



GEMEINDE : MUTLANGEN  
GEMARKUNG : MUTLANGEN  
FLUR : MUTLANGEN  
KREIS : OSTALBKREIS



---

## TEXTTEIL

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

gemäß § 13 a BauGB

---

# „WOHN-PARK MUTLANGER HEIDE TEIL 3“

---

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 15.01.2008

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. MU07128  
Kennung: 251\_C

**GEMEINDE** : **MUTLANGEN**  
**GEMARKUNG** : **MUTLANGEN**  
**FLUR** : **MUTLANGEN**  
**KREIS** : **OSTALBKREIS**

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

**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 15.01.2008.**
- **Der Textteil vom 15.01.2008.**

**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
im Plangebiet „Wohnpark Mutlanger Heide Teil 3“ in Mutlangen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

<b>1.</b>	<b><u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u></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>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF</b> (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)	<i>Gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB sind innerhalb der jeweils festgesetzten Flächen zulässig:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für ein Gymnasium</li> <li>- Gebäude für Aufenthaltsräumen für Veranstaltungs-, Spiel- und Kommunikationszwecke,</li> <li>- Spiel- und Sporteinrichtungen,</li> <li>- Nebenanlagen im Freigelände,</li> <li>- Hausmeisterwohnung,</li> <li>- Parkplätze.</li> </ul>
<b>1.2</b>	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> VO)	(§ 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 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>1.3</b>	<b>BAUWEISE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)	<i>Abweichende Bauweise (a),</i> offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50 m 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>FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)	<i>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</i> sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. <i>Stellplätze</i> sind allgemein zulässig.
<b>1.6</b>	<b>VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</b> (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )	Fuß- und Radweg, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
<b>1.7</b>	<b>ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )	<i>Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge</i> sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.
<b>1.8</b>	<b>FÜHRUNG VON VERSORGENGSLEITUNGEN</b> (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB )	Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
<b>1.9</b>	<b>LEITUNGSRECHTE</b> (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)	<i>LR – Leitungsrecht:</i> 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.
<b>1.10</b>	<b>PFLANZGEBOTE</b>	<i>Pflanzgebot für Laubbäume</i> Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind mittel- bis groß-

- (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) kronige Laubbäume der Pflanzliste 1, in Qualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 14/16 cm Stammumfang in 1 m Höhe, anzupflanzen.  
Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.
- Pflanzgebot (PFG) –Durchgrünung–*  
Zur Durchgrünung der Fläche für den Gemeinbedarf ist zusätzlich je angefangene 500 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum der Pflanzlisten 1 und/oder 2, in Qualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 14/16 cm Stammumfang in 1 m Höhe, anzupflanzen.  
Festgesetzte Einzelbäume dürfen auf die erforderliche Anzahl zu pflanzender Bäume nicht angerechnet werden.
- Nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.11 PFLANZBINDUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB) Die zum Erhalt ausgewiesenen *Einzelbäume* sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.  
Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten.  
Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- 1.12 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO) Die EG-Rohfußbodenhöhen der Gebäude darf maximal 1,20 m über der bestehenden Geländehöhe festgelegt werden.
- 1.13 NEBENANLAGEN**  
(§ 14 Abs.1 BauNVO) Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN** Die *Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 25 m Länge* sind im Abstand von mind. 15 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Hilfe von Rankgerüsten.
- 2.1.2 DÄCHER** *Dachform und Dachneigung (DN)*  
Zulässig sind Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer sowie davon abgewandelte Sonderdachformen.
- 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.
- Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.
- Dachaufbauten:*  
Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab 30° Dach-

- neigung zulässig.
- 2.2 GEBÄUDEHÖHEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)  
Zulässig ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 9,50 m. Die *Gebäudehöhe (GH)* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
- Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Treppenhäuser, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Belichtungselemente usw. bis zu 3 m Höhe ausnahmsweise zulässig.
- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)  
Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *Stell- / Parkplätze sowie untergeordnete Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wege- decke) hergestellt werden.
- Stell- / Parkplätze* sind zu durchgrünen. Dabei sind pro 5 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum entsprechend Festsetzung 1.10 anzupflanzen.
- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- 2.4.1 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.
- Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 2.4.2 EINFRIEDIGUNGEN**  
sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie im daran anschließenden Vorgartenbereich bis 5 m Tiefe nicht zulässig.
- Ansonsten können Einfriedigungen als Holz- und Knüpfgitterzäune oder als Laubgehölzhecken bis 2 m Höhe zugelassen werden.
- 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)  
Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Sämtliche Dachflächen müssen möglichst in den zentralen Wassergraben im Bereich des Wohngebiets „Wohnpark Mutlanger Heide“ entwässert werden.
- Falls dies aufgrund der Höhenentwicklung nicht möglich ist, ist zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ein Pufferbehälter oder ein Regenrückhaltebecken / -teich mit mindestens 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Diese Regenrückhaltung muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben.
- Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

**3. PFLANZLISTEN**

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.

**Pflanzliste 1**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Buche	Fagus sylvatica
Walnuss	Juglans regia, veredelt
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Obstbäume mit Hochstamm	siehe Pflanzliste 2

**Pflanzliste 2 (Obstbäume)**

Birnen: Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.  
 Apfelbäume: Boscop, Bonapfel, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Gehren Rambour, Boiken, Heßlacher Luiken, Thüringer Rambour.  
 Kirschbäume: Hedelfinger Riesen, Schwarzer Knorpel, Prinzesskirschen.  
 Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume sowie Wildformen davon verwendet werden.

## **4. HINWEISE**

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

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.10 und 1.11 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3, 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 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**

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen. Hinsichtlich der *geogenen Schadstoffbelastungen* des Bodens wird auf die Baugrunduntersuchung in Anlage 2 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**

Das Baugebiet liegt zwar nur in schwach geneigtem Gelände, bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann trotzdem 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.

### **4.8 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 Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

**5. ANLAGEN**

- |          |  |                |
|----------|--|----------------|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 15.01.2008 |
| Anlage 2 | Untersuchung auf geogene Belastung<br>gefertigt: Büro für Ingenieurgeologie BFI<br>73479 Ellwangen   | vom 03.06.2005 |

**6. VERFAHRENSVERMERKE**

- |    |  |            |                |
|----|--|------------|----------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)   | vom        | 15.01.2008     |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)   | am         | 18.01.2008     |
| 3. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)  | vom 28.01. | bis 22.02.2008 |
| 4. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)  | vom        |                |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)   | am         |                |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)  | vom .....  | bis            |
| 7. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)   | vom        |                |
| 8. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB<br>durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom        |                |

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltung  
Mutlangen, den .....Planbearbeiter  
Mutlangen, den 15.01.2008LK&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 ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Mutlangen, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Seyfried