



GEMEINDE : MUTLANGEN  
GEMARKUNG : MUTLANGEN  
KREIS : OSTALBKREIS  
PROJ.-NR. : MU 05011

LACKNER KÖDER  
& PARTNER GBR  
ARCHITEKEN  
UND INGENIEURE

---

## T E X T T E I L

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „WOHPARK MUTLANGER HEIDE TEIL 1, 4. ÄNDERUNG“



PROJEKTION  
REALISATION  
BETREUUNG

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.....

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 15.03.2005

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**  
**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“, rechtsverbindlich seit 11.02.2000 mit 1. Änderung vom 05.01.2001, 2. Änderung vom 26.10.2001 und 3. Änderung vom 30.05.2003.

#### **RECHTSGRUNDLAGEN DES 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),
- 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 15.03.2005.**
- **Der Textteil vom 15.03.2005.**

#### **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan im Plangebiet „Wohnpark Mutlanger Heide Teil 1, 4. Änderung“ 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) Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind die Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 i. V. mit § 1 Abs.6 + 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.2. FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB) *Gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB sind innerhalb der jeweils festgesetzten Flächen zulässig:*
- Sportplätze, Laufbahnen, Anlagen für Beachsportarten, Zuschaueranlagen, Sport-/Vereinsheim, Kinderspielplätze,
  - sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen.
- Unterschiedliche Art der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
- 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 oder zwingend festgesetzt.
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO) Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.  
Bei Reihenmittelhäusern kann die zulässige Grundflächenzahl um max. 20 % überschritten werden.
- 1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 20 BauNVO) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleibt die Fläche von Garagen, die in ein Vollgeschoss integriert sind, unberücksichtigt (§ 21 a (4) 3 BauNVO).  
Bei Reihenmittelhäusern kann die zulässige Geschossflächenzahl um max. 20 % überschritten werden.
- Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Offene Bauweise,* jedoch nur Einzelhäuser (E) oder nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) oder nur Hausgruppen (H) 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 teilweise festgesetzt.  
Sie sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen. Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.
- 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 Ga und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

- Stellplätze* sind in den Baufeldern H nur in den dafür ausgewiesenen Flächen St, in den anderen Baufeldern generell zulässig.
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )
- Fahrbahn, Gehweg, Feldweg,  
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB,  
Mischverkehrsfläche,  
Fuß- und Radweg,  
Öffentliche Parkierungsflächen.
- 1.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB )
- Trafostation,  
Standfläche für Wertstoffcontainer,  
Regenüberlaufbecken.
- 1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB )
- Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmelde-dienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.10 FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB )
- Regenrückhaltebecken.*  
Die im Lageplan dargestellten Regenrückhaltebecken sind als Erdbecken naturnah auszubauen und gemäß den Festsetzungen unter 1.12.2 und 1.12.6 zu gestalten.
- Oberflächenwassergraben:*  
Zur Ableitung der Dach- und Oberflächenwässer sind Gerinne, Mulden und Tümpel herzustellen und gemäß den Festsetzungen unter 1.12.8 naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.
- 1.11 GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz -*  
Die dafür ausgewiesenen Grünflächen dienen der Einrichtung von Kinderspielplätzen. Zulässig sind hier z.B.: Spielwiese, Sandplatz mit Rutsche, Schaukel, Seilbahn, Spielhütte, Spiel- und Kriechtunnel, Kletterlandschaft und Sitzplätze. Die Spielplätze sind mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Notwendige Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Art vorzunehmen.
- Öffentliche / Private Grünflächen –Ausgleichsflächen -*  
Die im Lageplan dargestellten sonstigen Grünflächen sind Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme. Die Flächen sind gemäß den Festsetzungen unter 1.12 und 1.15 zu gestalten.
- 1.12 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Vorbemerkung:* Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bepflanzung der öffentlichen Flächen unabhängig von nachbarrechtlichen Vorschriften in jedem Fall von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden sind.
- Die im Lageplan dargestellten Flächen sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahme.
- 1.12.1 Maßnahme M 1**
- Die Fläche ist entlang des westlich verlaufenden Weges sowie gegenüber der östlich gelegenen Wohnbebauung mit Hecken, die einen hohen Anteil an Dornensträuchern aufweisen, abzugrenzen. Auf den Innenseiten der Hecken sind mindestens 3 m breite, standortgerechte Saumstreifen anzulegen. Die Fläche selbst ist als Grünland anzulegen.

- gen und möglichst durch Schafbeweidung extensiv zu pflegen. Auf der Fläche zugelassen sind Wege und Beschilderungen in untergeordnetem Umfang für die Naturbeobachtung bzw. zur Information über die Ausgleichsmaßnahmen; außerdem zugelassen ist ein Spielplatz mit max. 100 m<sup>2</sup> Flächengröße
- 1.12.2 Maßnahme M 2**
- Die Fläche ist naturnah anzulegen und extensiv zu pflegen. Auf den Flächen zugelassen sind Maßnahmen und Anlagen zur Rückhaltung von Regenwasser aus dem Bebauungsplangebiet (siehe auch Festsetzung Ziffer 1.10). Sämtliche Anlagen sind naturnah auszubilden. Bei Wasserflächen ist ein Dauerstau von mindestens 60 cm Wassertiefe vorzusehen. Uferbereiche sind naturnah mit Flachwasserzonen auszubilden und mit standortgerechtem Röhricht und Nass-Staudenfluren zu begrünen. Auf der Fläche soll auch ein Naturlehrpfad angelegt werden, der einen Heckenlehrpfad, einen Lehrgarten mit Musterpflanzen und Kleinstlebewesenbereichen (wie Totholzhaufen, Trockenmauern usw.) mit entsprechenden Hinweisschildern beinhalten sollte. Die Dachflächen der innerhalb der Fläche gelegenen Bunkeranlage kann zur Naturbeobachtung genutzt werden.
- 1.12.3 Maßnahme M 3**
- Die Fläche ist als Streuobstwiese unter Verwendung von lokalen bzw. regionalen Obstsorten anzulegen. Der Baumabstand ist entsprechend weit zu wählen, so dass eine gute Entwicklung des extensiven Grünlandes gewährleistet ist. Das Grünland ist extensiv möglichst durch Schafbeweidung zu pflegen.
- 1.12.4 Maßnahme M 4**
- Die Fläche ist vordringlich als Schutz-, Erhaltungs- und Entwicklungsfläche gefährdeter Pflanzenarten und Biotop-typen als Grünfläche anzulegen und extensiv möglichst durch Schafbeweidung zu pflegen. Gegenüber dem im Osten und Süden verlaufenden Weg sollten Heckenstreifen mit einem hohen Anteil an Dornensträuchern angelegt werden. Im Westen kann in untergeordnetem Umfang eine Streuobstwiese mit lokalen Obstsorten angelegt werden. Der Baumabstand ist entsprechend weit zu wählen, so dass eine gute Entwicklung des extensiven Grünlandes gewährleistet ist.
- 1.12.5 Maßnahme M 5**
- Die Fläche dient dem Aufbau eines naturnahen, gestuften Waldrandes incl. Saumstreifen zur Verbesserung des Biotopverbundes und der –vielfalt.
- 1.12.6 Maßnahme M 6**
- Die Fläche ist naturnah mit Bäumen, Sträuchern und Grünland anzulegen und extensiv zu pflegen. Auf den Flächen zugelassen sind Maßnahmen und Anlagen zur Rückhaltung von Regenwasser aus dem Bebauungsplangebiet (siehe auch Festsetzung Ziffer 1.10). Sämtliche Anlagen sind naturnah auszubilden. Bei Wasserflächen ist ein Dauerstau von mindestens 60 cm Wassertiefe vorzusehen. Uferbereiche sind naturnah mit Flachwasserzonen auszubilden und mit standortgerechtem Röhricht und Nass-Staudenfluren zu begrünen. Auf der Fläche zugelassen sind ferner unbefestigte Wegflächen und Beschilderungen in untergeordnetem Umfang, die ausschließlich der Naturbeobachtung und der Information über die Ausgleichsmaßnahme dienen.

- 1.12.7 Maßnahme M 7** Die Fläche dient als Pufferfläche sowie zur Biotopaufwertung des westlich angrenzenden Biotops und ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und mit Saumstreifen von mindestens 3 m Breite anzulegen und extensiv zu pflegen.
- 1.12.8 Maßnahme M 8** Die Flächen und Maßnahmen für die oberflächennahe Abführung von Regenwasser (Gerinne, Mulden, Tümpel etc.) sind naturnah auszuführen. Bepflanzungen sind mit heimischen und den spezifischen Standortverhältnissen angepassten Arten und Sorten durchzuführen. Rasenflächen sind mit standortgerechtem Saatgut anzulegen und extensiv zu pflegen.
- 1.12.9 Maßnahme M 9** Entlang des Feldweges ist unter Verwendung von heimischen Gehölzarten eine mindestens 2-reihige, teilweise unterbrochene gestufte Hecke als Übergang zur freien Landschaft wie folgt anzulegen:  
Pflanzabstand: in der Reihe und Reihenabstand = 1,0m  
Pflanzqualität: Sträucher 2 x v. o.B. 60–100 = 80 %  
Heister 3 x v. m.B. 120–140 = 20 %  
Pflanzarten: siehe Pflanzliste 2  
Pflanzintervalle: Heckenlänge jeweils zwischen 20 und 30 m, freibleibende Bereiche als Saumstreifen zwischen 5 und 10 m.
- 1.12.10 Maßnahme M 10** Entlang der Fuß- bzw. Radwegverbindung in der mittleren Grünzone sind Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Dabei sind auf den Streifen zwischen Fuß- / Radweg und den Bauflächen mindestens 2-reihige Hecken wie folgt anzulegen:  
Pflanzabstand: in der Reihe und Reihenabstand = 1,0m  
Pflanzqualität: Sträucher 2 x v. o.B. 60–100  
Pflanzarten: siehe Pflanzliste 2
- 1.12.11 Maßnahme M 11** Die im Norden angrenzenden Waldflächen sind durch die Anlage eines Waldrandes aufzuwerten. Hierzu ist ein mindestens 5 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten Gehölzen anzulegen, wobei bestehende Strauchgehölze zu erhalten sind:  
Pflanzabstand: in der Reihe und Reihenabstand = 1,5m  
Pflanzqualität: Sträucher 2 x v. o. B. 60 – 100  
Pflanzarten: siehe Pflanzliste 2
- 1.12.12 Allgemeine Schutzmaßnahmen** Die bestehenden baulichen Anlagen sind vollständig rückzubauen, das Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sind besondere Schutzmaßnahmen zu ergreifen:  
Flächeninanspruchnahmen für Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen jeglicher Art, Baustraßen sowie Bodenverdichtungen auf bestehenden Grünlandflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Sämtliche, an den Bauarbeiten Beteiligte, sind auf den Schutz der Flächen besonders hinzuweisen. Für die Konkretisierung auf Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind detaillierte Pflege- und Entwicklungspläne durch qualifizierte Fachpersonen zu erarbeiten und anhand daraus abgeleiteter Ausführungsplanungen durchzuführen.

- 1.12.13 Vermeidung von Versiegelungen**
- Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Stellplätze mit Rasenschutzplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen sowie sonstigen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Verkehrsflächen, Rad- und Gehwege im Siedlungsbereich und im Bereich der Ausgleichsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen oder mindestens in die angrenzenden Freiflächen zu entwässern.
- 1.12.14 Schutzmaßnahmen Biotop**
- Gegenüber dem nach § 24 a NatschG Baden-Württemberg besonders geschützten Biotop sind im Rahmen der Bauarbeiten besondere Schutzmaßnahmen zu ergreifen: Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche deutlich sichtbar zu markieren und während der Bauphase wirksam abzusperrern. Das Feldgehölz ist möglichst vollständig zu erhalten, Eingriffe in den Gehölzbestand sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.
- 1.13 LEITUNGSRECHTE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- LR – Leitungsrecht:*  
Leitungsrecht zur Abführung von Oberflächenwasser in einem Oberflächenwasserkanal zugunsten der jeweiligen Angrenzer.  
Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.14 LÄRMSCHUTZ**  
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Innerhalb der im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen ist in den Gebäuden durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten, dass die gemäß VDI 2719/1/ empfohlene Innenschallpegel von 25 dB(A) in Schlafräumen (Beurteilungspegel: nachts) nicht überschritten werden. Für die Außenbauteile der Gebäude sind auf diesen Flächen daher in allen Geschossen ein Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB nachzuweisen. In Schlaf- und Kinderzimmern ist besonders an den Nord- und Ostseiten der Gebäude eine mechanische schalldämmte Lüftungseinrichtung erforderlich.  
Auf den als Anlage 3 zum Bebauungsplan beiliegenden Untersuchungsbericht zu passiven Schallschutzmaßnahmen wird verwiesen.
- 1.15 PFLANZGEBOTE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.15.1 Stellplatzbegrünung**
- An den Stellplätzen sind gemäß Zeichnung hochstämmige Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bäume unabhängig von nachbarrechtlichen Vorschriften in jedem Fall von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden sind.
- 1.15.2 Pflanzgebot auf den Grundstücksflächen**
- Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Wohnbauflächen sind mit heimischer und standortgerechter Vegetation anzulegen.  
Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in Qualität 3 x ver-

- pflanzt, mit Ballen 12/14 zu pflanzen.  
Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß Ziffer Pflanzliste 1 und 2 zu erfolgen. Im Bebauungsplan festgelegte Bäume sowie Pflanzflächen für Hecken und Strauchpflanzungen sind bei der Mengenermittlung anrechenbar.
- 1.15.3 Bepflanzung Lärmschutzwall** Die Böschungflächen des Lärmschutzwalles zwischen Wohngebiet und den Sportflächen sind mit mindestens 20 cm Oberboden anzudecken und wie folgt zu bepflanzen:
- Pflanzabstand (in der Reihe und Reihenabstand): 1,0 m.
  - Pflanzqualität: Sträucher 2 x verpflanzt ohne Ballen 60 – 100 = 80 % der Fläche.
  - Pflanzarten: siehe Pflanzliste 2.
- 1.15.4 Straßenbegleitgrün** Straßen- und Wegböschungen sind grundsätzlich zu bepflanzen, sofern keine anderen Vorschriften entgegenstehen (Sichtfenster, Leitungstrassen etc.). Bei der Auswahl der Gehölzarten sind ausschließlich heimische Laubgehölze in Arten und Sorten zu verwenden.
- 1.15.5 Eingrünung baulicher Anlagen** Sämtliche, bauliche Anlagen der im Plan gekennzeichneten Abwasseranlagen sind wirksam mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten und Sorten der Pflanzliste 2 zu verwenden.
- 1.16 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 : 1,5).  
Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. 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.
- 1.17 HÖHENLAGE DER BAUL. ANLAGEN**  
(§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)
- Die EG-Rohfußbodenhöhen werden mit 0,50 m über der maximalen Höhe der öffentlichen Erschließung an der Eingangsseite festgelegt.  
Abweichungen um 10 cm nach oben oder unten können zugelassen werden.
- 1.18 NEBENANLAGEN**  
(§ 14 Abs.1 BauNVO)
- Eine Nebenanlage, soweit Gebäude, ist bis max. 20 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern alle bauordnungsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden (insbesondere § 6 LBO).

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 LBO)

**2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

**2.1.1 FASSADEN**

*Fassadenflächen von Garagen, Carports sowie Stützmauern* sind bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche intensiv mit standortgerechten Kletterpflanzen wie Efeu, Waldrebe, Kletterrose usw. zu begrünen.

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

Zulässig sind Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer sowie davon abgewandelte Sonderdachformen.

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

Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehende, aneinandergebaute Garagen müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform, Dachneigung und Firstrichtung haben.

*Dachdeckung:*

Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig.

Flachdächer von Garagen sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

*Dachaufbauten:*

Sind nur zulässig bei Dächern ab 30° Dachneigung. Die maximale Höhe über Hauptdach darf betragen:

- bei Schleppegauben 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.) 7,60 m.

Bei zwingend 2-geschossiger Bebauung:

- Mindest-Traufhöhe (TH min) 5,80 m,
- maximale Gebäudehöhe (GH max.) 9,50 m.

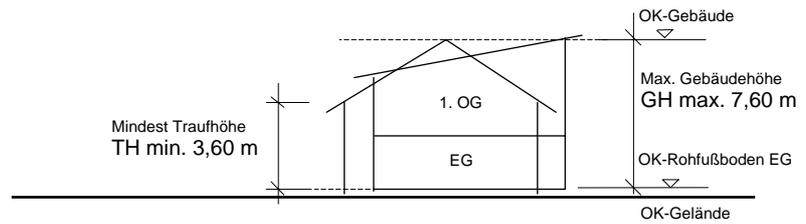
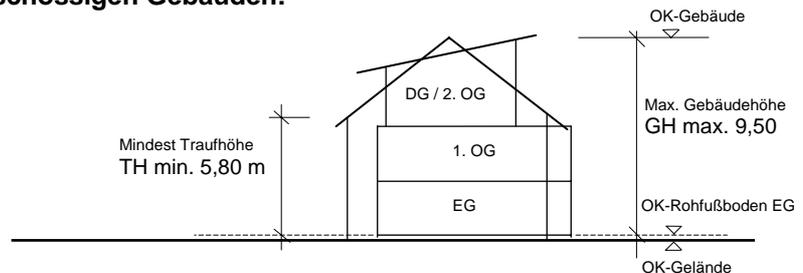
Die *Mindest-Traufhöhe* darf dabei auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Minderhöhe unterschritten werden.

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.

Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Trauf- und Gebäudehöhe auszuführen.

Zulässige Trauf- und Gebäudehöhen siehe folgende Skizzen.

**Zulässig bei ein- bis zweigeschossigen Gebäuden:****Zulässig bei zwingend zweigeschossigen Gebäuden:****2.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)****2.3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Untergeschosse sind bis mindestens 0,40 m unter Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe anzufüllen. 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.

**2.3.2 Einfriedigungen**

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind nur eingegrünte Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen) zulässig.

Mauern sind nach mindestens 5,0 m durch eine Pflanznische von mindestens 1,0 m Breite zu unterbrechen.

**2.3.3 Vorgärten**

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit ihre Fläche nicht für Zufahrten oder Stellplätze befestigt werden.

**2.4 WASSERVERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)**

Das auf den Grundstücken abzuleitende Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist in die vorgesehenen Oberflächen-/Mischwasserkanäle abzuleiten. Diesen Kanälen ist zum Zwecke der verzögerten Abgabe ein Pufferbehälter (Zisterne) vorzuschalten. Pro m<sup>2</sup> befestigter oder überbauter Fläche muss ein Puffervolumen von mind. 0,02 m<sup>3</sup> bereitgestellt werden. Der ständige Abfluss des Pufferbehälters ist auf ca. 0,1 l/s zu drosseln. Bei der Regenwasserableitung von sämtlichen befestigten Flächen (auch bei wasserdurchlässigen Belägen) muss eine separate und fachgerechte Entwässerung mit Anschluss an den entsprechenden Kanal vorgesehen werden. Dabei ist zu gewährleisten, dass kein Oberflächenwasser von privaten Flächen auf öffentliche Flächen abfließt.

## 2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 74 Abs.2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung, mindestens jedoch 2,0 Stellplätze pro Gebäude herzustellen. Dabei werden mindestens 5,0 m tiefe Vorflächen von Garagen als 2. Stellplatz anerkannt.

## 3. PFLANZLISTEN

### Pflanzliste 1 (Straßenbäume)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kastanie	Aesculus x carnea „Briotii“
Linde	Tilia x europaea „Pallida“
Winterlinde	Tilia cordata „Greenspire“
Stieleiche	Quercus robur „Fastigiata“
Eberesche	Sorbus aucuparia
Platane	Platanus acerifolia

### Pflanzliste 2 (Laubgehölze)

Liguster (vorw. Straßenraum)	Ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuß	Corylus avellana
Kornelkirsche	Corpus mas
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hartriegel	Cornus sanguinea
Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn, eingrifflich	Crataegus monogyna
Weißdorn, zweigrifflich	Crataegus laevigata
Wildrosen	Rosa spec.

Es wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 29a 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.

## **4. HINWEISE**

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

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11, 1.12.13 und 1.15 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1 und 2.3 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

### **4.2 Grünordnungsplan**

Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor. Die wesentlichen Ergebnisse dieses Grünordnungsplanes wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

### **4.3 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 Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

### **4.4 Altlasten / Altablagerungen**

Die im Plangebiet ursprünglich vorhandenen Altlastenverdachtsflächen wurden saniert. Darüberhinausgehende Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

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.

### **4.5 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.

### **4.6 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 Regelungen „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Umweltschutzamtes sowie die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

### **4.7 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 § 25 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

**5. ANLAGEN**

- Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan  
gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR, vom 15.03.2005  
73557 Mutlangen
- Anlage 2 Bestandsplan, Maßnahmenplan und  
Erläuterungen zum Grünordnungsplan  
gefertigt: Project GmbH, Planungsgesellschaft vom 19.10. / 16.11.1999  
Dipl. Ing. Raichle – Brodt – Rüd,  
Esslingen
- Anlage 3 Untersuchungsbericht zu passiven Schallschutz-  
maßnahmen  
gefertigt: Gerlinger + Merkle, vom 15.10.2002  
Ing.ges. für Akustik und Bauphysik mbH,  
Schorndorf

**6. VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschuß (§ 2 Abs.1 und § 3 BauGB) vom 15.03.2005
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 und 3 BauGB) am
- 3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom ..... bis
- 4. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB) vom
- 5. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch vom  
ortsübliche Bekanntmachung der Satzung

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltung  
Mutlangen, den .....

Planbearbeiter  
Mutlangen, den 15.03.2005

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

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

Gemeindeverwaltung Mutlangen, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Seyfried