



GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
FLUR : 1 (PFERSBACH)
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : MU02078

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE



PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„DORFGEMEINSCHAFTS- HAUS PFERSBACH“

PETER KÖDER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

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

ANERKANNT: GEMEINDE MUTLANGEN, DEN 19. Sep. 2006



AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 29.03.2006 / 27.06.2006 / 19.09.2006

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON (07171) 10447 - 0
TELEFAX (07171) 10447 - 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE
VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008

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

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

Dies gilt besonders für Teile der Bebauungspläne „Erweiterung Nördlich der Kapelle“, rechtsverbindlich seit 18.12.1986.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414),
BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
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 04. April 2002 (BGBl. I Seite 1193),
UVPG Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05. September 2001 (BGBl. I Seite 2350),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :

- Der Lageplan vom 29.03.2006 / 27.06.2006 / 19.09.2006.
- Der Textteil vom 29.03.2006 / 27.06.2006 / 19.09.2006.

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „DORFGEMEINSCHAFTSHAUS PFERSBACH“ in Mutlangen - Pfersbach**

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. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)	<i>Zulässig sind innerhalb der jeweils festgesetzten Flächen:</i> - Dorfgemeinschaftshaus, - Garagen und Stellplätze, - sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen.
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)	Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.
1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)	Ausnahmeweise kann die Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden, wenn: - Garagen und überdachte Stellplätze begrünt sind, - Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind.
1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)	<i>Offene Bauweise (o).</i>
1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)	<i>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, jedoch in einem Abstand von mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.</i> <i>Stellplätze sind zulässig, jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Pflanzgebotsflächen.</i>
1.6 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)	Abstandsflächen für Hochbauten gemäß § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz und § 24 Abs.1 Straßengesetz Baden-Württemberg.
1.7 SICHTFELDER (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)	Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die eingezeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe 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 oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
1.8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	Gehweg, Mischverkehrsfläche, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.

- 1.9 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.*
- 1.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) *Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmelde-dienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.*
- 1.11 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
(§ 9 Abs.1 Nr.14 +16 BauGB) *Regenrückhaltebecken.*
Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken mit einem gemäß Ziffer 2.5 zu berechnenden Rückhaltevolumen naturnah auszubauen.
Das anzulegende Becken ist auf ca. der Hälfte der Fläche mit einem maximal 50 cm hohen Dauerstau und gemäß der Festsetzung unter Ziffer 1.13 zu gestalten.
Die Ableitung des Drosselabflusses sowie der Überlauf erfolgt breitflächig über die vorhandene Geländemulde.
- 1.12 GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) *Öffentliche Grünfläche –Ausgleichsfläche Streuobstwiese-*
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme. Die Fläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln und gemäß dem Pflanzgebot unter Ziffer 1.13 zu bepflanzen.
- 1.13 PFLANZGEBOTE**
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen *mittel- bis großkronige Laubbäume* der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind.14 –16 cm betragen.
Ausnahmsweise sind von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) Abweichungen zulässig.

Innerhalb dem *Pflanzgebot (PFG)* ist entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan jeweils ein Obstbaumhochstamm der Pflanzliste 1 anzupflanzen.
Dabei ist die Fläche mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7.).
Der Randbereich des Regenrückhaltebeckens ist mit einem Gehölzgürtel locker einzugrünen und als Feuchtstandort zu entwickeln. Dabei sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste 3 zu verwenden.

Nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.14 PFLANZBINDUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB) *Die zum Erhalt ausgewiesenen Einzelbäume sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.*
Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- 1.15 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)**
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB) *Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (steilste Neigung 1 : 2).*
Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
Böschungen sind im Lageplan nicht dargestellt.

- 1.16 HÖHENLAGE DER BAUL. ANLAGEN** (§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO) Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze festgesetzt.
- 1.17 NEBENANLAGEN** (§ 14 Abs.1 BauNVO) Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen, allgemein zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Nebenanlage, soweit Gebäude, ist bis max. 20 m³ zulässig.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) *Dächer:*
Zulässig sind nur geneigte Dächer.
Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig.
- 2.2 GEBÄUDEHÖHEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) Die *Gebäudehöhe GH* darf maximal 6,50 m über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe betragen.
Die festgesetzte Gebäudehöhe wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO) Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *Park- und untergeordneten Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Abstand von ca. 10 m mit dazwischenliegenden 2,5 m breiten Grünstreifen zu gliedern. Im Grünstreifen ist jeweils ein mindestens mittelkroniger standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 2 anzupflanzen.
- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO) *Aufschüttungen und Abgrabungen:*
sind nur bis zu 1,20 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Stützmauern:
sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig.
Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe zulässig.
- 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)** (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO) Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
Daher ist zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern das unter Ziffer 1.11 festgesetzte Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von mindestens 2 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieses Becken muss einen permanent offenen Abfluß von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben.
Zusätzlich ist das Volumen für den Dauerstau zu berücksichtigen.
Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

4. PFLANZLISTEN**Pflanzliste 1 (Obstbäume)**

Apfelbäume: Boscop, Bonapfel, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Gehren Rambour, Boiken, Heßlacher Luiken, Thüringer Rambour.

Birnenbäume: Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

Pflanzliste 2 (Straßenbäume)**Bäume:**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Obstbäume mit Hochstamm	

Pflanzliste 3 (Laubgehölze im Feuchtstandort)**Bäume:**

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Fahlweide	Salix rubens

Sträucher:

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Ohrweide	Salix aurita
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 44 NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.12, 1.13 und 1.14 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 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 von 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 fruchtbarer 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. Hinsichtlich von *geogenen Schadstoffbelastungen* des Bodens kann aus den Erfahrungswerten in anderen Baugebieten vergleichbarer geologischer Schichten abgeleitet werden, dass geringfügig erhöhte Schwermetallkonzentrationen (z.B. Arsen, Nickel und/oder Chrom) vorkommen können. Es wird empfohlen, die Humusierung (Oberboden) mit einer Stärke von mindestens 35 cm, möglichst aus unbelastetem Material, auszuführen. Sofern eine Abfuhr von Erdmassen erforderlich ist, muss bezüglich der abfallrechtlichen Konsequenzen eine Untersuchung erfolgen.

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 an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

5.8 Drainagen

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

5.9 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 § 33 NatSchG BW wird besonders hingewiesen.

6. ANLAGEN

Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: Lackner. Köder & Partner GbR, vom 29.03.2006 / 27.06.2006 /
73557 Mutlangen 19.09.2006.

7. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 29.03.2006
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) am 07.04.2006
- 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) vom 18.04. bis 03.05.2006
- 4. Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB) vom 27.06.2006
- 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) am 14.07.2006
- 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom 24.07. bis 24.08.2006
- 7. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB) vom 19.09.2006
- 8. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung vom 13. Okt. 2006

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltung
Mutlangen, den 19. Sep. 2006

Planbearbeiter
Mutlangen, den 29.03.2006 / 27.06.2006 /
19.09.2006




Bürgermeister Seyfried

LACKNER · KÖDER & PARTNER GBR
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70



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 19.09.2006 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Mutlangen, den 20. Sep. 2006




Bürgermeister Seyfried