

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : 94ba062f la / ba



BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

„WASSERSTALL“

VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSTRÄGER :

- REIMUND BAUR
GMÜNDER STRASSE 42
73568 DURLANGEN
UND
- DEUTSCHE SHELL AKTIENGESELLSCHAFT
VERTRIEBSZ. TANKSTELLEN - ABT. VTS-S
POSTFACH 60 28 80
22238 HAMBURG

Anerkannt: Gemeinde Mutlangen, den 12.11.98

Anerkannt: Erschließungsträger
Durlangen, den

Aufgestellt: Mutlangen, den 10.11.97 / 12.11.98

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:2500	2
1.0 ALLGEMEINES	5
1.1 Erfordernis	5
1.1.1 Bestand	5
1.1.2 Bedarf bzw. Zielsetzung	5
2.0 PLANGEBIET	5
2.1 Standort	5
2.1.1 Lage im Raum	5 - 6
2.1.2 Verkehrliche Lage	6
2.1.3 Städtebauliche Randbedingungen	6
2.2 Geltungsbereich	
2.2.1 Begrenzung	6
2.2.2 Flurstücke	6
2.2.3 Bestände	6
2.2.4 Gesamtgröße und Teilflächen	6
2.3 Einbindung	6 - 7
2.3.1 Erläuterung zum Entwurf	7
2.3.2 Erläuterung zur Grünordnung	7
2.3.3 Verbale Abwägung und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes	7
2.3.4 Bilanzierung nach Biotopwerttabelle der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz	7 - 9
3.0 LANDWIRTSCHAFT	10
3.1 Restnutzung	10
3.2 Zufahrten	10
3.3 Em- und Immissionsschutz	10
3.3.1 Kleinklima - Wind	10
3.3.2 Lärm	10
3.4 Private Interessen	10
3.4.1 Existenzsicherung	10
3.4.2 Heimat - Natur	10
3.4.3 Eigentumsverhältnisse	10

4.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	11
4.1	Flächennutzungsplan	11
4.2.	Bebauungspläne	11
5.0	ERSCHLIESSUNG	11
5.1	Kraftfahrzeugverkehr - zeitliche Verwirklichung	11
5.2	Fußgänger	11
6.0	BETRIEBSBESCHREIBUNG	12
6.1	Neubau einer Tankstelle, Verkaufsshop und Waschanlage	12 - 13
6.2	Autohaus	13 - 16
6.3	Gebrauchtwagenmarkt	16
6.4	Wohnhaus	16
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	17
7.1	Oberflächenwasser	17
7.2	Schmutzwasser	17
7.3	Wasserversorgung	17
7.4	Stromversorgung - Fernmeldeeinrichtung	17
8.0	KOSTEN	18
8.1	Vorleistungen	18
8.2	Äußere Erschließung	18
8.3	Innere Erschließung	18

1.0 ALLGEMEINES

1.1 ERFORDERNIS

1.1.1 BESTAND

Die Firma Raimund Baur betreibt an der Gmünder Straße, am Ortsausgang in Durlangen, an der K 3256 liegend, eine Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätte mit Tankstelle und Autoverkauf (Ford-Vertretung). Ford, als Vertragshändler für Automobile sowie die Shell als Tankstellen-Betreiber haben die auslaufenden Verträge mit der Firma Baur nicht mehr verlängert. Beide begründen dies mit dem Standort Durlangen, der verkehrstechnisch zu ungünstig liegt und nicht in die angestrebte Struktur von größeren Einheiten passt.

1.1.2 BEDARF BZW. ZIELSETZUNG

Seit Jahren bemüht sich die Firma Baur deshalb, einen Standort zu finden, der sowohl von Ford als auch vom Tankstellen-Betreiber angenommen wird.

Dies ist am nördlichen Ausgang von Mutlangen, an der B 298 gegeben. Seit Jahren bemüht sich die Firma Baur deshalb, an dieser Stelle die Voraussetzungen zum Bau des neuen Betriebes zu schaffen.

2.0 PLANGEBIET

2.1 STANDORT

2.1.1 LAGE IM RAUM

Die B 298 führt in Schwäb. Gmünd von der Einmündung in die B 29 zunächst ca. 2,5 km in geologisch schwierigem Hanggelände mit erheblichen Steigungen nach Mutlangen. Der Ort Mutlangen beginnt wo die Straße die „Höhe“ erreicht hat. Am Ortsende befindet sich der erste freie Platz, bei dem mit normalem Aufwand das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden kann.

2.1.2 VERKEHRLICHE LAGE

Die Gemeinde Mutlangen ist seit Jahren bemüht, eine Entlastung der verkehrlichen Situation im Dorf durch eine West- und Nordumgehung zu erreichen. Nach vielen Widerständen liegt jetzt eine baureife Planung für eine Westumgehung vor. Diese mündet am nördlichen Ortsrand in die bestehende „Alte B 298“ ein. In diesem Einmündungsbereich soll dann auch, wie geplant, die Nordumgehung abzweigen und eine Verbindung zu der L 1156 nach Lindach herstellen.

Der vorgesehene Standort ist so gewählt, dass das jetzt geplante Bauvorhaben zunächst noch direkt von der alten B 298 angefahren werden kann. Auch nach dem Bau der Westumgehung (neue B 298) ist der Betrieb mit Tankstelle auf sehr kurzem Stich über die hier abzweigende Nordumgehung von der neuen B 298 anfahrbar.

2.1.3 STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN

Die Gemeinde Mutlangen hat im Zuge der Planung von West- und Nordumgehung auch Strukturpläne für eine weitere Nutzung der hier angrenzenden Grundstücke fertigen lassen. Diese sehen in diesen von Emissionen stärker betroffenen Bereichen Gewerbebebauung vor.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich somit in die hier vorgedachten Strukturen der Erweiterungen Mutlangens nach Norden ein.

2.2 GELTUNGSBEREICH

2.2.1 BEGRENZUNG

Das Plangebiet wird jetzt westlich noch von der „Alten B 298“ begrenzt. Das Plangebiet grenzt außerdem zur Zeit noch an landwirtschaftliche, teils als Wiese, teils als Acker genutzte Flächen.

2.2.2 FLURSTÜCKE

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücksparzellen Nr. 776, 775, Teilflächen von: 774, 791, 772, 771, 770, 769/2 und 993 (B298).

2.2.3 BESTÄNDE

Die Flächen des Plangebietes werden zur Zeit landwirtschaftlich als Acker und Wiese genutzt.

2.2.4 GESAMTGRÖSSE UND TEILFLÄCHEN

FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Parzelle	Fläche (m ²)	Anteil Betriebsfl. / m ²	Anteil Pflanzgebot / m ²	Anteil Verkehrsgrün / m ²
776	ca. 9.548	ca. 5.378	ca. 4.124	ca. 46
775	ca. 3.961	ca. 2.435	ca. 1.458	ca. 68
Teil von 774	ca. 2.800	ca. 2.281	ca. 491	ca. 28
Teil von 791	ca. 2.544	ca. 1.598	ca. 946	----
Teil von 772	ca. 1.527	ca. 1.238	ca. 289	----
Teil von 771	ca. 1.090	ca. 635	ca. 455	----
Teil von 770	ca. 9	ca. 7	ca. 2	----
Teil von 769/2	ca. 150	ca. 30	----	ca. 120
Teil von 993 (B 298)	ca. 348	ca. 108	----	ca. 240

2.3 EINBINDUNG

2.3.1 ERLÄUTERUNG ZUM ENTWURF

Am südlichen Rand des Plangebietes, in Zukunft direkt am Abzweig der Nordumgehung, an der neuen B 298 liegend, soll die Tankstelle so gebaut werden, dass sie jetzt von der bestehenden „alten“ B 298 und später ohne Umbau von der Nordumgehung angefahren werden kann. Das Autohaus mit Ausstellungsräumen, Werkhalle und Gebrauchtwagenmarkt schließt nördlich daran an. Zur Beaufsichtigung der Gesamtsituation ist am Nordostrand der Parzelle Nr. 776 ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber geplant.

2.3.2 ERLÄUTERUNG ZUR GRÜNORDNUNG

Die verkehrliche Situation bestimmt hier den Platz für das Vorhaben. Ein Verzicht auf den Eingriff an dieser Stelle wäre mit der Aufgabe des Betriebes oder einem Eingriff andernorts verbunden. Er muss somit als unvermeidbar angesehen werden. Durch bauliche Maßnahmen wird dieser Eingriff, wie die folgende Abwägung und Bilanzierung zeigt, aber ausgeglichen.

2.3.3 VERBALE ABWÄGUNG UND BESCHREIBUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN NACH § 8a DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES

Der Firmeninhaber hat in hier ausgeräumter Landschaft die zu seinem Vorhaben notwendigen Flächen bis auf ein kleineres Teilstück von Nichtlandwirten erworben. Um den Eingriff auszugleichen bzw. zu mindern wurde folgendes geplant.

- Die von außerhalb evtl. kommenden Oberflächenwässer werden in offenen Mulden abgefangen, zum Teil in einem Teich (soll Ententeich werden) gespeichert, eingegrünt und dann der weiterführenden bestehenden OFW-Dole am Straßenrand zugeführt.
- Die Dachflächenwässer werden in Zisternen gepuffert und zur Wiederverwendung gespeichert.
- Alle nicht intensiv befahrenen Verkehrswege und alle Parkflächen werden wasserdurchlässig hergestellt. Die für das Bauvorhaben nicht benötigten Restflächen der Parzellen Nr. 776 und 775 werden mit stämmigem Streuobstgehölz bepflanzt. Im Betriebsgelände werden, soweit es die verkehrlichen Situationen erlauben, Grünflächen, welche mit hochstämmigen Bäumen bepflanzt sind, angeordnet.
- Was mit verhältnismäßigem Aufwand grünordnungstechnisch möglich war, um den unvermeidbaren Eingriff zu mildern, wurde hier ausgeführt. Der Planer sieht den Eingriff mit den angeordneten Grünordnungsmaßnahmen verbal als ausgeglichen an.

2.3.4 BILANZIERUNG NACH BIOTOPWERTTABELLE DER BEZIRKSREGIERUNG RHEINHESSEN-PFALZ

Auch bilanziert wird nachgewiesen, dass der Eingriff ausgeglichen ist.

Übersicht 1: Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung *

Bewertungsrahmen

Biotoptypen	Wertfaktor
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

3.0 LANDWIRTSCHAFT

3.1 RESTNUTZUNG

Die für das Bauvorhaben nicht benötigten Restflächen der Parzellen Nr. 776 und 775 werden Streuobstwiesen. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist hier nur bedingt möglich. Die Pflege dieser Bepflanzung wird vom Besitzer garantiert.

3.2 ZUFAHRTEN

Auf dem Firmengelände wird ein Feldweg angelegt, der die landwirtschaftlich weiter benützte Restfläche der Parzellen Nr. 774, 791, 772 und 771 erschließt. Die anderen angrenzenden Parzellen haben eine Zufahrt, die nicht vom geplanten Betrieb unterbrochen wird.

3.3 EM- UND IMMISSIONSSCHUTZ

3.3.1 KLEINKLIMA - WIND

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

3.3.2 LÄRM

Der von der bestehenden und geplanten Bundesstraße ausgehende Lärm stört im Betriebsbereich wenig und ist im Prinzip nicht vermeidbar. Das zum Betrieb gehörende Wohnhaus wird deshalb mit größtmöglichen Abstand zu den Verkehrsachsen geplant.

3.4 PRIVATE INTERESSEN

3.4.1 EXISTENZSICHERUNG

Im Plangebiet werden keinem landwirtschaftlichen Betrieb Flächen entzogen, die seine Existenz merkbar gefährden.

3.4.2 HEIMAT - NATUR

Im Bereich dieser Verkehrsachsen befinden sich keine Naherholungsräume. Der Abgang an nicht überbauten landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand wird hingenommen. Dieses Problem stellt sich bei jeder Vergrößerung und baulicher Entwicklung. Der Bereich ist kein Naherholungsraum für die Bewohner aus Mutlangen und näherer Umgebung.

3.4.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Alle Grundstücke befinden sich in Besitz der Firma Baur.

4.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes „Schwäbischer Wald“ vom 18.01.78 ist das Plangebiet nicht zur Bebauung vorgesehen. In den noch nicht genehmigten Fortschreibungen vom 18.02.91, 19.11.92 und 03.07.95 ist das Plangebiet jedoch als Gewerbegebiet ausgewiesen.

4.2 BEBAUUNGSPLÄNE

Im bestehenden Plangebiet ist kein rechtskräftig festgestellter Bebauungsplan vorhanden.

Das Plangebiet wird jedoch von der Westumgehung Mutlangen (rechtskräftig seit 23.06.97) sowie der im Süden liegenden Nordumgehung (Planungsstand 01.09.94) tangiert.

5.0 ERSCHLIESSUNG

5.1 KRAFTFAHRZEUGVERKEHR - ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Die Anbindung erfolgt vorerst ausschließlich an der bestehenden B 298. Nach Fertigstellung der West- und Nordumgehung ist das Betriebsgelände über die Nordumgehung mit einem Abzweig wieder direkt an Mutlangen und über die neue B 298 auch direkt an Schwäbisch Gmünd und den Bereich Richtung Schwäbisch Hall angebunden.

Die Westumgehung Mutlangen ist rechtskräftig seit dem 23.06.97. Der vorliegende Entwurf für die Vorhabens- und Erschließungsplanung hat dies als Grundlage. In weiteren Erschließungsvarianten, die als Basis den vorliegenden Entwurf haben, wurde aufgezeigt, wie mit minimalen Änderungen im Anbindungsbereich die Verkehrsanbindung

- a) sofort an den Jetztzustand und
- b) auch an die geplante „Nordumgehung“ gemacht werden kann.

Alle diese Varianten wurden mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

5.2 FUSSGÄNGER

Die fußläufige Anbindung erfolgt jetzt über einen parallel zur bestehenden Bundesstraße führenden asphaltierten Feldweg zur Ortsmitte Mutlangen. Nach dem Ausbau der West- und Nordumgehung werden weitere fußläufige Anbindungen geschaffen.

6.0 BETRIEBSBESCHREIBUNG

6.1 NEUBAU EINER TANKSTELLE, VERKAUFSSHOP UND WASCHANLAGE

Projektiert ist der Bau einer Pkw.- und LKW-Tankstelle bestehend aus:

Überdachten Kraftstoff-Zapfsäulen mit entsprechender Fahrbahn

Verkaufsshop mit ca. 130 qm Fläche

3 WC - Räume

Büro und Lagerraum

Waschraum und Aufenthaltsraum

Vorrats-Technik- und Heizraum

Automatischer PKW-Waschanlage in Halle

Gebäudetyp: Systemhalle in Stahlkonstruktions-Bauweise

Geschoßhöhe außen: ca. 4,25 m bis OK Attika

Geschoßhöhe innen: ca. 3,00 m bis UK abgeh. Decke

Gründung: Ebenerdig, nicht unterkellert auf Streifenfundamenten mit Betonbodenplatte

Außenwände: Iso-Paneel-Wände mit Alu-Fenster und Türen farbig, ISO-Verglasung

Innenwände: Gipskarton-Leichtbauwände in Ständerbauweise

Dach: Flachdach mit ISO-Trapezblecheindeckung und umlaufender Attika

Beheizung: Niedertemperatur-Ölheizung

Fahrbahn bzw. Tanksäulenüberdachung:

Hauptzapfstellendach Größe ca. 9,60 x 20,40 m farbiges Trapezblech

Nebenzapfstellendach Größe ca. 7,20 x 9,60 m dto.

Säulentechnik und freistellende Zapfsäulen ET 2000/ 8, bzw. 2000/HS mit je 2 x 4 Zapfventilen Entwässerung für bleifreies Benzin bzw. Dieseldieselkraftstoff, eingebracht nach den neuesten geltenden Vorschriften Entwässerung der Manipulationsflächen über Koaleszensabscheider NG mit Schlammfang Probeentnahmeschacht, Kontrollschacht Kraftstofflagerung, 2 unterirdische, doppelwandige Spezialbehälter für je 60 CBM, geteilt in je 2 Kammern.

Waschhalle:

Wände und Dach wie Hauptgebäude jedoch mit 2 Sektionaltoren

Automatische KFZ-Portal-Waschanlage

Entwässerung über Schlammfang Koaleszensabscheider NG 10 Stapelbecken und Probeentnahmeschacht

Außenanlage:

Manipulationsfläche Fahrbahn um die Zapfsäulen Fernfüllschacht, Säulenschächte und Belüftungsmasten sind nach den geltenden Vorschriften, geschlossen und flüssigkeitsdicht ausgeführt, 4 Stellplätze sind angeordnet

6.2 AUTOHAUS

Projektiert ist ein Autohaus bestehend aus:

einer Ausstellungshalle mit Büros und WC's

einer Reparaturannahme

Werkstatt mit 6 Arbeitsboxen und 2 Karosserieboxen

Ersatzteillager mit versch. Nebenräumen separater AU-Stand und Waschhalle, Sanitär-Räume

a) Hallentyp:

Bauweise: Systemhalle in Stahlkonstruktionsbauweise Rahmenkonstruktion aus Stahlvollwand Zweigelenkrahmen

Geschosshöhe in Ausstellung am First: ca. 4,65 m
Höhe OK Attika ca. 4,50 m

Geschosshöhe in Werkstatt am First: ca. 5,75 m
Höhe OK-Attika: ca. 5,20 m

Gründung: auf Beton-Bodenplatte mit entsprechendem Schotterunterbau auf Streifenfundamenten nach statischen Berechnungen gegründet ohne Unterkellerung und mit Ankerplatten befestigt.

Außenwandverkleidung: bestehend aus doppelschaligem, farbigen kunststoffbeschichtetem Profilblech leicht liniert, Kern aus FCKW-freiem PUR-Schaum D= 60 mm

Innenwände: je nach Anforderung 11,5/17/24 cm starke nicht tragende KSL-Wände

Dachaufbau: leicht geneigtes Satteldach mit umlaufender Attika
Dachneigung 1,5 ° verzinktes mit Rückschutzlack versehenes Trapezblech unterseitig kunststoffbeschichtet darüber liegender Warmdachaufbau aus Hartschaum D = 100 mm
Dachdichtungsbahn hellgrau, verschweißt und sturmgesichert.

Vordach aus beschichteten Thermopaneelen, isoliert, in Werkstatt und Ausstellung je ein Oberlicht als Lichtband im Dach

Verglasung: Isolierglas mit umlaufenden farbigen Alu-Profilen und Sprossen $K = 1,8 \text{ W/qm } ^\circ\text{K}$ Einzelfenster und Fenstergruppen in eloxiertem Alu

Tor: naturfarbene Alu-Deckengliedertore, teilweise verglast mit Acryl mit Elektroantrieb, wärmegeklämmt

Beheizung: Ölheizung mit Niedertemperaturkessel
Öllagerung in entsprechend dimensionierten außenliegenden Erdtanks Ausstellung, Werkstatt und Lager werden durch Warmlufttherhitzer, die restlichen Räume sind mit Heizkörpern versehen.

Abwasser-, und Wasseranlagen, Abwassergrundleitungen in Steinzeug/PVC mit entsprechenden, Kontrollschächten Regenwasserrückhaltung und Speicherung in mehreren Zisternen

Entwässerung der Werkstätten, Waschhalle über Abscheidersystem in Stahlbeton-Fertigteilbauweise, innenbeschichtet Bemessung gemäß DIN 1999

Die restliche Entwässerung innerhalb des Gebäudes erfolgt mit Guß bzw. PVC-Rohren mit Anschluß an die Kanalisation

Die Warmwasseraufbereitung wird zentral, in Einzelfällen aber auch durch Durchlauferhitzer Vorort gewährleistet

Sanitäre Anlagen:

Die Größe der Sanitärbereiche sind gemäß der Anzahl der Beschäftigten bzw. der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben dimensioniert. Für eventuelle zukünftige Erweiterungen des Betriebes wurde ein zusätzlicher Sanitärraum mit entsprechenden Anschlüssen eingeplant und ist zum Aus-

vorbereitet.

bau

WC und Pissoirs im Werkstattbereich stehend mit AP-Spülkasten 2 WC's in der Ausstellung mit wandhängenden WC und UP-Kasten, Einzel-Waschtische mit Einhand-Hebelmischer und Durchlaufbegrenzer.

Waschraum mit einer Dusche und 4 Waschbecken

Umkleideraum

Aufenthaltsraum, Größe und Ausrichtung gemäß Arbeitsstätten Verordnung

Waschhalle: Keine automatische PKW-Waschanlage, lediglich Einsatz eines Hochdruck-Waschgerätes.
Rutschhemmende Fliesenbeläge an Wand und Boden

Werkstatt: 6 Reparatur-, und 2 Karosserie - Arbeitsboxen mit Hebebühnen bzw. einer Montagegrube
Werkstatteinrichtung, Absaugung und Beleuchtung gemäß den geltenden Verordnungen
Bodenbelag bestehend aus rutschhemmenden Industrie-Steinzeugfliesen mit entsprechenden Entwässerungsvorrichtungen.

Lagerräume

Chemielager: Ausgebaut nach den geltenden Sicherheitsvorschriften, zum Teil mit Schwerlast-Hochregalen bestückt
Bodenbeläge bestehend aus rutschhemmenden Industrie-Steinzeugfliesen

**Reparaturan-
nahme und**

AU-Stand: Ausbau wie Werkstatt

Ausstellung und Bodenbeläge aus Keramikfliesen bzw. Teppichboden,

Büros: Trennwände in Leichtbauweise (außer Brandwand)

b.) Außenanlagen:

Höheniveau:

größtenteils wird die EFH des Autohauses und der gesamten restlichen Außenanlagen dem derzeitigen bestehenden natürlichen Gelände angepasst. Besonders starke Geländebewegungen sind nicht eingeplant.

Belagsmaterial:

Rasengitter in Feinkies auf Siebschuttauuffüllung einschl. Unterbau

Rasenpflaster in Feinkies dto.

Betonverbundsteine dto.

Wackers am Gebäude

Einfassungen mit Betonrandsteinen bzw. Betonrabatten

Asphaltflächen

Begrünung:

Grünstreifen mit einheimischen Baum- und Buschbeständen gemäß Pflanzgebote Streuobstwiese zum ökologischen Ausgleich des Eingriffs i. d. Naturhaushalt

Beleuchtung:

Gebäudeanstrahlung mit HQL-Strahler
Arbeitsleuchten an den Toren
Hofbeleuchtung mit Mast-Aufsatzleuchten
Leuchtreklame an freistellendem Mast und auf dem Gebäude

Entwässerung:

Hofentwässerungen zum Teil über Hoftöpfe in Steinzeug bzw. PVC-Rohren in frostfreier Tiefe über entsprechend dimensionierten Kontrollschächten an Hauptkanal
z. T. umlaufender offener Wassergraben bzw. Versickerung in Kiesfilterschichten etc.

6.3 GEBRAUCHTWAGENMARKT

Ebenerdig angelegte Stellflächen mit den dazugehörigen Zufahrtswegen und Einfassungen für Neu- und Gebrauchtfahrzeuge mit Verkaufspavillon (in Leichtbauweise o.ä.)

Fahrwege: Asphalt

Stellplätze: Rindenmulchschüttung auf verdichtetem Schotter mit Betonrabatten als Eingrenzung

Bepflanzung: teilweise Rasen mit einheimischem Busch- bzw. Baumbestand

Beleuchtung: Mast-Aufsatzleuchten

6.4 WOHNHAUS

Neubau eines 2-Familien-Wohnhauses mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss,

offene Bauweise,

Außenwände massiv mit Ziegelbausteinen, mit Loggia und Balkon,

abgewalmtes Satteldach mit Betonziegel-Eindeckung

Beheizung mit Öl, wenn möglich durch die Heizungsanlage des Autohauses mit versorgt

Firsthöhe ca. 7,70 m

Traufhöhe ca. 3,70m

Vorläufige Baubeschreibung im Auftrag und nach Angaben der Bauherrschaft erstellt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 OBERFLÄCHENWASSER

Das von außen zufließende Oberflächenwasser wird, wie schon erwähnt, über Oberflächenwassermulden einem bestehenden Wassergraben, welcher entlang der B 298 führt, zugeleitet. Im Innenbereich werden alle Dachwässer in Zisternen gesammelt, gepuffert und zur Wiederverwendung gespeichert. Nicht intensiv genützte Verkehrsflächen werden wasserdurchlässig mit Rasengitter- oder Rasenpflastersteinen hergestellt.

Das anfallende Oberflächenwasser aus den befestigten Hofflächen wird zum Teich bzw. zum geplanten Regenrückhaltebecken hin abgeleitet und auf einen Abfluss von insgesamt 60 l/s gedrosselt.

Die ins Plangebiet führenden Drainleitungen werden abgefangen und zum östlichen Oberflächenwassergraben geführt, welcher den „Teich“ speist.

7.2 SCHMUTZWASSER

Im AKP der Gemeinde Mutlangen vom 10.11.74, ergänzt am 20.11.80 und 09.02.83 ist das Plangebiet nicht enthalten. Am Rande des vor wenigen Jahren erschlossenen Baugebietes „Bürglesrain/Schollenacker“ besteht jedoch eine Anschlussmöglichkeit für die Schmutz- und gedrosselten Mischwässer des Planbereiches.

7.3 WASSERVERSORGUNG

Vom Hochbehälter mit Drucksteigerungsanlage in Mutlangen führen zwei Fall-Leitungen zur Versorgung des Dorfgebietes durch das Plangebiet. Der Anschluss an einer dieser Fall-Leitungen ergibt eine sichere ausreichende Wasserversorgung.

7.4 STROMVERSORGUNG - FERNMELDEEINRICHTUNG

Diese Infrastrukturmaßnahmen werden von der UJAG bzw. dem Fernmeldebaubezirk gewährleistet.

8.0 KOSTEN

8.1 VORLEISTUNGEN

Vom Plangebiet ist ein ca. 150 m langer Anschluss bis zum bestehenden Mischwasser-Kanalnetz der Gemeinde herzustellen. Zum Anschluss an die B 298 muss eine Abbiegespur hergestellt werden.

Die beiden Fallleitungen müssen im Bereich eines Teilstückes aufgrund des geplanten Geländeabtrages im nordöstlichen Bereich des vorgesehenen Autohauses voraussichtlich tiefer verlegt werden.

Soweit bekannt, sind keine Strom- und Fernmeldeleitungen umzulegen.

8.2 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

(incl. Ing.-Leistungen und Mehrwertsteuer)

Ablösesumme Abbiegespur	pauschal ca.	DM 125 000,--
Kosten für die Abbiegespur	pauschal ca.	DM 135 000,--
Gesamt	ca.	DM 250 000,--

8.3 INNERE ERSCHLIESSUNG

(incl. Ing.-Leistungen und Mehrwertsteuer)

Kostenschätzung

Erdarbeiten	pauschal	ca.	DM	132 000,--
Entwässerung	pauschal	ca.	DM	407 000,--
Wasserversorgung	pauschal	ca.	DM	100 000,--
Hofflächen	pauschal	ca.	DM	820 000,--
Gesamt	pauschal	ca.	DM	1 459 000,--