

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
FLUR : 1 PFERSBACH
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : 99 UM 006 hö/ba-h



VORHABENSBEZOGENER B E B A U U N G S P L A N

SIEGLINDE UMMENHOFER

(GEPLANTER HALLENNEUBAU - FLASCHNEREI - BÜRO)

VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSTRÄGER

Sieglinde Ummenhofer
Angerweg 10
73571 Göggingen

- **BEGRÜNDUNG** vom **23.04.99 / 20.07.99**
- **TEXTTEIL** vom **23.04.99 / 20.07.99**
- **LAGEPLAN** vom **23.04.99 / 20.07.99**

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
FLUR : 1 PFERSBACH
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : 99 UM 006 F kö / ba-h



BEGRÜNDUNG ZUM

VORHABENSBEZOGENEN

B E B A U U N G S P L A N

SIEGLINDE UMMENHOFER

(GEPLANTER HALLENNEUBAU - FLASCHNEREI - BÜRO)

VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSTRÄGER

Sieglinde Ummenhofer
Angerweg 10
73571 Göggingen

ANERKANNT: GEMEINDE MUTLANGEN, DEN

ANERKANNT: ERSCHLIESSUNGSTRÄGER
....., DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 23.04.99 / 20.07.99

INHALTSVERZEICHNIS

TITEL	Seite
1.0 ALLGEMEINES	4
2.0 PLANGEBIET	4
3.0 SONSTIGE ANLAGEN - SICHTFELD, ABSTÄNDE	4 - 5
4.0 ABWÄGUNG - ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1 § 8A BUNDESNATURSCHUTZGESETZ	5
4.2 SONSTIGES	5 - 6
5.0 RECHTSVERHÄLTNISSE	6
5.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
5.2 BEBAUUNGSPLÄNE	6
5.3 ALLGEMEINER KANALISATIONSPLAN	6
6.0 ERSCHLIESSUNG MIT VER- UND ENTSORGUNG	6
7.0 BETRIEBSBESCHREIBUNG	6
BILANZIERUNG MIT BEWERTUNGSRAHMEN	7 - 9

1.0 ALLGEMEINES

Die Fa. Ummenhofer, die seit einigen Jahren eine eigene Flaschnerei betreibt, möchte sich in der Gemeinde Mutlangen ansiedeln und hier einen Hallenneubau mit Büro erstellen.

Der seitherige Büro-Standort ist derzeit in Göggingen, wo sich auch das Wohnhaus der Fa. Ummenhofer befindet. Die Flaschnerei ist provisorisch in Pfersbach in der Feuergasse, auf dem landwirtschaftlichen Anwesen des Bruders von H. Ummenhofer untergebracht. Der Hallenneubau (Flaschnerei und Büro) soll komplett nach Pfersbach verlegt werden.

Die Standortsuche wurde zusammen mit der Verwaltung und den Behörden diskutiert, wobei sich als einziger Standort dieser hier gewählte in Pfersbach ergab.

Da die Gemeinde Mutlangen keine Gewerbeflächen zu verkaufen hat, ist die einzige Möglichkeit, dieses Bauvorhaben auf seinem eigenen Grundstück am südöstlichen Ortseingang von Pfersbach zu errichten. Die gesamte Fläche von Pfersbach ist als Mischgebietsfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Der Hallenneubau ist erforderlich, da es sich hier um einen aufstrebenden Handwerksbetrieb handelt, der weitere Arbeitsplätze schaffen möchte. H. Ummenhofer hat bereits im Dezember 98 eine Bauvoranfrage für dieses Bauvorhaben eingereicht, zu welchem auch verschiedene Träger öffentlicher Belange gehört wurden. Die vorgebrachten Anregungen wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt und eingearbeitet.

2.0 PLANGEBIETE

Das Plangebiet teilt sich in zwei Abschnitte auf:

- Im nördlichen Teil als Mischgebiet
- Im südlichen Teil als bestehende Streuobstwiese

Diese Streuobstwiese wird mit weiteren Obstbäumen bepflanzt. Desweiteren wird hier eine naturnahe Regenrückhaltung zur Pufferung des Regenwassers, welches vom Hallendach abgeleitet wird, vorgesehen.

Dieser Bereich wird als privates Pflanzgebot mit Pflanzbindung ausgewiesen (Streuobstwiese). Der südliche Teilbereich der Parz. 175 grenzt an das Landschaftschutzgebiet „Haselbach“ an.

Die Gesamtfläche der beiden Teilgebiete beläuft sich auf ca. 0,56 ha. Der Geltungsbereich schließt sich an das bestehende Mischgebiet an.

Als überörtliche Straßenanbindung dient die Landesstraße L 1155. Über diese Straße gelangt man in nordwestlicher Richtung nach Alfdorf und in östlicher Richtung nach Mutlangen bzw. Spraitbach.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke-Nr. 175 und 174 sowie Teile der Flurstücke-Nr. 180 (L 1155), 177/1 und 19 (Alfdorfer Straße).

3.0 SONSTIGE ANLAGEN - SICHTFELD, ABSTÄNDE

In der nördlichen Ecke des Plangebietes ist von der Gemeinde ein Buswartehäuschen geplant. Der Standort wurde so gewählt, dass sich das Buswartehäuschen außerhalb des Sichtfeldes befindet.

Das Sichtfeld hat die Abmessungen 70 m x 3 m x 110 m. Da das Baugrundstück außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt (siehe Lageplan), beträgt der Baugrenzenabstand mind. 20 m zur L 1155.

4.0 ABWÄGUNG - ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 § 8A BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

Das bestehende Gelände (vor der Erschließung) wird als Wiesengelände landwirtschaftlich genutzt, auf welchem sich einzelne Streuobstbäume befinden. Es ist hier vorgesehen, ein Teil als Mischgebietsfläche direkt über die L1155 zu erschließen. Wie aus dem Lageplan ersichtlich ist, werden weitere Obstbäume gepflanzt. Von der L 1155 aus bis zum südlich gelegenen Laubwald verläuft auf der östlichen Seite, direkt entlang dem Geltungsbereich, eine Geländemulde, welche bei Regenwetter Wasser führt. Diese Geländemulde wird mit einheimischen Büschen und Bäumen, wie zum Beispiel Haselnuß oder Weiden nach Vorgabe des Naturschutzbeauftragten bepflanzt.

Die naturnahe Regenrückhaltung erhält einen kleineren Bereich mit Dauerstau, so dass hier eine Art Wechselbiotop geschaffen wird. Diese Regenrückhaltung wird ebenfalls nach Angabe des Naturschutzbeauftragten eingepflanzt. Der östlich der Halle gelegene Geländestreifen wird als Wiesenfläche hergestellt und mit Obstbäumen sowie auch Büschen bepflanzt, um einen möglichst natürlichen Übergang zum Außenbereich bzw. zur angrenzenden Streuobstwiese zu erhalten. Diese Bepflanzung soll auch die Halle bzw. die befestigten Flächen am Ortseingang so gut wie möglich verdecken.

Die Bilanzierung (siehe Anlage) erfolgt über alle Flächen des gesamten Planbereichs. Trotz der Vervollständigung der Streuobstwiese der Parz. 175 und 174, der Schaffung des Weiden- bzw. Haselnußgürtels, der festgeschriebenen Pflanzgebote, der naturnahen Regenrückhaltung usw. ergibt sich ein kleineres rechnerisches Defizit. Um dieses Defizit zu verbessern werden auf einem Teilbereich des Flst.-Nr. 43 der Gemarkung Pfersbach 14 Obstbäume angepflanzt. Diese Verpflichtung wurde auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

4.2 SONSTIGES

Zu den Themenbereichen „**Bodenschutz**“, „**Landwirtschaft**“ sowie „**Forstwirtschaft**“ gibt es keine besonders erwähnenswerten Punkte. Oberboden sowie Grundwasser wird im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften geschützt bzw. nicht aufgeschlossen. Somit bedeutet das geplante Projekt keine nennenswerte Beeinträchtigung für einen der oben genannten Punkte.

In nächster Umgebung befinden sich zwei **Kulturdenkmale** gemäß § 2 DSchG. Es handelt sich hier um die Kapelle von 1890 sowie das Schulhaus von 1906. Die um die Jahrtausendwende geschaffene Situation der in der Ortsrandlage freistehenden neugotischen Kapelle

und dem gegenüberliegenden, aufwendig gestalteten Schulhaus sind für das Ortsbild von Pfersbach wesentliche Merkmale, die zu erhalten sind. Aus diesem Grund wurde Wert darauf gelegt, den geplanten Neubau von der L 1155 möglichst weit abzurücken und mittels Pflanzgebote abzudecken.

5.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

5.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Plangebietsfläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde enthalten.

5.2 BEBAUUNGSPLÄNE

Der Geltungsbereich grenzt an den Bebauungsplan „Erweiterung nördlich der Kapelle“ an. Im Sichtfeldbereich der L 1155 erfolgt ein geringfügiger Eingriff in diesen bestehenden Bebauungsplan.

5.3 ALLGEMEINER KANALISATIONSPLAN

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan des Teilorts Pfersbach enthalten.

6.0 ERSCHLIESSUNG MIT VER- UND ENTSORGUNG

Das Gebiet (Flurstück-Nr. 175 und 174) ist eine Vorhabens- und Erschließungsfläche mit einem zu entwässernden Baugrundstück. Das Schmutzwasser von WC und Waschaum sowie das auf den befestigten Hofflächen anfallende Regenwasser wird an der Ortskanalisation angeschlossen. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird, wie bereits erwähnt, über die naturnahe Regenrückhaltung der oben genannten Regenmulde zugeführt. Private Stellplätze und hintenliegende Teile der Hallenumfahrt werden wasserundurchlässig ausgebaut, so dass das anfallende Regenwasser ins Erdreich versickern kann.

Der Anschluss an das Stromversorgungsnetz sowie an die Fernmeldeeinrichtungen erfolgt in Koordination mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. Leitungsträgern.

Die Wasserversorgung erfolgt von der Ortswasserleitung, welche im Bereich der L 1155 liegt.

7.0 BETRIEBSBESCHREIBUNG

Es wird eine Werkhalle mit Bürotrakt und Sozialräumen erstellt. Desweiteren liegen Lagepläne, Ansichten und Schnitte zum Bauvorhaben als Vorabzüge in der Anlage 2 bei.

AUFTRAGGEBER : SIEGLINDE UMMENHOFER
 PROJEKT : **VORHABENSBEZ. BEBAUUNGSPLAN „SIEGLINDE UMMENHOFER“ IN PFERSBACH**
 PROJEKT-NR : 99 UM 006 F

BILANZIERUNG DER BESTEHENDEN UND GEPLANTEN FLÄCHEN

BBP-Stand 23.04.99

BIOTOPTYPEN	WERTEFAKTOR	BESTAND		PLANUNG	
		FLÄCHE	PUNKTE	FLÄCHE	PUNKTE
1. Streuobstwiese	0,9	5.280 m ²	4.752	3.810 m ²	3.429
2. Wechselbiotop	0,8	---	---	145 m ²	116
3. Pflanzgebot	0,6	---	---	315 m ²	189
4. Verkehrsgrün	0,2	125 m ²	25	110 m ²	22
5. Hoffläche und Stellplatz wasserdurchlässig Dachfläche	0,1	---	---	655 m ²	66
6. Befestigte Straßenflächen, Geh- und Radweg, private Zufahrtsfläche	0	235 m ²	---	605 m ²	---
GESAMT		5.640 m²	4.777	5.640 m²	3.822

Gegenüberstellung: Bestand = 4.777 Punkte
 Planung = 3.822 Punkte
Defizit 955 Punkte

*)Da ein Erdbecken (Wechselbiotop) zur Wasserdrosselung bzw. -dosierung festgeschrieben ist, wird hier mit dem Faktor 0,1 gerechnet

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 LPfIG (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	
	da- 50 % Dachbegrünung	0,2
	von 50 % mit hartem Dach mit Zisterne	0,1

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
FLUR : 1 PFERSBACH
KREIS : OSTALBKREIS

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Erweiterung Nördlich der Kapelle“, rechtsverbindlich seit 18.12.86

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES VORHABENSBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES SIND:

- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141).
- BauNVO** Die Baunutzungsverordnung 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 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58).
- LBO** Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. Seite 521).

Verbindliche Bestandteile dieses vorhabensbezogenen Bebauungsplanes sind :

- **Der Lageplan zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan vom 23.04.99 / 20.07.99**
- **Der Textteil zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan vom 23.04.99 / 20.07.99**
- **Der Durchführungsvertrag zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan vom 20.07.99**

Textliche Festsetzung zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Sieglinde Ummenhofer“ in 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:

MI - Mischgebiet

Gem. § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO sind **zulässig**:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 6, 7 und 8 BauNVO **nicht zulässig**:

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

1.1.3 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 **MI** offene Bauweise.

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfistrichtung entsprechend den Pfeilen im Lageplan.

- 1.4 NEBENANLAGEN**
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
- 1.5 EG - ROHFUSSBODENHÖHEN**
(§ 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Die im Plangebiet festgesetzte EG-Rohfußbodenhöhe ist zwingend.
- 1.6 TRAUUF- UND FIRSHÖHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Die Traufhöhe darf max. 4,70 m betragen. Sie wird gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der OK-Dachhaut.
Die Firsthöhe darf max. 6,90 m ab OK-Rohfußboden EG betragen.
- 1.7 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).
- Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente der Stützmauer, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
Böschungen unter 50 cm Höhe sind im Lageplan meist nicht dargestellt.
- 1.8 PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOTE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und Abs. 6 BauGB)
- Private Pflanzbindungsfläche:**
Die zum Erhalt ausgewiesenen Einzelbäume (bestehende Streuobstwiese) sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.
Es muß ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten.
Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- Die als private Pflanzbindung ausgewiesene Fläche ist in ihrer Vielfalt und Art besonders zu schützen und auf Dauer zu erhalten und mit Obstbäumen nach Angabe der Naturschutzbehörde aufzupflanzen.
- Private Pflanzgebotsflächen:**
Die als privates Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten, hochwüchsigen, kronenbildenden Obstgehölzen zu bepflanzen.

Im Bereich der naturnahen Regenrückhaltung (Wechselbiotop) und entlang der Grenze zur Parz.-Nr. 173 sind nach Angabe des Naturschutzbeauftragten Haselnuß, Holunder und Weiden zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen.

Die vorgenannten Festsetzungen sind mit dem Bauantrag mittels eines Bepflanzungsplanes nachzuweisen.

1.9 SICHTFELDER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Für die private Grundstücksausfahrt sind Sichtfelder von 70 / 3 / 110 m erforderlich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen die eingezeichneten Sichtfelder von 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberfläche der L 1155 von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.10 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.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 2.1 DACHNEIGUNG**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.
- 2.2 DACHFORM**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Zulässig sind Satteldächer.
Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar
- 2.3 STÜTZMAUERN**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Stützmauern an den Grenzen zum Außenbereich sind unzulässig.
Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe zulässig.
- 2.4 STELLPLÄTZE UND VORFLÄCHEN**
(§ 37 und § 74 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 LBO) Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen private Park- und Hofflächen wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wege- decke) hergestellt werden.
- 2.5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) sind nur bis zu 1,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 2.6 WASSERVERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbecken (naturnahes Erdbecken) mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muß einen permanent offenen Abfluß von ca. 0,1 l/s / 100 m² haben.
Das Dachniederschlagwasser der Gebäude muß über entsprechende Mulden direkt in den offenen Wassergraben bzw. in die Teiche (Wechselbiotop) geführt werden.
- 2.7 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
(§ 75 Abs. 3 und 4 LBO) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- 2.8 WERBEANLAGEN**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, entlang der L 1155, sind, in einem Streifen von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn an, Werbeanlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, nicht zulässig.

3. HINWEISE

1. Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, bisher bestehende **planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** 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 Oberflächen-Entwässerungseinrichtungen 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 Gesetz über das **Nachbarrecht** in der Fassung vom 08.01.1996 ist zu beachten.

4. ANLAGEN DES VORHABENSBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: Lackner . Köder & Partner, 73557 Mutlangen	vom 23.04.99 / 20.07.99
Anlage 2	Lagepläne, Ansichten und Schnitte gefertigt: Wohnbau Oesterle Uferstraße 54 73525 Schwäbisch Gmünd	vom 09.12.98

5. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)		vom	11.05.99
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)		am	21.05.99
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)		am	----
4. Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB)		vom	11.05.99
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)		am	21.05.99
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)	vom 01.06.99	bis	01.07.99
7. Erneuter Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB)		vom	----
8. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 7 (§ 3 BauGB)		vom	----
9. Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)	vom ----	bis	----
10. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB + § 74 LBO)		vom	20.07.99
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.

Anerkannt: Erschließungsträger

....., den

Gemeindeverwaltung
Mutlangen, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 23.04.99 / 20.07.1999

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

Bürgermeister .Seyfried

Unterschrift