



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



---

## TEXTTEIL

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „BENZWIESEN“

Verfahren nach § 13 a BauGB

LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)  
ANDREAS GRUSS  
DIPL.-ING (TH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
STADTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLARTECHNIK  
WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU  
STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU  
INGENIEURVERMESSUNG

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

ANERKANNT : GEMEINDE MUTLANGEN, DEN 07. OKT. 2016

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 14.07.2015 / 15.12.2015 /  
20.09.2016



UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
FON 07171 10447 - 0  
FAX 07171 10447 70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. MU15021  
Kennung: 251h

**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 des Bebauungsplanes „Wohnpark Mutlanger Heide, Teil 1, 4. Änderung“, rechtsverbindlich seit 22.07.2005.

#### **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 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 05.03.2010 (GBl. Seite 357),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

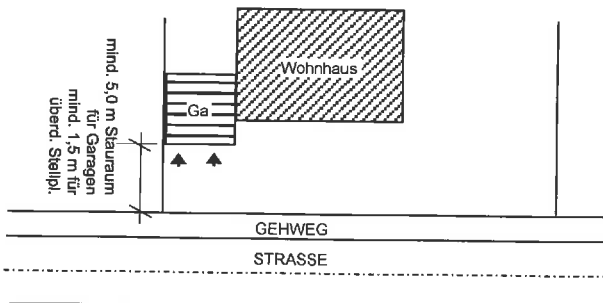
#### **Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :**

- Der Lageplan vom 14.07.2015 / 15.12.2015 / 20.09.2016.
- Der Textteil vom 14.07.2015 / 15.12.2015 / 20.09.2016.

**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
im Plangebiet „Benzwiesen“ 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 WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
- Zulässig sind:*
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
  3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:*
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:*
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- 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 Obergrenze festgesetzt.
- 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.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Offene Bauweise (ED),*  
jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Abweichende Bauweise (a),*  
Offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Grundstücksgrenze bis maximal 8,00 m Wandlänge ohne Begrenzung der Wandfläche und Wandhöhe zulässig.
- Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- 1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind aus städtebaulichen Gründen teilweise festgesetzt (siehe Eintrag im Lageplan).  
Die Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen.  
Abweichungen von bis zu 10° von den eingetragenen Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen sind allgemein zulässig.

- 1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.*
- 
- 1.7 ZAHL DER WOHNUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Die Zahl der Wohnungen ist auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.
- 1.8 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 Sicht behinderndem 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 nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
- 1.9 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Gehweg,  
Mischverkehrsfläche,  
Fuß- und Radweg (teilweise Notüberfahrt),  
Öffentliche Parkierungsflächen,  
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.
- 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.*
- 1.11 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLITUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.12 GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche 1 -Kinderspielplatz-*  
Die ausgewiesene Grünfläche dient der Einrichtung eines Kinderspielplatzes. Der Spielplatz ist mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 3 und gemäß Festsetzung Ziff. 1.14.1 zu bepflanzen.  
*Hinweis:* Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen sollten keine Giftpflanzen verwendet werden. Auf die Broschüre „Vor-sicht Giftpflanzen“ wird hingewiesen.
- Öffentliche Grünfläche 2 -Grünanlage-*  
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Grünanlage, gegebenenfalls mit Ruhebänk, zu gestalten. Gemäß Festsetzung Ziff. 1.14.1 sind die im Lageplan dargestellten Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

*Öffentliche Grünfläche 3 -Magerwiese-*

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Magerwiese zu entwickeln, zu erhalten und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts, früh. Mähtermin 1.7.). Dazu ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche durch eine extensive Nutzung abzulösen und eine Magerrasen – Mischung einzubringen, wie z.B. Nr. 05 der Fa. Rieger-Hofmann. Alternativ kann auch eine Mähgutübertragung von extensiv genutzten Wiesenflächen aus der Region vorgenommen werden.

Gemäß Einschrieb im Lageplan muss bei Starkregenereignissen („Katastrophenregen“) gewährleistet werden, dass das Oberflächenwasser aus dem Straßenraum über eine zweite Abflussebene abgeleitet werden kann. Dazu ist eine entsprechende Ausformung des Geländes vorzusehen.

*Öffentliche Grünfläche 4 -Krautsaum-*

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche dient als Pufferstreifen zwischen dem westlich angrenzende Biotop und der östlich bestehenden Wohnbebauung. Die zuvor mit Gehölzen bestandene Fläche ist dabei nach Beendigung der Bauarbeiten als mesophytische Saumvegetation zu entwickeln. Dazu ist eine artenreiche Saum- und Kräutermischung, wie z.B. Nr. 09 der Fa. Rieger-Hofmann einzubringen. Anschließend ist die Fläche nur in mehrjährigem Abstand zur Verjüngung und Pflege jeweils im späten Herbst zu mähen.

*Private Grünfläche 1 -Hausgarten-*

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Hausgarten zu nutzen.

**1.13 FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (WALD)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die ausgewiesene Waldfläche ist dauerhaft zu erhalten und als stufiger Waldrand auszubilden.

**1.14 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)****1.14.1 FÜR LAUBBÄUME**

Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen *mittelkronige Laubbäume* der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 16 cm betragen.

Für die festgesetzten Bäume auf den öffentlichen Grünflächen 1 und 2 ist eine einheitliche Baumart aus der Pflanzliste 5 zu wählen und entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 16 cm betragen.

Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

**1.14.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)  
-DURCHGRÜNUNG-**

Innerhalb der als WA festgesetzten Flächen sind pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum anzupflanzen, davon mindestens ein mittelkroniger Laubbaum im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1, 2 oder 3 zu verwenden. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 12 cm bei Obstbäumen und 16 cm bei Laubbäumen betragen. Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.

- 1.15 PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 1.15.1 PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1)** Die als *Pflanzbindung (PFB 1)* ausgewiesene Fläche ist in ihrer Vielfalt und Art besonders zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Zerstörung bzw. erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des *Biotops Nr. 171241363814* ist verboten.
- 1.16 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.
- 1.17 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO) Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze festgesetzt.
- 1.18 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, auf Grundstücksflächen
- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
  - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 40 m<sup>3</sup> nicht überschreitet.
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist je Grundstück eine Geschirr-/Gerätehütte bis maximal 40 m<sup>3</sup> Brutto - Rauminhalt zulässig. Abstandsflächen i. S. d. § 6 LBO Bad.-Württbg. sind einzuhalten.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 DÄCHER**
- Dachform und Dachneigung (DN):*  
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° Dachneigung.  
Dabei ist die Neigungsrichtung für Pultdächer grundsätzlich nur gemäß der Darstellung im Lageplan zulässig. Eine Abweichung von bis zu 10° von der eingetragenen Neigungsrichtung ist allgemein zulässig.  
Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.
- Dachdeckung:*  
Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.  
Eine Dachbegrünung ist zulässig. Sie muss mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern erfolgen. Flachdächer (Garagen) sofern nicht als Terrassen ausgebildet, sind zu begrünen.

**Dachaufbauten:**

Sind nur zulässig bei Dächern ab 30° Dachneigung.

Die maximale Höhe über Hauptdach darf betragen:

- bei Schleppgauben maximal 1,50 m,
- bei Dreiecksgauben maximal 1,70 m.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- von der Giebelwand mind. 2,00 m,
- vom First (in der Schräge gemessen) mind. 1,00 m.

**Solaranlagen:**

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

- bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständert),
- 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.

**2.2 GEBÄUDEHÖHEN**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Höhe der Gebäude sind bei den unterschiedlich zulässigen Dachformen folgende Werte zulässig:

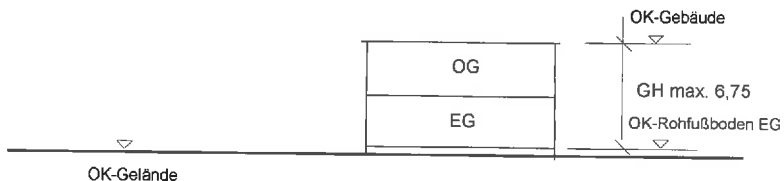
Dachform	Gebäude-/Firsthöhe max. (GH/FH)	Traufhöhe max. (TH)
Flachdächer	6,75 m	-
Pulldächer bis DN 25°	7,75 m	6,25 m
Sonstige geneigte Dächer bis 25° DN	8,25 m	6,25 m
Geneigte Dächer mit DN 25 – 45° DN	8,50 m	5,25 m

Die *Traufhöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

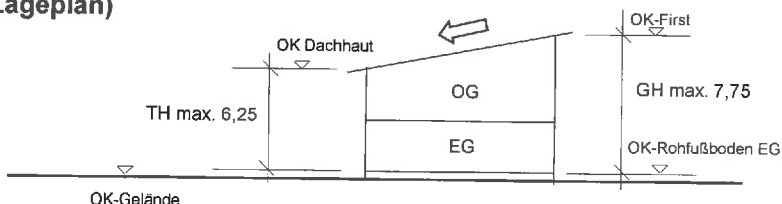
Die *First- und Gebäudehöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

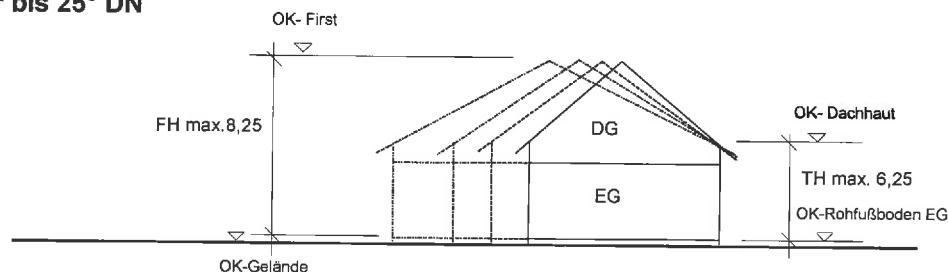
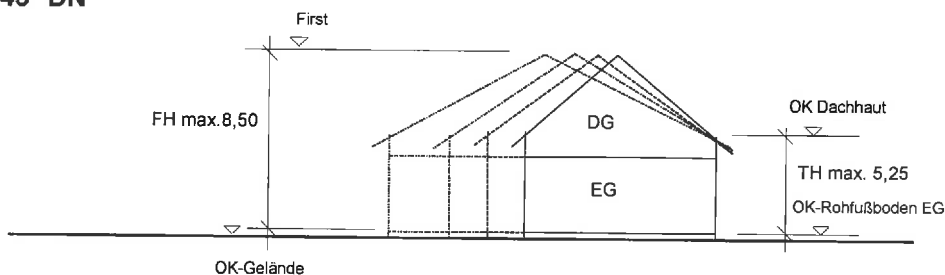
Zulässige First- und Traufhöhen siehe untenstehende Skizzen.

**Flachdächer**



**Pulldächer bis 25° DN**  
(Neigungsrichtung gemäß Eintrag im Lageplan)



**Sonstige geneigte Dächer bis 25° DN****Geneigte Dächer mit 25-45° DN**

Hinweis: Zu möglichen Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen durch Solaranlagen siehe unter Ziffer 2.1.1.

**2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

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

*Hinweis:* Geländeänderungen sind grundsätzlich in den Bauvorlagen darzustellen.

**2.4.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

sind bis 1,20 m Höhe zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.  
Ausnahme: können für Terrassen bis 30 m<sup>2</sup> Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

**2.4.2 STÜTZMAUERN**

Im WA sind Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 0,80 m Höhe zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,50 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.

Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

Im WA2 sind Stützmauern ausnahmsweise bis 1,80 m Höhe zulässig. Diese müssen jedoch mit dem Wandfuß einen Abstand von mindestens 1,00 m von den öffentlichen Flächen einhalten.

**2.4.3 EINFRIEDIGUNGEN**

Zulässig sind entlang der öffentlichen Straßen (jeweils bezogen auf Straßenniveau):

- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 0,80 m Höhe,
- Zäune bis 0,80 m Höhe,
- Mauern siehe Festsetzung 2.4.2.



- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Für alle Einfriedungen 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 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> 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 mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. Extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.
- Bei einer getrennten Ableitung von Schmutz- und Regenwasser darf die Entwässerung der Dachflächen nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
- 2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**  
(§ 74 Abs. 2 LBO)
- Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung, mindestens jedoch 2 Stellplätze pro Gebäude herzustellen. Dabei werden mindestens 5,0 m tiefe Vorflächen von Garagen als 2. Stellplatz anerkannt.
- 3. PFLANZLISTEN**
- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 (4) 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.
- 3.1 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.
- 3.2 Pflanzliste 2**  
(Straßenbegleitgrün)
- |               |           |                     |
|---------------|-----------|---------------------|
| Feld-Ahorn    | Maßholder | Acer campestre      |
| Hainbuche     |           | Carpinus betulus    |
| Vogelkirsche  |           | Prunus avium        |
| Trauben-Eiche |           | Quercus petraea     |
| Spitz-Ahorn   |           | Acer platanoides    |
| Berg-Ahorn    |           | Acer pseudoplatanus |
| Winter-Linde  |           | Tilia cordata       |

<b>3.3</b>	<b>Pflanzliste 3</b> (Laubgehölze im Trockenstandort)	<b>Bäume:</b> Feld-Ahorn Hainbuche Vogelkirsche Stiel-Eiche Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Rotbuche Sommer-Linde Berg-Ulme	Acer campestre Carpinus betulus Prunus avium Quercus robur Acer platanoides Acer pseudoplatanus Fagus sylvatica Tilia platyphyllos Ulmus glabra
		<b>Sträucher:</b> Roter Hartriegel Gewöhnliche Hasel Gewönl. Pfaffenhütchen Gewönl. Liguster Schlehe Echte Hundsrose Eingriffeliger Weißdorn Faulbaum Rote Heckenkirsche Echter Kreuzdorn Schwarzer Holunder Trauben-Holunder Gewönl. Schneeball	Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa canina Crataegus monogyna Frangula alnus Lonicera xylosteum Rhamnus cathartica Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum opulus
<b>3.4</b>	<b>Pflanzliste 4</b> (Kletterpflanzen)	Efeu Gewöhnliche Waldrebe Waldgeißblatt Schlingenknocherich Hopfen Echte Zaunwinde Ackerwinde Kletterrose	Hedera helix Clematis vitalba Lonicera periclymenum Fallopia Convolvulus Humulus lupulus Calystegia sepium Convolvulus arvensis Rosa
<b>3.5</b>	<b>Pflanzliste 5</b> (Begleitgrün)	Kaiser-Linde  Kugel-Steppen-Kirsche Kugel-Platane	Tilia europaea "Pallida Typ Lappen" Prunus fruticosa "Globosa" Platanus acerifolia 'Alphen's Globe'

#### **4. HINWEISE**

##### **4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.12 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.

##### **4.2 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.

##### **4.3 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.

#### 4.4 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.

#### 4.5 Baugrund / Geologie

Es wird empfohlen die Gewährleistung der Standsicherheit durch geologische Einzelgutachten gemäß DIN 4020 klären zu lassen. Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Baugebiet werden bei Gebäude – Unterkellerungen Maßnahmen zur Abdichtung gegen drückendes Wasser dringend empfohlen („Weiße Wanne“ nach DIN 1045). Die Ausführungen in der als Anlage 4 beigefügten geologischen und hydrogeologischen Erkundung des Büros SUG sind zu beachten.

Ebenso sollte wegen einer möglichen geogenen Schadstoffbelastung des Bodens eine Untersuchung auf geogene Belastungen hin erfolgen. Diesbezüglich wird auch auf die geologische und hydrogeologische Erkundung in Anlage 4 verwiesen.

#### 4.6 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.

#### 4.7 Oberflächenwasser / Zisternen

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 Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 3 und den § 17 Trinkwasserverordnung besonders hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

#### 4.8 Entwässerungen

Bei den Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind die Bestimmungen der DIN 1986 einzuhalten.

#### 4.9 Drainagen

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

#### 4.10 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.

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

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Ornix-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.

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. 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.

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.

#### 4.11 Waldabstand

Der Waldabstand für Wohngebäude von 25 m wurde mit der Forst-Außenstelle Schwäbisch Gmünd des Landratsamtes Ostalbkreis abgestimmt. Im Baugenehmigungsverfahren wird jedoch eine Haftungsausschlussklärung erforderlich, sofern bauliche Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstands erstellt werden. Diese ist dem Baugesuch beizulegen.

#### 4.12 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.

#### 4.13 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet am Ortsrand von Mutlangen befindet. Dabei können von der südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche je nach Wetterlage Geruchsimmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

#### 4.14 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. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 14.07.2015 / 15.12.2015 / 20.09.2016
Anlage 2	Artenschutzrechtliche Stellungnahme gefertigt: Büro für Landschaftsökologie und Gewässer- kunde; Dipl.-Biologen Ute und H.-J. Scheckeler, 69231 Rauenberg	vom 17.06.2015
Anlage 3	Ausnahme gem. § 30 BNatSchG i.V.m § 33 NatSchG gefertigt: Landratsamt Ostalbkreis, Baurecht und Natur- schutz, Untere Naturschutzbehörde, 73428 Aalen	vom 08.09.2015
Anlage 4	Geologische und hydrogeologische Erkundung gefertigt: SUG Strategie Umwelt und Geologie; Dr. Helmut Schlöser, 73547 Lorch	vom 06.08.2016
Anlage 5	Ergänzende Untersuchung zum Quellaustritt gefertigt: SUG Strategie Umwelt und Geologie; Dr. Helmut Schlöser, 73547 Lorch	vom 23.08.2016

**6. VERFAHRENSVERMERKE**

- |     |   |                    |            |
|-----|---|--------------------|------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)  | vom                | 14.04.2015 |
| 2.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)  | am                 | 17.04.2015 |
| 3.  | Zustimmung zur Planung  | am                 | 14.07.2015 |
| 4.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)  | am                 | 24.07.2015 |
| 5.  | Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)   | vom 31.08.2015 bis | 21.09.2015 |
| 6.  | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)   | vom                | 15.12.2015 |
| 7.  | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)  | am                 | 18.12.2015 |
| 8.  | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)   | vom 28.12.2015 bis | 29.01.2016 |
| 9.  | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)  | vom                | 20.09.2016 |
| 10. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom                |            |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung  
Mutlangen, den

07. OKT. 2016

Planbearbeiter

Mutlangen, den 14.07.2015 / 15.12.2015 /  
20.09.2016

LK&P. INGENIEURE GBR,  
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN  
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70  
post@kp-ingenieure.de



  
Bürgermeisterin Eßwein

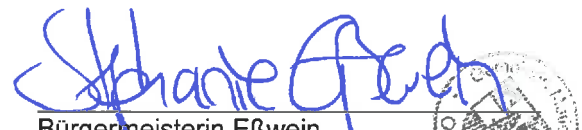


Unterschrift

**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 20.09.2016 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Mutlangen, den 07. OKT. 2016

  
Bürgermeisterin Eßwein

