZMAUERN

sind an den Grenzen zum Außenbereich sowie zu den öffentlichen Grünflächen unzulässig.

Ansonsten sind Stützmauern bis maximal 1.00 m Höhe zulässig, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nur, wenn diese begrünt oder als Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden.

2.4.4 EINFRIEDUNGEN

sind bis zu einer Höhe von 2,00 m aus durchsichtigen Metallzäunen, Holzzäunen oder als einheimischen Hecken (z.B. Hartriegel, Buche, Liguster) zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG) (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 4 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s / 100 m² Dachfläche haben.

Für alle Flächen von unbegrüntem Dächern sowie allen Hofflächen des GE1 südlich der Erschließungsstraße A, welche im freien Gefälle nicht an die geplanten Regenrückhaltebecken angeschlossen werden, ist ein Pufferbehälter mit 4,6 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Fläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s / 100 m² Dachfläche 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 in Kombination mit Retentionselementen mit einer Gesamtdicke von > 12 cm (mind. extensive Dachbegrünung) bzw. 40 l/m² Speichervermögen braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Sämtliche Oberflächenwässer von Dächern und Straßen werden über den Oberflächenwasserkanal und die zentrale Regenrückhaltung dem Wettenbach zugeführt.

3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

3.1 GEHÖLZRODUNGEN

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

3.2 PHOTOVOLTAIK

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung des Landes Baden-Württemberg (PVPf-VO) ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

4. PFLANZLISTEN

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

4.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)

Apfelbäume: Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.

Birnenbäume: Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.

Zwetschgenbäume: The Czar, Wangenheimer.

Kirschbäume: Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

4.2 Pflanzliste 2 (Laubgehölze im Trockenstandort)

Bäume:

Feld-Ahorn	Maßholder	Acer campestre
Hänge-Birke		Betula pendula
Hainbuche		Carpinus betulus
Gewönl. Esche		Fraxinus excelsior
Zitterpappel, Espe		Populus tremula
Vogelkirsche		Prunus avium
Trauben-Eiche		Quercus petraea
Stiel-Eiche		Quercus robur
Spitz-Ahorn		Acer platanooides
Berg-Ahorn		Acer pseudoplatanus
Rotbuche		Fagus sylvatica

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Gehölze:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhl. Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundsrose	Rosa canina
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhl. Schneeball	Viburnum opulus

4.3 Pflanzliste 3 (Laubgehölze im Feuchtstandort)

Bäume:

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	Betula pendula
Gewöhl. Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Fahl-Weide	Salix rubens
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Grau-Erle	Alnus incana
Gewöhl. Traubenkirsche	Prunus padus
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Obstbäume mit Hochstamm	

Sträucher:

Gewöhl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpur-Weide	Salix purpurea
Faulbaum	Frangula alnus
Ohr-Weide	Salix aurita
Mandel-Weide	Salix triandra
Grau-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix viminalis
Gewöhl. Schneeball	Viburnum opulus

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11 und 1.14 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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 Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege-

mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

5.3 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 als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer dort genannten Stelle zu entsorgen.

5.4 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 Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

5.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen. Ebenso sollte wegen einer möglichen *geogenen Schadstoffbelastung* des Bodens eine Untersuchung auf geogene Belastungen hin erfolgen.

Ein Baugrundgutachten liegt dem Bebauungsplan bei (Anlage 5). Diese weist auf eine vorhandene Mutterbodenstärke von 20 – 30 cm hin. Schichtenwasser ab 1,5 bis 2,9 m unterhalb der Geländeoberkante anzutreffen.

5.6 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 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.

5.7 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt in nur schwach geneigtem Gelände, trotzdem kann bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Vorsorgemaßnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und auf weiterführende Informationen über „Starkregen“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UMBW) wird verwiesen (erhältlich zum Download unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de). Des Weiteren wird für Bauherren auf die Website Hochwasser Risikomanagement Baden-Württemberg verwiesen (erhältlich zum Download unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/aktiv-werden>).

5.8 Entwässerungen

Im Zuge der Gebäudeplanung ist bei der Erstellung eines Untergeschosses/Kellers die Entwässerung dieser tieferliegenden Geschosse anhand der bestehenden Entwässerungssituation hinsichtlich der Höhenlage zu prüfen und zu berücksichtigen.

5.9 Drainagen

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

5.10 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. In Gewerbegebieten sind dies laut DVGW-W 405 grundsätzlich 96 m³ pro Stunde. Aufgrund der derzeitigen Versorgung kann diese Menge und der notwendige Wasserdruck nicht zur Verfügung gestellt werden. Daher sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Löschwasserbehälter, Druckerhöhungsanlage) von Seiten der Bauherren zu treffen.

Falls für gewerbliche Vorhaben aufgrund der erforderlichen Brandlast ein höherer Löschwasserbedarf als die grundsätzlich benötigten 96 m³ pro Stunde notwendig wird, muss dieser Bedarf durch Erstellung weiterer eigener Anlagen, wie beispielsweise eines zusätzlichen Löschwasserbehälters oder Löschwassertanks gesichert werden.

Die erforderlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen bzw. nachzuweisen.

5.11 Lärmschutz

Aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet wird, ohne Bestätigung durch ein Gutachten, davon ausgegangen, dass die von hier ausgehenden Immissionen im zulässigen Bereich liegen. Es wird aber trotzdem den an die Nordentlastung angrenzenden Gebäuden empfohlen, bei der Planung konstruktiv einen Lärmschutz ihrer Gebäude vorzusehen.

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (https://la-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen, auch in Gewerbegebieten) sind einzuhalten und die zulässigen Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

5.12 Naturschutz

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 § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Ornilux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten. Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

5.13 Umspannstation

Hinsichtlich der elektrischen Versorgung des Gewerbegebietes wird darauf hingewiesen, dass je nach Anzahl der anzusiedelnden Betriebe und deren elektrischen Leistungsbedarfs noch eine oder mehrere 20/0,4 kV Umspannstationen erstellt werden müssen.

5.14 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Randbereich befindet. Dabei können von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

5.15 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

5.16 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt als Richtlinie.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen. Weiter ist auch der Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern usw. zu dulden.

5.17 Baugruben

Werden Baugruben in der Nähe öffentlicher Verkehrsflächen ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen, die infolge nicht fachgerechter Verfüllung und Verdichtung entstehen, haftet ausschließlich der jeweilige Bauherr.

6. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan gefertigt: LKP. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 22.03.2022/27.09.2022/ 19.12.2022/18.04.2023
Anlage 2	Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gefertigt: LKP. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 22.03.2022/27.09.2022
Anlage 3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) gefertigt: Büro Visual Ökologie, Dipl.-Biologe Hans Widmann, 73728 Esslingen	vom 04.04.2023
Anlage 4.1	Lageplan zur ext. Ersatzmaßnahme E1 gefertigt: LKP. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 22.03.2022/27.09.2022/ 19.12.2022/18.04.2023
Anlage 4.2	Lageplan zur ext. Ersatzmaßnahme E2 & E3 gefertigt: LKP. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 18.04.2023
Anlage 4.3	Lageplan zur ext. Ersatzmaßnahme E4 gefertigt: LKP. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 18.04.2023
Anlage 4.4	Lageplan zur ext. Ersatzmaßnahme E5 gefertigt: LKP. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 18.04.2023
Anlage 5	Maßnahmenplan zu ext. Ersatzmaßnahmen E6 & E7 gefertigt: LKP. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 22.03.2022/27.09.2022/ 19.12.2022
Anlage 6	Baugrunduntersuchung gefertigt: BFI – Büro für Ingenieurgeologie, Dipl.Ing. Gregor Zeiser, 73479 Ellwangen	vom 15.11.2021

7. VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		vom	19.05.2021
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)		am	28.05.2021
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)	vom 04.04.2022	bis	06.05.2022
4.	Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)		vom	27.09.2022
5.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)		am	28.09.2022
6.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)	vom 10.10.2022	bis	11.11.2022
7.	Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 4a Abs. 3 BauGB)		vom	19.12.2022
8.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)	vom 09.01.2023	bis	25.01.2023
9.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 7 (§ 3 BauGB)		vom	23.12.2022
10.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)		vom	18.04.2023
11.	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung		vom	

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Mutlangen, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 22.03.2022 / 27.09.2022 /
19.12.2022 / 18.04.2023

LKP. INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@kpingenieure.de



Bürgermeisterin Eßwein

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 18.04.2023 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Mutlangen, den

Bürgermeisterin Eßwein