Mutlangen
GEMEINDE MIT WEITBLICK.

BAUPLATZ-EXPOSÉ

Baugebiet „Auäcker-Ost“ · Pfersbach

Flurstück 208/38 · Kornblumenweg 17, 73557 Mutlangen

Flurstück	**208/38**
Künftige Anschrift	Kornblumenweg 17, 73557 Mutlangen
Grundstücksgröße	**567 m²**
Lage	Pfersbach, Gemeinde Mutlangen
Gebietsart	Allgemeines Wohngebiet (WA 1)
Bebauung	Wohnhaus, max. 2 Vollgeschosse, GRZ 0,4
Dachformen	Flach-, Pult-, Sattel-, Walm-, Zeltdach



Lageplan-Ausschnitt (unmaßstäblich)

Preise

Kaufpreis: 567 m² × 240 €/m² (inkl. aller öffentlich-rechtlichen Beiträge und Grundstücksvermessung)	136.080 €
Pauschale Wasserversorgungsanschluss	1.300 €
Pauschale Entwässerungsanschluss	5.000 €
Gesamtpreis	**142.380 €**

Der Kaufpreis versteht sich zuzüglich Grunderwerbsteuer (in Baden-Württemberg derzeit 5 %) und Vertragsgebühren und ohne erstmalige Vermarkung.

Pflichten des Käufers

- ✓ Das Haus selbst beziehen (Eigennutzung) und mindestens sieben Jahre ab Einzug mit Hauptwohnsitz selbst bewohnen.
- ✓ Innerhalb von fünf Jahren nach Besitzübergabe des Bauplatzes ein Wohngebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bezugsfertig errichten.
- ✓ Das Grundstück innerhalb von zehn Jahren ab Abschluss des notariellen Kaufvertrags nicht weiterveräußern.

Sicherung der Verpflichtungen: Die Verpflichtungen werden durch ein Wiederkaufs- und Rücktrittsrecht oder eine Konventionalstrafe (bis zu 50 % des Bauplatzpreises) gesichert.

Bewerbung: Die Vergabe erfolgt im Bewerbungsverfahren nach den Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde. Bewerbungsfrist: 09.11.2026 bis 31.01.2027; Bewerbung per E-Mail an Bauplatz@mutlangen.de mit dem Bewerbungsformular der Gemeinde. Näheres regelt die Öffentliche Bekanntmachung.

Das gilt nach dem Bebauungsplan „Auäcker-Ost“

Zusammenfassung der wichtigsten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Satzungsbeschluss vom 19.11.2024). Maßgeblich ist der vollständige Plan mit Textteil.

Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA 1 **Zulässig:** Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. **Nicht zulässig:** Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
Vollgeschosse	max. zwei Vollgeschosse (II)
Grundflächenzahl	GRZ 0,4 – höchstens 40 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden (§ 19 BauNVO).
Höhen	**Bezugshöhe (BZH):** je Grundstück im Lageplan festgesetzt (m ü. NHN); keine Vorgabe für die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe. **Traufhöhe:** max. 6,50 m ab Bezugshöhe (bei Pultdach: niedrigere Dachseite). **Gebäudehöhe nach Dachneigung:** 0–5°: 6,50 m · über 5–15°: 7,50 m · über 15–35°: 8,50 m · über 35°: 9,00 m. **Garagen/Carports/freistehende Nebenanlagen** außerhalb des Baufensters: max. 4,0 m ab Bezugshöhe.
Bauweise und Baufenster	Offene Bauweise; gebaut werden darf nur innerhalb der Baugrenzen (Lageplan). **Max. Gebäudelänge Hauptgebäude (ohne Garagen/Carports):** 18,0 m.
Dach	**Dachformen:** Zusammengebaute Gebäude (Doppel-/Reihenhäuser) erhalten gleiche Dachform und -neigung. Zulässig: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Flachdach (versetzte Pultdächer bis 1,5 m Versatz). **Dachneigung:** Flachdach 0–5° · Pultdach 5–10° · Walm-/Zeltdach 10–20° · Satteldach 20–45°. **Dachdeckung:** Betondachsteine oder Tonziegel in Rot, Rotbraun, Grau, Anthrazit, Schwarz (bis 15° Neigung auch andere Materialien). **Dachaufbauten/Zwerchgiebel:** nur bei Dachneigung über 25°; zusammen max. 2/3 der Gebäudelänge je Dachseite; Abstand zum First mind. 1,0 m, zur Giebelwand und untereinander mind. 1,5 m. **Solar/Photovoltaik:** zulässig; darf die Dachhaut/Attika um max. 0,5 m überragen und auf Flach- und Pultdächern die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 0,5 m überschreiten. **Dachbegrünung:** Flachdächer und Dächer bis 5° (auch Garagen/Carports) sind extensiv zu begrünen (Substrat mind. 12 cm); bis 25 % der Dachfläche (Terrassen, Lichtkuppeln, Technik) dürfen unbegrünt bleiben.
Fassade	Weiß oder helle, gedeckte Farbtöne (gelb, beige, braun, rot, holzfarben). Grelle oder dunkle Farben (z. B. Anthrazit, Schwarz) sowie stark glänzende Materialien sind unzulässig.
Garagen, Carports, Stellplätze	Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb des Baufensters zulässig (sofern keine Pflanzgebotsflächen betroffen sind). Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen: Garagen/Carports mind. 1,5 m; zu landwirtschaftlichen Grundstücken/Feldwegen mind. 0,5 m; Garagen zusätzlich auf der Zufahrtsseite mind. 5,0 m. Carports müssen auf der Zufahrtsseite und einer Seitenwand offen sein. **Notwendige Stellplätze je Wohnung:** bis 50 m²: 1,0 · über 50 m²: 1,5 · über 150 m²: 2,0 (Bruchzahlen werden aufgerundet).
Nebenanlagen	Gebäude wie Schuppen oder Gewächshäuser: nicht zwischen Straße und vorderer Baugrenze; sonst insgesamt max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt je Grundstück.

Garten und Bepflanzung	Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch mit heimischen Pflanzen anzulegen; Schottergärten sind unzulässig (Ausnahme: Spritzschutzstreifen am Gebäude, max. 0,5 m breit). **Pflanzgebot 1 (Durchgrünung):** straßenseitig ein heimischer Laubbaum (klein- bis mittelkronig) mit mind. 4 m² Pflanzbeet; gartenseitig ein heimischer Obstbaum. **Pflanzgebot 2 (Randeingrünung):** wo im Lageplan eingezeichnet: auf 50 % der Fläche eine zweireihige Hecke. Je Grundstück ist mindestens eine Nisthilfe (alternativ ein Insektenhotel mit mind. 0,25 m²) anzubringen.
Einfriedungen, Mauern, Geländeänderungen	Einfriedungen: mind. 0,25 m Abstand zu öffentlichen Flächen, max. 1,5 m hoch, im Bodenbereich (mind. 10 cm) für Kleintiere durchlässig. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern außerhalb des Baufensters: insgesamt max. 1,2 m. Entlang gekennzeichneter Straßenabschnitte (Freihaltebereich) im Abstand von 1,5 m zur Straße max. 0,8 m.
Regenwasser	Pro Grundstück ist eine Retentionszisterne (mind. 2,0 m³ je 100 m² nicht begrünter Dachfläche, gedrosselter Ablauf) vorgeschrieben, zusätzlich Dauerstauvolumen von mind. 1,0 m³ je 200 m² Grundstücksfläche. Der gedrosselte Ablauf (0,15–0,20 l/s je 100 m² abflusswirksamer Fläche) ist an die Kanalisation anzuschließen oder auf dem Grundstück zu versickern. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen. Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Umwelt- und Artenschutz	Rodung von Gehölzen nur vom 1. Oktober bis 28. Februar. Außenbeleuchtung insektenfreundlich (bis ca. 2.700 Kelvin); keine Dach-/Fassadenmaterialien aus Zink, Blei oder Kupfer. Gullydeckel, Licht- und Lüftungsschächte erhalten kleintier- und amphibiensichere Abdeckungen. Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen, zu lagern und auf dem Grundstück wieder einzubauen.
Sonstiges	Niederspannungs- und Telekommunikations-Freileitungen sind unzulässig. Werbeanlagen: eine je Grundstück/Betrieb, max. 1,0 m², Oberkante max. 3,0 m über Bezugshöhe; keine Werbung auf Dächern oder mit grellem/bewegtem Licht. Parabolantennen nur auf Dächern und an Gebäudewänden, farblich angepasst. Leitungsrecht und Graben/Mulde (Hangwasserschutz): wo im Lageplan eingezeichnet, ist eine Bebauung bzw. Veränderung dort eingeschränkt.

Wichtige Hinweise

- **Hang- und Grundwasser:** Wegen der Hanglage ist im Baugebiet bei Starkregen und Schneeschmelze mit Oberflächenwasser und ansteigendem Grundwasser zu rechnen. Empfohlen werden wasserdichte, überflutungssichere Keller und eine geschützte Geländemodellierung.
- **Baugrund:** Eine Baugrunduntersuchung durch ein Ingenieurbüro wird empfohlen. Grundwasser darf nicht dauerhaft durch Drainagen abgeleitet werden.
- **Straßenbau:** Böschungen und unterirdische Betonstützen der Randsteine können auf das Grundstück reichen und sind zu dulden; ebenso Straßenlampen und Verkehrsschilder.
- **Wärmepumpen/Klimageräte:** Die Abstands- und Lärmschutzvorgaben des Leitfadens für stationäre Geräte sind einzuhalten
- **Denkmalschutz:** Archäologische Funde sind unverzüglich zu melden.
- Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit mit bis zu 100.000 Euro Geldbuße geahndet werden.

Kontakt und Vermarktung

Gemeinde Mutlangen · Bürgermeisteramt, Hauptstr. 22, 73557 Mutlangen

Ansprechpartner:

Fabian Beißwenger,
07171/703-27,
beisswenger@mutlangen.de