

Gemeinde Durlangen

B E G R Ü N D U N G



zum Bebauungsplan "Gassenbeet" Markung Durlangen

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Schwäbischer Wald ist eine Teilfläche des Gewanns Gassenbeet, Markung Durlangen (nördlich der K 3256 bis einschließlich Pars. 224) als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. In diesem Gebiet sollen nicht wesentlich störende kleinere Handwerksbetriebe angesiedelt werden.

Ein in Durlangen ansässiger Handwerksmeister ist an das Bürgermeisteramt herangetreten mit der Bitte, ihm im vorgenannten Baugebiet einen Bauplatz zur Erstellung eines Wohnhauses mit Werkstatt- bzw. -einbau zur Verfügung zu stellen. Mit dem Bauvorhaben soll baldmöglichst begonnen werden.

Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung vom 2.6.1978 die Verwaltung beauftragt, für den im Flächennutzungsplan als Gewerbebaufläche ausgewiesenen Teil des Gewanns Gassenbeet einen Bebauungsplanentwurf aufstellen zu lassen. Das Vermessungsbüro Eberhard Lorch in Schwäbisch Gmünd-Wetzgau hat einen solchen Entwurf am 4.9.1978 gefertigt.

In Gemeindeblatt vom 5. Oktober 1978 hat das Bürgermeisteramt die Planungsabsicht öffentlich bekanntgemacht und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rahmen einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung gegeben. Außerdem wurde mit den durch den Bebauungsplanentwurf unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümern am 9.10.1978 die Planung erörtert. Es ergaben sich dabei keine wesentlichen planungsrechtlichen Bedenken. Auf den Aktenvermerk des Bürgermeisteramts über diese Erörterung wird verwiesen.

Mit Schreiben vom 17.10.1978 wurde den Trägern öffentlicher Belange eine Kopie des Bebauungsplanentwurfs zugesandt mit der Bitte um Stellungnahme. Es wurden angeschrieben, das Straßenbauamt Ellwangen, das Wasserwirtschaftsamt Ellwangen, das Landwirtschaftsamt Schwäbisch Gmünd, das Landratsamt Ostalbkreis, das Überlandwerk Jagstkreis Ellwangen, das Gewerbeaufsichtsamt Stuttgart und der Naturschutzbeauftragte Herr Oberforstrat a.D. Maier in Schwäbisch Gmünd. Mit

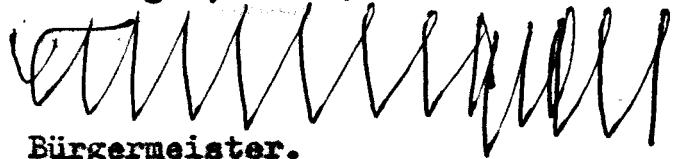
Ausnahme des Straßenbauamts Ellwangen haben alle übrigen Träger öffentlicher Belange der Planungsabsicht der Gemeinde zugestimmt. Auch das Straßenbauamt Ellwangen erhebt gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwendungen, fordert jedoch eine neue Führung der Kreisstraße 3256 sowie eine Umplanung der Einmündungen in diese Straße und der Sichtfelder. Auf die Stellungnahme des Straßenbauamts vom 26.10.1978 wird verwiesen.

Das Bürgermeisteramt hat daraufhin das Vermessungsbüro Lorch in Schwäbisch Gmünd-Wetzgau veranlaßt, einen neuen Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der Anregungen des Straßenbauamts zu fertigen. Dieser Entwurf wurde am 16.3.1979 fertiggestellt und in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats Durlangen vom 5. April 1979 gutgeheißen.

Die Erschließung des Baugebiets Gassenbeet ist durch Anschluß an die öffentlichen Versorgungsleitungen in der Täferroter Straße (K 3256) sichergestellt. Die Eigentümer der Flurstücke 225 bis 228 haben außerdem einen Verkauf ihrer Grundstücke an die Gemeinde in Aussicht gestellt. Der Eigentümer der Parz. 229/1 ist ebenfalls bereit die von seinem Grundstück zum Straßenbau erforderlichen Flächen an die Gemeinde abzutreten. Seine gleichzeitige Forderung auf sinnlose Stundung der Erschließungskosten für sein Restgrundstück kann nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein, sondern wird vom Gemeinderat entschieden werden müssen, sobald diese Beiträge entstanden sind. Sollte eine Einigung bezüglich der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zustandekommen, müßte die Gemeinde ein Baulandumlegungsverfahren durchführen.

Abschließend ist festzustellen, daß eine Erschließung des Gewerbegebiets Gassenbeet zur Befriedigung des Eigenbedarfs von Bauland ortsansässiger Handwerksbetriebe notwendig ist. Diese Betriebe können in Wohngebieten nicht zugelassen werden.

Durlangen, den 23. März 1979



Bürgermeister.

T E X T T E I L

zum Bebauungsplan " G a s s e n b e e t "

Es gilt die Baunutzungsverordnung i.d.F.v. 20.9.77

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauC u. BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung  
§§ 1-15 BauNVO

1.12 Maß der baulichen Nutzung  
§§ 16-21 BauNVO

<u>Geschoß-</u>	<u>Grundfl-</u>	<u>Geschoßfl-</u>
<u>zahl</u>	<u>zahl</u>	<u>zahl</u>
<u>Z</u>	<u>GHZ</u>	<u>GFZ</u>

CEb

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

II

0.4

0.8

mit eingeschr. Nutzung gem. § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO  
zulässig sind nur nicht wesent-  
lich störende Betriebe

1.13 Ausnahmen i.S. von Abs.3 des § 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs.4  
BauNVO zulässig.

1.14 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO i.V.m. § 2 Abs.4 LBO)  
entsprechend den Einschriften im Lageplan.





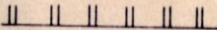
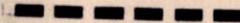
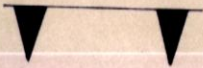

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO) offen.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind soweit es sich um Gebäude  
handelt auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht  
zugelassen.



3.1 Baueingabepläne nach Bauvorl. VO. Den Baueingabeplänen ist mind. 1 Geländeschnitt beizufügen in dem die Erdgeschoßfußbodenhöhe sowie die Abgrabungen und Auffüllungen darzustellen sind.

Zeichenerklärung

	Gewerbegebiet mit eingeschr. Nutzung
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
0.4	Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
o	offene Bauweise § 22 BauNVO
	Baugrenze
	Verkehrsfläche mit Gehweg
	Ein- und Ausfahrtsverbot
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Ettergrenze
	Sichtfelder SF



Festgestellt durch GR-Beschluss  
vom 24.7.79.



Durlangen, 31.7.79

*[Handwritten signature]*

Bürgermeister

Ostalbkreis

Gemeinde: Durlangen

Gemarkung:

## Bebauungsplan

" G a s s e n b e e t "

Maßstab

1: 500

VERMESSUNGSBÜRO

EBERHARD LÖRCH

SCHWÄB. GMÜND-NETZGAU

Bismarckstr. 20 - Tel. 8717177 - 3

gefertigt:

Schwäb.Gmünd, den 16.3.1979

EBERHARD LÖRCH  
ÖFFENTL. BEST. ING. FÜR VERM. TECHNIK  
VEREINIGTER VERMESSER

*[Handwritten signature]*