



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



---

## TEXTTEIL

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „TALBLICK, 1. ÄNDERUNG“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

GESELLSCHAFTER  
STEFAN KALMUS  
THOMAS FISCHER

BAULEITPLANUNG  
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

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 09.12.2014 / 17.03.2015 /  
13.10.2015

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

VOLKSBANK  
SCHWÄBISCH GMÜND  
BLZ 613 901 40  
KONTO 108 001 008

DEUTSCHE BANK AG  
SCHWÄBISCH GMÜND  
BLZ 613 700 24  
KONTO 0203562  
Proj. Nr. MU14024  
Kennung: 251f

**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 den Bebauungsplan „Talblick“, rechtsverbindlich seit dem 02.10.2014 und den Bebauungsplan „Nordentlastung“, rechtsverbindlich seit dem 13.06.2003.

#### **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.

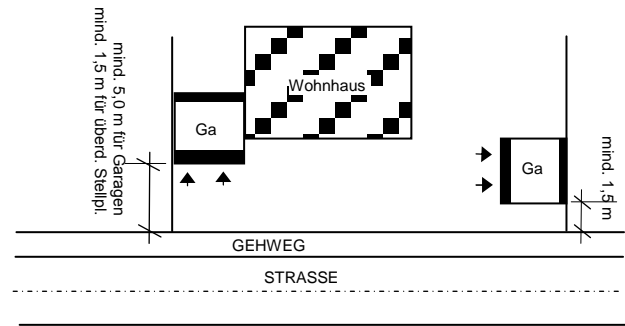
#### **Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :**

- **Der Lageplan vom 09.12.2014 / 17.03.2015 / 13.10.2015.**
- **Der Textteil vom 09.12.2014 / 17.03.2015 / 13.10.2015.**

**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
im Plangebiet „Talblick, 1. Änderung“ in Mutlangen.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	(§ 9 BauGB + BauNVO)
<b>1.1</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
<b>1.1.1</b>	<b>WA - Allgemeines Wohngebiet</b> (§ 4 BauNVO)	<p><i>Zulässig sind:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p><i>Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen.</li> </ul> <p><i>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gartenbaubetriebe,</li> <li>- Tankstellen.</li> </ul>
<b>1.2</b>	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
<b>1.2.1</b>	<b>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</b> (§ 20 BauNVO)	Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze / zwingend festgesetzt.
<b>1.2.2</b>	<b>GRUNDFLÄCHENZAHL</b> (§ 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.
<b>1.2.3</b>	<b>GESCHOSSFLÄCHENZAHL</b> (§ 20 BauNVO)	Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleibt die Fläche von Garagen, die in ein Vollgeschoss integriert sind, unberücksichtigt (§ 21 a (4) 3 BauNVO).
		Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
<b>1.3</b>	<b>BAUWEISE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)	<i>Offene Bauweise (ED),</i> jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
<b>1.4</b>	<b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
<b>1.5</b>	<b>STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude an der „Lindacher Straße“ sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen. Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.
<b>1.6</b>	<b>FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)	<i>Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze</i> sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Für Garagen und Carports ist bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 1,50 m, ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze einzuhalten (siehe Systemskizze).



**1.7 ZAHL DER WOHNUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) ist die Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohneinheiten pro 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 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 nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

**1.9 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )

Fahrbahn, Feldweg, Mischverkehrsfläche, Gehweg, Fuß- und Radweg, Öffentliche Parkierungsflächen, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.

Die Verkehrsgrünflächen (V) sind im Bestand zu erhalten und ggf. mit autochthonem Saatgut für Böschungen / Straßenbegleitgrün wie z.B. Mischung Nr.4 von Fa. Rieger - Hofmann zu begrünen. Spontanvegetation ist zuzulassen (frühester Mähtermin 1.7., keine Düngung).

**1.10 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLIETUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB )

Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

**1.11 GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

*Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz -*

Die ausgewiesene Grünfläche dient der Einrichtung eines Kinderspielplatzes. Zulässig sind hier z.B.: Spielwiese, Sandplatz, Wipptiere, Schaukel, Wippe, Sitzplätze. Der Spielplatz ist mit heimischen Sträuchern wie Bluthartriegel, Hasel, Weißdorn, Holunder und Schneeball zu bepflanzen.

*Hinweis:* Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen sollten keine Giftpflanzen verwendet werden. Auf die Broschüre „Vorsicht Giftpflanzen“ wird hingewiesen.

**1.12 LEITUNGSRECHTE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

*LR 1 – Leitungsrecht 1:*

Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

- 1.13 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Entlang der L1156 ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- 1.14 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.14.1 FÜR LAUBBÄUME – STRASSENBEGLEITGRÜN –**
- Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind entlang der Straße mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 14-16 cm betragen.
- Eine geringfügige 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 (PFG) – DURCHGRÜNUNG –**
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) muss pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum angepflanzt werden. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1 oder 2 zu verwenden. Der Stammumfang für zu pflanzende Bäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 12-14 cm betragen.
- Die im Lageplan eingetragenen Einzelbäume können darauf angerechnet werden.
- 1.15 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.
- 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. Weiter ist der Hinterbeton der Grenzbauteile wie z.B. von Randsteinen auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.16 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)
- Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 20 cm festgesetzt.
- 1.17 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.

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)**2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**2.1.1 FASSADEN**

Reflektierende und glänzende Materialien sind zum Außenbereich nicht zulässig.

**2.1.2 DÄCHER***Dachform und Dachneigung (DN)*

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehende, aneinander gebaute Garagen müssen bei geeigneten Dächern die gleiche Dachform und Dachneigung haben.

*Dachdeckung:*

Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. 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.

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

Zulässig sind:

Bei maximal 2-geschossiger Bebauung:

- Mindest-Traufhöhe (TH min) 3,60 m
- Maximale Gebäudehöhe (GH max.) 7,80 m

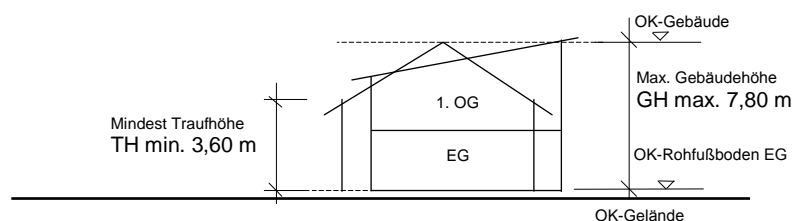
Bei zwingend 2-geschossiger Bebauung:

- Mindest-Traufhöhe (TH min) 5,80 m,
- Maximale Gebäudehöhe (GH max.) 9,80 m

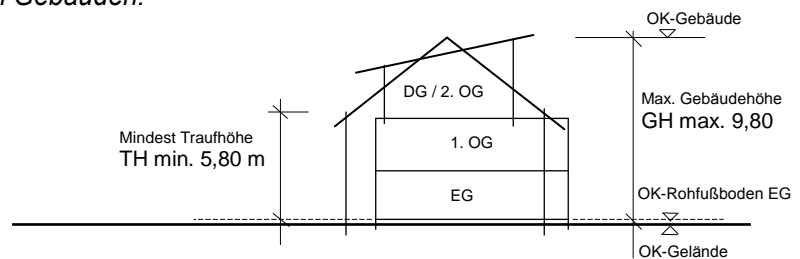
Die Traufhöhe TH wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe GH wird gemessen ab Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Siehe dazu auch die Systemskizzen auf Seite 8.

*Zulässig bei ein- bis zweigeschossigen Gebäuden:*



Zulässig bei zwingend zweigeschossigen Gebäuden:



### 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN 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)

#### 2.4.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

sind bis zu 1,00 m Höhe über bestehendem Gelände zulässig, sofern die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird.

Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind für Garagenzufahrten grundsätzlich zulässig, in anderen Fällen nur, wenn dies für die ausreichende Belichtung baurechtlich zulässiger Aufenthaltsräume erforderlich ist. Generell ist die Abgrabung auf maximal der Länge einer Gebäudefront beschränkt.

Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

#### 2.4.2 STÜTZMAUERN

sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 2,00 m Höhe zulässig.

Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,30 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.

Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

#### 2.4.3 EINFRIEDIGUNGEN

Zulässig sind entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):

- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) entlang der Lindacher Straße bis 0,80 m Höhe, ansonsten bis 1,50 m Höhe,
- Zäune entlang der Lindacher Straße bis 0,80 m Höhe, ansonsten bis 1,00 m Höhe,
- Mauern siehe Festsetzung 2.4.2, entlang der Lindacher Straße jedoch maximal 0,80 m hoch.

Der Abstand von Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich muss mindestens 0,50 m betragen (incl. Straßenbordstein). An Knotenpunkten, Rad- und Gehwegüberfahrten sowie Überquerungsstellen müssen Mindestsichtfelder (Nr. 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06) freigehalten werden. In diesen Sichtfeldern dürfen Einfriedigungen, Hecken und sonstiger Bewuchs die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Für alle Einfriedigungen 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.
- Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
- 2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**  
(§ 74 Abs.2 LBO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung, mindestens jedoch 2 Stellplätze pro Gebäude herzustellen. Dabei werden mindestens 5,0 m tiefe Vorflächen vor 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**
- |                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| <b>Bäume:</b>          |                     |
| Feld-Ahorn             | Acer campestre      |
| Hainbuche              | Carpinus betulus    |
| Vogelkirsche           | Prunus avium        |
| Stiel-Eiche            | Quercus robur       |
| Spitz-Ahorn            | Acer platanoides    |
| Berg-Ahorn             | Acer pseudoplatanus |
| Rotbuche               | Fagus sylvatica     |
| Sommer-Linde           | Tilia platyphyllos  |
| <b>Sträucher:</b>      |                     |
| Roter Hartriegel       | Cornus sanguinea    |
| Gewöhnliche Hasel      | Corylus avellana    |
| Gewöhl. Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus  |
| Gewöhl. Liguster       | Ligustrum vulgare   |
| Schlehe                | Prunus spinosa      |



	Echte Hundsrose	Rosa canina
	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
	Faulbaum	Frangula alnus
	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
	Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
<b>3.3 Pflanzliste 3 (Einzelbäume entlang der Straßen)</b>	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

## **4. HINWEISE**

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

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11 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**

Auf den bestehenden Altstandort „ehemaliges Betonwerk Allbeton Röser“ wird hingewiesen. Eine Untersuchung wurde vom Büro SUG – Strategie, Umwelt und Geologie, Dr. Helmut Schlöser, Lorch vom 09.06.2015 mit Ergänzung vom 21.09.2015 durchgeführt. Die Altlastenfreiheit wurde bescheinigt.

Sofern sonstige 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**

Die Ausführungen im als Anlage 2 beigefügten Bodengutachten des Büros für Ingenieurgeologie BFI Zeiser, Ellwangen vom 15.05.2015 sind zu beachten. Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit durch geologische Einzelgutachten gemäß DIN 4020 klären zu lassen.

Hinsichtlich der *geogenen Schadstoffbelastungen* des Bodens sind für den Wirkungspfad Boden-Mensch geringfügige Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielplätze vorhanden. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erfolgt ein entsprechender Bodenaustausch beim festgesetzten Kinderspielplatz. Aushubmaterial darf nur in vergleichbarer geologischer Formation (Lias) wiedereingebaut bzw. abgelagert werden.

Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerstG) wird verwiesen. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

**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.

**4.7 Oberflächenwasser / Zisternen**

Das Gelände des Baugebietes ist leicht geneigt. 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 Drainahauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

**4.10 Naturschutz**

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

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.

**4.11 Bepflanzung**

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 § 39 BNatSchG wird besonders hingewiesen.

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.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

**4.12 Barrierefreies Bauen**

Bei der Planung im öffentlichen Bereich ist die DIN 18040 Teil 3 zu berücksichtigen.

**5. ANLAGEN**

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 09.12.2014 / 17.03.2015 / 13.10.2015
Anlage 2	Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung gefertigt: Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser, Mühlgraben 34, 73479 Ellwangen	vom 15.05.2015

**6. VERFAHRENSVERMERKE**

- |    |   |                    |            |
|----|---|--------------------|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)  | vom                | 14.10.2014 |
| 2. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)   | vom                | 09.12.2014 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)  | am                 | 12.12.2014 |
| 4. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)   | vom 22.12.2014 bis | 30.01.2015 |
| 5. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)  | vom                | 13.10.2015 |
| 6. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom                |            |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung  
Mutlangen, den .....

Planbearbeiter  
Mutlangen, den 09.12.2014 / 17.03.2015 /  
13.10.2015

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



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Seyfried

\_\_\_\_\_  
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 13.10.2015 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Mutlangen, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Seyfried