



GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : DU05009

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE

B E B A U U N G S P L A N

„GROSSACKER II, 1. ÄNDERUNG 2005“



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

- **BEGRÜNDUNG** vom **18.11.2005 / 20.01.2006**
- **TEXTTEIL** vom **18.11.2005 / 20.01.2006**
- **LAGEPLAN** vom **18.11.2005 / 20.01.2006**
- **ZUSAMMENFASSENDE
ERKLÄRUNG** vom

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



GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : DU 05009

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GROSSACKER II, 1. ÄNDERUNG 2005“



PROJEKTION

PETER KÖDER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

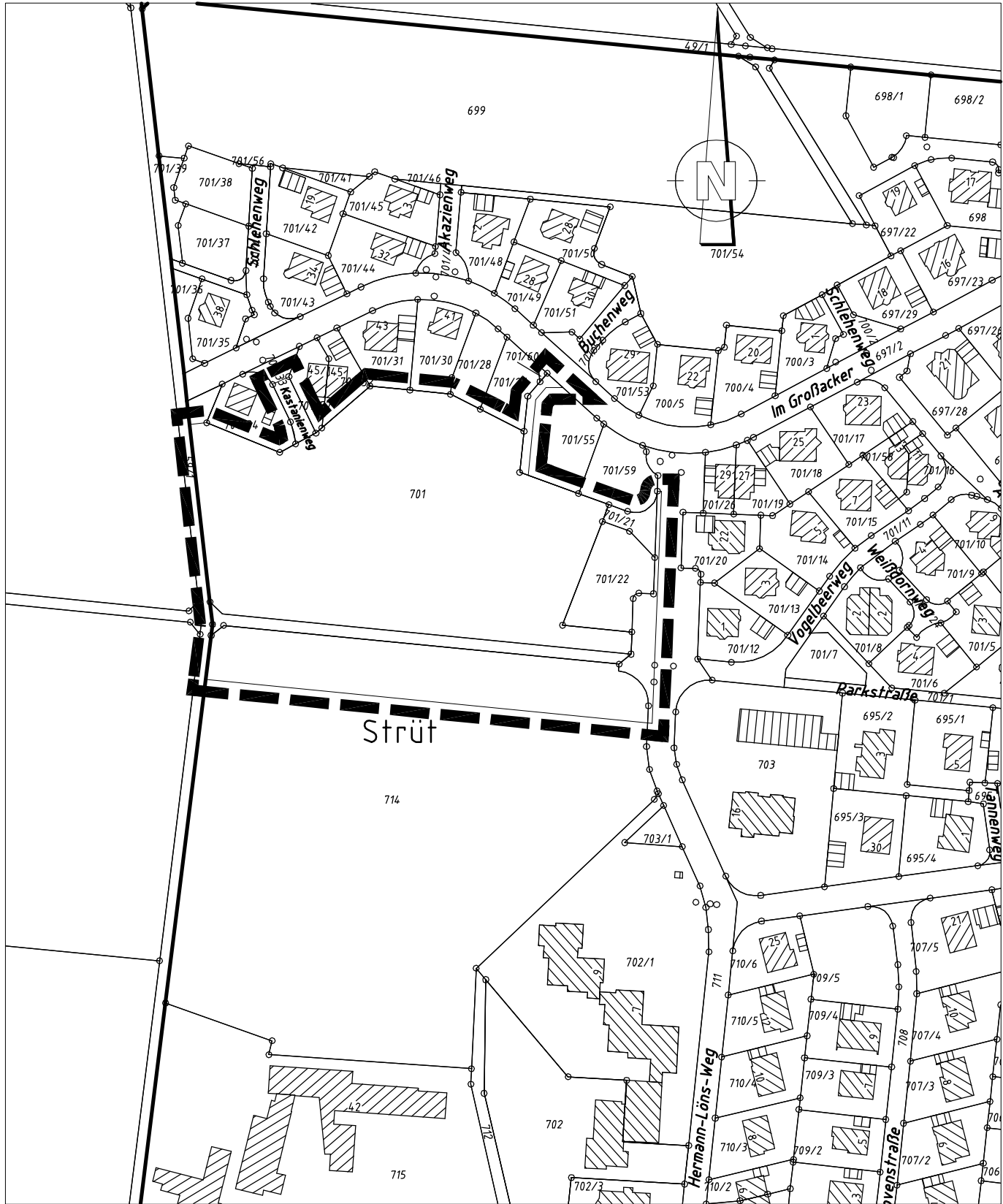
DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT: GEMEINDE DURLANGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 18.11.2005 / 20.01.2006

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ohne Maßstab

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Durlangen liegt ca. 6,5 km nördlich von Schwäbisch Gmünd auf der Hochfläche des Schwäbischen Waldes. Die Gemeinde hat heute insgesamt ca. 3000 Einwohner und besteht aus dem Hauptort Durlangen und den Teilorten Zimmerbach und Tanau.

Im Regionalplan ist Durlangen dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie innerhalb des Verwaltungsverbandes Schwäbischer Wald dem Kleinzentrum Mutlangen zugeordnet. Durlangen liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan außerhalb des Verdichtungsbereichs im ländlichen Raum.

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die westlich im Leintal vorbeiführende Bundesstraße B 298 von der aus zwei Zufahrtsstraßen bestehen, die K 3257 im Südwesten aus dem Bereich der Amandusmühle nach Durlangen sowie weiter nördlich die K 3256 vom Bereich Leinhäusle über Zimmerbach nach Durlangen. Weitere Verbindungen bestehen über Kreisstraßen nach Täferrot und Spraitbach.

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes Durlangen, ca. 700 m von der Ortsmitte entfernt. Der Planungsbereich ist Teil des Wohngebietes „Großacker“, das sich hier seit Ende der 80er-Jahre entwickelt hat. Es befindet sich auf ca. 507 m Höhe ü. NN.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Die Landschaft ist im Planungsbereich durch die Lage auf der Hochebene des Schwarzen Juras (Lias α) geprägt. Südlich vom geplanten Baugebiet befindet sich ein kleines Wäldchen. Das Gelände ist von Nordwesten nach Südosten mit ungefähr 2,5% Gefälle nur schwach geneigt.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Geologisch liegt das geplante Baugebiet auf der Lias-Ebene, das hier durch die Schichten des Angulatensandstein im Lias α geprägt ist.

Die Böden sind mittel - gut einzustufen und werden landwirtschaftlich als Wiese oder oft als Ackerland genutzt, wenn die Decklehmschichten lößartig sind.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 701/21 (Kastanienweg) und 701/22 sowie Teilflächen der Flurstücke 701, 701/33 (Kastanienweg), 701/55, 711 (Herrmann - Löns - Weg) und 714 im Bereich zwischen der Straße Hermann-Löns-Weg im Osten und der Straße „Im Großacker“ mit angrenzender südlicher Bebauung im Norden sowie den Feldwegen im Süden und Westen.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	1.51 ha
geplante Wohnbauflächen	ca.	0.83 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0.22 ha
- davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0.02 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,20 ha
Wald	ca.	0,26 ha

1.2.6 GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Die Flächen des Plangebiets sind im Wesentlichen im Eigentum der Gemeinde.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Durlangen hat sich in den letzten Jahrzehnten als attraktiver Wohnort im Bereich des Schwäbischen Waldes entwickelt. Größere Siedlungsflächen entstanden dabei zuletzt am nördlichen Ortsrand im Bereich „Großacker“.

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Großacker II“ aus dem Jahre 1996, der im Bereich der Straße „Im Großacker“ schon zu einem großen Teil erschlossen wurde und auch größtenteils bebaut ist. Aufgrund der Nähe zum südlich angrenzenden Wäldchen sowie den meist sehr großen Bauplätzen, wurde der südwestliche Teil bisher noch nicht erschlossen. Darüber hinaus ist dort die geplante Bebauungsstruktur, teilweise mit Reihenhäusern, nicht mehr zeitgemäß. Die bestehende Planung entspricht daher nicht mehr den Anforderungen der Bauherren nach kostengünstigen Ein- und Doppelhäusern und den planerischen Zielen der Gemeinde den Flächenverbrauch zu minimieren.

Daher ist für den südwestlichen Abschnitt des Baugebietes „Großacker II“ im Bereich des Kastanienweges die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Sinne der heutigen Anforderungen geschaffen werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Durlangen gilt der genehmigte Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbischer Wald aus dem Jahre 2004. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan „Großacker II“, rechtsverbindlich seit 10.04.1997, der auch nördlich, östlich und südlich an das Plangebiet angrenzt. Der Bebauungsplan weist mit Ausnahme einer direkt nördlich angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf das gesamte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Im südöstlichen Anschlussbereich an das Plangebiet besteht neben dem bereits genannten Bebauungsplan der Bebauungsplan „Strut“, rechtsverbindlich seit 17.12.1970. Der Bereich ist ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden. Der südliche Bereich ist Waldfläche.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bauliche Anlagen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die Fläche wird noch teilweise landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch das Plangebiet verläuft nördlich entlang des Wäldchens ein asphaltierter Feldweg sowie eine 20 kV–Strom-Freileitung. Die Eingrünung des westlichen Ortsrandes ist teilweise bereits vorhanden.

Im Anschluss an das Planungsgebiet grenzt nördlich und östlich das Wohngebiet „Großacker“ an, das mit 1½- bis 2- geschossigen Wohngebäuden bereits weitgehend bebaut ist. Westlich grenzt das Baugebiet an einen landwirtschaftlichen Weg, welcher zur freien Feldflur, Richtung Zimmerbach, überleitet. Im Süden befindet sich eine ca. 1.8 ha große Waldparzelle mit überwiegend Fichtenbeständen und nur einigen Laubbäumen, die vor allem am Waldrand stehen.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Das grundlegende Planungskonzept für das Baugebiet ergibt sich aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1996. Auf der Grundlage der in 2.0 dieser Begründung genannten Planungserfordernisse sowie der genannten Planungsziele und situationsbedingten besonderen Voraussetzungen sind für das geplante Baugebiet die folgend genannten städtebaulichen Grundzüge eingearbeitet.

Wie bereits erläutert, ist im vorliegenden noch nicht erschlossenen Planungsbereich am Kastanienweg eine Anpassung an den heute vorhandenen Bedarf erforderlich. Dabei sollte zunächst auch ein nördlicher Teilabschnitt des bestehenden Wäldchens, das bisher keine naturnahe Waldbewirtschaftung erfuhr, als Wald aufgehoben werden und in eine unter Einbeziehung der teilweise vorhandenen Laubgehölze zu gestaltende öffentliche Grünfläche umgebaut werden. Dieses grundsätzliche Ziel verfolgte bereits das frühere Plankonzept, wurde jedoch noch nicht umgesetzt. Darüber konnte jedoch mit der Naturschutz- und Forstbehörde kein Konsens erreicht werden. Im Rahmen eines Gesprächs und Ortstermins verständigte man sich darauf, den nördlichen Waldtrauf-Bereich mit 10 m Tiefe so zu bewirtschaften, dass nur die bestehenden Laubbäume erhalten und ansonsten keine Bäume der 1.Ordnung aufwachsen. Damit kann im Rahmen eines Planungskompromisses, der sich einerseits durch den Verzicht des mittleren Stichweges mit 2 Bauplätzen, andererseits durch die Reduzierung des gesetzlichen Waldabstandes im westlichen und östlichen Bereich auf 21 bzw. 15 m auszeichnet, zumindest ein Großteil des vorgesehenen Konzepts umgesetzt werden. Durch die Reduzierung des Waldabstandes erhält man im südlichen Planungsbereich eine sinnvollere Nutzung als Wohngebiet, da aufgrund der verbesserten Baumöglichkeiten zeitgemäße kleinere Baugrundstücke gebildet werden können. Mit dem weiterhin vorgesehenen Umbau des Waldes ergibt sich dann eine Verbesserung der Belichtung des südlichen Teils des Wohngebiets im Winter-Halbjahr. Der Kastanienweg bleibt im Bereich der bisherigen Trasse, erhält jedoch zur Erschließbarkeit der 3. Baureihe im Süden zwei kurze Stichwege. Auf eine Fußwegverbindung zum südlich entlang führenden Fuß- und Radweg wird verzichtet. Der zwischen Kastanienweg und der Straße „Im Großacker“ vorgesehene Fußweg ist nach Aufgabe der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf nicht mehr erforderlich bzw. sinnvoll. Die Flächen können den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden.

Ziel der Planung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die vorgesehenen Änderungen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches.

5.2 FESTSETZUNGEN

Insgesamt orientiert sich die vorliegende Planung am bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Deshalb wird im Folgenden vor allem auf die Änderungen gegenüber der bestehenden Planung eingegangen.

Die Größe der ausgewiesenen Wohnbaufläche sowie die Art der baulichen Nutzung verändern sich nicht wesentlich. Aufgrund des städtebaulichen Konzepts erfolgt eine Gliederung des Baugebietes, bei der entlang des Kastanienweges eine etwas dichtere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer Grundflächenzahl von GRZ=0,35 möglich ist. In der 3. Baureihe können bei einer geringeren Dichte von GRZ=0,30 nur Einzelhäuser errichtet werden. Dabei wird dies auch in der Abstufung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten deutlich, die nach Süden zu von 3 auf 2 Wohneinheiten reduziert ist.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im gesamten Plangebiet auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Dabei ist jedoch die zulässige Gebäudekubatur im gesamten Gebiet gleich. Diese wird definiert über die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen, die sich an der aktuellen Bauweise orientieren. Zulässig sind dabei auch 2-geschossige Pultdachhäuser, die mit ihrem vorgesehenen flachgeneigten Pultdach von maximal 10°, einer modernen, Energie sparenden Bauweise entspricht. Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an den Bedürfnissen nach einer Nutzung von Sonnenenergie.

Die Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Ge-

staltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebietes sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Die Farbe der Dachdeckung hat sich ebenfalls an den landschaftlichen Erfordernissen zu orientieren. Die zulässige Farbpalette wurde um Grautöne erweitert. Stellplätze sind hinsichtlich der Versiegelungsproblematik wasserdurchlässig herzustellen und mit Laubbäumen einzugrünen. Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke stellen gewisse Grundregeln zur Gestaltung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes dar.

Die Erschließung erfolgt über den Kastanienweg, der als Mischverkehrsfläche mit 5,80 m Breite ausgebaut und östlich an den Hermann-Löns-Weg bzw. nordwestlich an die Straße „Im Großacker“ angebunden wird. Diese sind mit beidseitigen Gehwegen ausgestattet. Die Stichwege zur Erschließung der 3. südlichen Baureihe sollen nur 4,50 m breit ausgebaut werden. Unter dem Aspekt eines verkehrsberuhigten Ausbaues des Kastanienweges sind im Bereich der Verkehrsflächen einige Straßenbäume vorgesehen. Öffentliche Parkplätze werden nicht mehr planungsrechtlich definiert. Auf Fußweg-Verbindungen wurde hinsichtlich der Größe des Quartiers verzichtet. Über die Straßen „Im Großacker“ und Hermann-Löns-Weg bestehen ausreichende Verbindungen zum Außenbereich.

Bezüglich der grünordnerischen Belange wird auf Ziffer 3.0 und 4.0 des Grünordnungsplanes verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage 2 beigelegt ist. Das bisher bestehende Grünkonzept wurde weitgehend nicht verändert. Entlang des nördlich am Wald entlang führenden Fuß- und Radweges ist im mittleren Bereich im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die in einem Teilbereich als kleine Grünanlage gestaltet werden kann.

Die im Bebauungsplan verlaufende 20 KV-Leitung der EnBW ist durch ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert. Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die verkabelten umliegenden Baugebiete hier am Ortsrand eine Verunstaltung darstellen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

6.1 BESTANDBEWERTUNG

Für den Bestand sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Großacker II“ maßgebend. Dort ist das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Am südlichen Rand des Baugebiets war eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Auf die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung, die im Rahmen des Grünordnungsplanes erstellt wurde, wird verwiesen.

6.2 KONFLIKTANALYSE

1. FORSTWIRTSCHAFT

Durch die Planung werden im Rahmen des während des Verfahrens erzielten Konsenses mit der Forstbehörde die Belange der Forstwirtschaft berücksichtigt. Bereits im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan war vorgesehen, den gesamten Wald als naturnahen Wald mit Parkcharakter umzubauen. Dies wurde jedoch bisher nicht eingeleitet. Nunmehr soll der nördliche Waldtrauf auf 10 m Tiefe so bewirtschaftet werden, dass dort keine Bäume der 1.Ordnung mehr aufwachsen. Nur die bestehenden Laubbäume sollen erhalten bleiben.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch diese veränderte Bewirtschaftung dieser Flächen die forstwirtschaftlichen Belange berücksichtigt sind.

2. LANDWIRTSCHAFT

Die Fläche des Plangebiets wird heute teilweise noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der geringen Flächengröße ist jedoch kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Daher werden die Belange der Landwirtschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

2. ALTLASTEN

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Auf die in Anlage 4 beigefügte „Untersuchung auf geogene Belastung“ wird verwiesen. Dabei ergaben sich im Feststoff geringfügige Überschreitungen bei Arsen und Chrom. Im Mutterboden ergab sich im Sinne der BBodSchVO beim Wirkungspfad Boden-Mensch nur eine sehr geringfügige Überschreitung für Kinderspielplatzflächen, die aber Maßnahmen erforderlich machen würden. Ansonsten sind bei der Wiederverwertung des Bodenmaterials außerhalb des geologischen Bereichs Einschränkungen relevant.

3. VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden nicht wesentlich verändert. Durch die Planung entstehen gegenüber der bestehenden Planung nur einige Wohneinheiten mehr, die keine Auswirkungen haben.

4. SONSTIGES

Im Hinblick auf die bestehende 20-kV-Stromfreileitung sind die überbaubaren Grundstücksflächen so definiert, dass die nach heutigen Erkenntnissen gesetzlich vorgeschriebenen Abstände der geplanten Bebauung eingehalten sind. Die Abstandsfläche ist durch den eingetragenen Schutzstreifen (Leitungsrecht) definiert. Eine Verkabelung der Trasse ist nicht vorgesehen.

6.3 MASSNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und im Wesentlichen berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung des Wohngebiets unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen und umliegenden Strukturen,
- Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie z.B. Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudestellung, Abstände und Gestaltungsmöglichkeiten.
- Gestaltung der Flächen für öffentliche Straßen unter den Aspekten der Minimierung der Flächenversiegelung, Wohnumfeld/Wohnqualität und Kosten,
- Einhaltung der erforderlichen Abstände von der 20-kV-Stromfreileitung sowie vom Wald.
- Weitere Maßnahmen siehe im Grünordnungsplan unter Ziffer 4.1 (Anlage 2).

6.4 ABWÄGUNG UND ZUSAMMENFASSUNG ALLER BELANGE

Die auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Großacker II“ aus dem Jahre 1996 bezogene Änderung schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bessere, nachhaltigere Bebauung dieser Siedlungsfläche. Durch die Planung entstehen keine wesentlichen Defizite gegenüber der bisherigen Planung. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich insgesamt sogar eine geringfügige Verbesserung, was sich vor allem durch die Verringerung der vollständig versiegelten Flächen und die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ergibt.

Als Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass die veränderte Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter ergibt. Damit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, die dieser Planung entgegenstehen.

Auf die Ausführungen unter Ziffer 5.0 dieser Begründung sowie auf Ziffer 5.0 des Grünordnungsplanes (Anlage 2) und auf den Umweltbericht (Anlage 3) wird verwiesen.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Innerhalb des Baugebietes ist ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des teilweise nur mäßig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich. Durch die vorgesehenen Festsetzungen wird das Dachflächenwasser jedoch über private Pufferbehälter gesammelt und gedrosselt an das Mischsystem abgegeben. Probleme wegen Oberflächenwasser sind aufgrund der Lage auf der

Hochfläche unwahrscheinlich. Auf entsprechende Vorsorgemaßnahmen wird unter Ziffer 5.8 trotzdem hingewiesen.

Drainageleitungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Durlangen ist das Baugebiet enthalten. Zum Anschluss der geplanten Flächen sind neue Kanäle im modifizierten Mischsystem zu bauen.

Die Versorgung mit Wasser, Strom sowie für Verkabelungen der Fernmeldeeinrichtungen kann über die Leitungen in den angrenzenden Straßen erfolgen. Durch das Plangebiet führt eine 20 KV-Freileitung der EnBW. Diese Leitung ist in der Planung entsprechend berücksichtigt und wo notwendig, durch ein Leitungsrecht gesichert. Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

8.0 KOSTEN

Mit folgenden Erschließungskosten ist für das geplante Baugebiet zu rechnen:

- Straßenbau	ca.	EUR	130.500.-
- Straßenbeleuchtung	ca.	EUR	10.500.-
- Kanalisation	ca.	EUR	72.000.-
- Wasserversorgungsleitungen	ca.	EUR	36.750.-
- Bepflanzung der öffentl. Grünflächen	ca.	EUR	10.000.-
GESAMTKOSTEN (Grobkostenschätzung)	ca.	EUR	259.750.-

(incl. Ingenieurleistungen und Mwst.)

Für die Herstellung der Hausanschlüsse sind Kosten in Höhe von ca. 42.000.- EUR zu erwarten.



GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : DU 05009

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GROSSACKER II, 1. ÄNDERUNG 2005“



PROJEKTION

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 DURLANGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 18.11.2005 / 20.01.2006

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 : **DURLANGEN**
GEMARKUNG : **DURLANGEN**
KREIS : **OSTALBKREIS**

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Großacker II“, rechtsverbindlich seit 10.04.1997.

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 18.11.2005 / 20.01.2006.**
- **Der Textteil vom 18.11.2005 / 20.01.2006.**

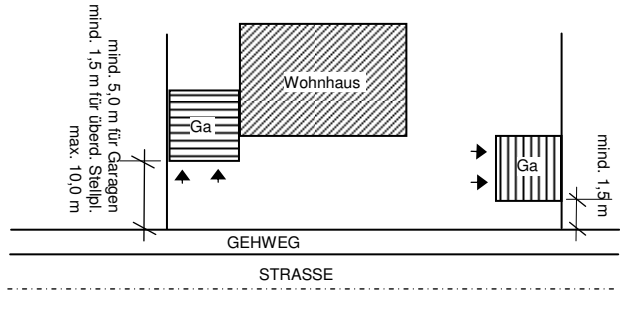
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 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 gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauNVO:*
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO die Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs.3 BauNVO.
- 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 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.
- 1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 20 BauNVO)
- Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Offene Bauweise (E), jedoch nur Einzelhäuser zulässig. Offene Bauweise (ED), jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser 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.
Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise überschritten werden mit
- untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m,
 - Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Sonnenenergienutzung bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m,
- sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote, Leitungsrechte, Waldabstand usw. nicht berührt werden. Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2m betragen.
- 1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude 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 zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze, höchstens jedoch von 10,00 m einzuhalten (siehe Systemskizze).



1.7 ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist

- bei Einzelhäusern je nach Eintrag im Lageplan auf max. 2 bzw. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus,
- bei Doppelhäusern auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte beschränkt.

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Mischverkehrsfläche, Gehweg

Fuß-/Radweg,

Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.

Die Verkehrsgrünflächen sind entsprechend den im Lageplan eingetragenen Pflanzgeboten zu gestalten. Sonstige Flächen sind durch Aussaat von Wildblumen, Böschungsrasen und Wildkräutern naturnah zu begrünen. Spontanvegetation ist zuzulassen (frühester Mähtermin 1.7., keine Düngung).

1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

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

1.10 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

-Ausgleichsfläche Ortsrandeingrünung-

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und ist entsprechend dem eingetragenen Pflanzgebot 2 zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten.

Öffentliche Grünfläche

-Ausgleichsfläche Grünanlage-

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und ist entsprechend dem eingetragenen Pflanzgebot 1 zur Einbindung des Baugebietes in die Umgebung zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Der mittlere Abschnitt kann als Grünanlage mit Ruhebänken gestaltet werden. Die nicht mit Pflanzgebot belegten Flächen sind extensiv als Wiese zu bewirtschaften.

1.11 WALD

(§ 9 Abs.1 Nr.18b BauGB)

Die ausgewiesene Waldfläche ist dauerhaft zu erhalten. Der nördliche Waldtrauf ist so zu bewirtschaften, dass auf 10 m Tiefe keine Bäume 1.Ordnung aufwachsen. Ausnahme sind die im Lageplan eingetragenen bestehenden Traufbäume, die zu erhalten sind. Im östlichen Bereich ist gemäß Eintrag im Lageplan eine Fläche für einen Waldspielplatz vorgesehen. Desweiteren wird auf die Hinweise unter Ziffer 5.10 hingewiesen.

1.12 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

LR - Leitungsrecht:

Leitungsrecht zugunsten der EnBW ODR AG zur Haltung und Unterhaltung einer 20 kV-Stromleitung mit Schutzstreifen.

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

1.13 PFLANZGEBOTE

(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Grundsätzlich sind die festgesetzten Pflanzflächen mit standortgerechten, einheimischen Arten zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Das anfallende Mähgut ist abzuräumen und zu entsorgen.

Pflanzgebot für Laubbäume

Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind

- entlang der Straße mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 14-16 cm betragen.
- auf den restlichen Grundstücksflächen Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 8-10 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.

Das *Pflanzgebot 1 (PFG 1)* ist in die Gestaltung der entsprechenden Flächen zu integrieren.

Auf 30% der Fläche sind heimische standortgerechte Sträucher und Bäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumanteil beträgt höchstens 5% der Gesamtpflanzung.

Die restliche Fläche ist extensiv zu begrünen.

Das *Pflanzgebot 2 (PFG 2)* ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes locker mit Gehölzgruppen zu bepflanzen.

Auf 30% der Fläche sind heimische standortgerechten Sträucher und Bäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumanteil beträgt höchstens 10% der Gesamtpflanzung.

Die restliche Fläche ist extensiv zu begrünen.

Nicht heimische Nadelgehölze sowie Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

- 1.14 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 : 2).
Hinterbeton der Grenzbauteile, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Böschungen unter 50 cm Höhe sind im Lageplan meist nicht dargestellt.
- 1.15 HÖHENLAGE DER BAUL. 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 +/- 25 cm festgesetzt.
- 1.16 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 für ein Gebäude zulässig, soweit der umbaute Raum 20 m³ nicht überschreitet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 FASSADEN

Die *Außenwände der Gebäude* sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

Verglaste Fassadenteile sind zur passiven Energienutzung zulässig.

Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden 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 flachgeneigte Sattel-, Pult- oder Zeltdächer mit DN 5° - 10° sowie Satteldächer mit 25 - 40° Dachneigung.

Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

Dachdeckung:

Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für Solarkollektoren, nicht zulässig.

Flach- und flachgeneigte Dächer sind bis zu einer Dachneigung von 10°, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

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

- 2.2 GEBÄUDEHÖHEN**
(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- Dachaufbauten:*
Bezüglich der Dachaufbauten wird auf Nr. 3.1 des Textteiles verwiesen.
Die *Trauf (TH)- und Firsthöhe (FH)* darf maximal betragen:
- bei flachgeneigten Dächern bis 10° DN: TH 6,00m, FH 7,60m.
- bei Satteldächern von 25 – 40°: TH 4,00m, FH 8,50m.
Die *Traufhöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die *Firsthöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
Die *Traufhöhe* darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.
- 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. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE**
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Aufschüttungen und Abgrabungen:*
sind nur bis zu 1,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
Ausnahmsweise können für Terrassen bis 20 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden.
Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
Abgrabungen zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlage von Garagenzufahrten sind unzulässig.
- Einfriedigungen und Stützmauern*
Zulässig sind entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):
- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 1,00 m Höhe,
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1,00 m Höhe,
- Mauern bis maximal 0,50 m Höhe, wenn diese als Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden.
Ansonsten können Zäune oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m erstellt werden.
Für alle Einfriedigungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- Freiflächen:*
Je 200 qm angefangener Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß den Festsetzungen 1.13 anzupflanzen. Die im Lageplan eingetragenen Einzelbäume können darauf angerechnet werden.
- 2.6 WASSERVERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluß von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben.
Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zu-

sätzlich 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.

2.7 STELLPLATZVERPFLICHTUNG
(§ 74 Abs.2 LBO)

Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze zu erstellen. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 DACHAUFBAUTENSATZUNG

Die Festsetzungen der Dachaufbautensatzung der Gemeinde Durlangen vom 28.10.1999 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. PFLANZLISTEN

Hinweis:

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 „Süd-deutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

Pflanzliste 1 (Obstbäume)

Apfelbäume: Alkmene, Berlepsch, Boscop, Bonapfel, Brettacher, Elstar, Gewürzluicken, Gloster, Goldprämener, Gravensteiner, Haux-Apfel, Boiken, Heßlacher Luiken, Jakob-Fischer, Klarapfel, Rosenapfel u.a..

Birnenbäume: Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne u.a.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

Pflanzliste 2 (Einzelbäume entlang der Straßen)

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Spitzahorn, Winterlinde u.ä.

Pflanzliste 3 (Laubgehölze)

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume mit Hochstamm	

Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa

Heckenrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix caprea
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum lantana

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.13 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 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.

5.6 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden *ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020* hinsichtlich der geologischen Verhältnisse empfohlen.

Hinsichtlich möglicher *geogener Schadstoffbelastungen* des Bodens wird auf die Untersuchung auf geogene Belastung in Anlage 4 verwiesen.

5.7 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt in nur leicht 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.

5.8 Drainagen

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

5.9 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.

5.10 Waldabstand

Der gemäß Landesbauordnung vorgesehene Mindestabstand von 30 m wird innerhalb des Geltungsbereiches teilweise unterschritten. Die im Bebauungsplan eingetragenen Waldabstände von 21 bzw. 15 m sind im Zusammenhang mit der Gestaltung des angrenzenden Waldtraufes gemäß Festsetzung unter Ziffer 1.11 mit der Fachbehörde abgestimmt. Diese Verpflichtung ist auf etwaig nachfolgende Grundstückseigentümer des Waldgrundstückes zu übertragen.

6. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR, 73557 Mutlangen	vom 18.11.2005 / 20.01.2006
Anlage 2	Grünordnungsplan gefertigt: Büro Haag, Landschaftsarchitekt 73432 Aalen	vom 18.11.2005 / 20.01.2006
Anlage 3	Umweltbericht gefertigt: Büro Haag, Landschaftsarchitekt 73432 Aalen	vom 18.11.2005 / 20.01.2006
Anlage 4	Erkundung auf Untergrundverunreinigungen gefertigt: Büro für Ingenieurgeologie BFI 73479 Ellwangen	vom 17.06.2005

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|---|----------------|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | vom | 04.03.2005 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | | am | 10.03.2005 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | vom 14.03. | am | 04.04.2005 |
| 4. Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB) | | vom | 18.11.2005 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | | am | 24.11.2005 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 08.12.2005 | bis | 09.01.2006 |
| 7. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB) | | vom | 20.01.2006 |
| 8. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch
ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | | vom | 26.01.2006 |

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltung
Durlangen, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 18.11.2005 / 20.01.2006

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

Bürgermeister Gerstlauer

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 20.01.2006 übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Durlangen, den

Bürgermeister Gerstlauer

GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKTEN
UND INGENIEURE



LAGEPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"GROSSACKER II, 1. ÄNDERUNG 2005"

M. 1 : 500

LK&P

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

*Ortsübliche Bekanntmachung
am 26.01.2006*

ANERKANNT: GEMEINDE DURLANGEN, DEN 20.01.2006

GEFERTIGT: MUTLANGEN, DEN 18.11.2005 / 20.01.2006

Kalmus

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171 / 10447 - 0
TELEFAX 07171 / 10447 - 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE

ausgegeben: 23.01.2006



PROJ.-NR. DU05009

Blattgröße: 0.950 x 0.594 = 0.564 m²