

LANDRATSAMT OSTALBKREIS

— Baurechts- und Bauverwaltungsamt —
— Außenstelle Schwäbisch Gmünd —

Landratsamt Ostalbkreis - Außenstelle -
Postfach 1640 - 7070 Schwäbisch Gmünd

An das
Bürgermeisteramt

7071 Durlangen

Schwäbisch Gmünd, den 02.09.1987

Dienstgebäude: Haußmannstraße 29

Fernsprecher (07171) 321

Durchwahl 32- 217

Aktenzeichen: IV/41 GD - 621.41

Auf den Bericht vom 03.07.1987

Betr.: Bebauungsplan "Großacker" der Gemeinde Durlangen

Anl.: 1 Bd. Bebauungsplanakten

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kuhnigk,

Der Gemeinderat der Gemeinde Durlangen hat den Bebauungsplan "Großacker" in seiner Sitzung vom 16. Juni 1987 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 03.07.1987 gemäß § 11 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) angezeigt.

Das Landratsamt stellt hiermit gemäß § 11 (3) BauGB fest, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 (2) BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht wird.

Weiterhin werden die nach § 73 (1) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 28.11.1983 (GBL S. 768 ff) erlassenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 73 (5) LBO genehmigt.

Maßgeblich sind der Lageplan mit Textteil der Ingenieure Lackner und Köder vom 22.10.1986 und die Begründung vom 16.02.1987.

Gemäß § 12 BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie die Genehmigung nach § 73 (5) LBO ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Gleichzeitig ist auf die Bestimmungen des § 45 (3) BauGB und § 45 (4) BauGB (vgl. § 45 (3) BauGB) sowie des § 215 (1) BauGB und § 214 (1) Nr. 3 BauGB und auf § 4 (4) GemO hinzuweisen.

- 2 -

Sprechstunden: Montag bis Freitag 8.00 bis 11.45 Uhr
Mittwoch 14.00 bis 17.00 Uhr
Freitag 14.00 bis 15.30 Uhr

Kreissparkasse Aalen, Konto Nr. 110000347, BLZ 614 500 50
Postcheckamt Stuttgart, Konto Nr. 4749-702, BLZ 600 100 70

Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Spätestens mit Wirksamwerden der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben.

Es wird gebeten, einen Nachweis der ortsüblichen Bekanntmachung dem Landratsamt vorzulegen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift einzulegen beim Landratsamt Ostalbkreis- Außenstelle Schwäbisch Gmünd, Haußmannstraße 29 oder beim Regierungspräsidium Stuttgart, 7000 Stuttgart 1, Breitscheidstr.4.

Hinweise: Nach § 18 (3) des Landesplanungsgesetzes sind die Planungsträger gehalten,

1. die Bauleitpläne dem Regierungspräsidium Stuttgart, Breitscheidstraße 4, 7000 Stuttgart 1, zur Fortschreibung des Raumordnungskatasters zur Verfügung zu stellen.
2. Die Bebauungspläne sind vom Bürgermeister noch zu beurkunden.

Mit freundlichen Grüßen



Karl
Fritz

*öffentl. bekannt gemacht u.
dann rechtskräftig seit 24.9.87*



GEMEINDE DURLANGEN
OSTALBKREIS

LACKNER KÖDER
& PARTNER
ARCHITEKTEN
UND INGENIEURE

169

LK&P

LAGEPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN GROSSACKER II

1 : 500

PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

PETER LACKNER
FREIER ARCHITEKT
PETER KÖDER
DIPL.ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.ING (FH)

BAULEITPLANUNG
HOCH- UND STÄDTEBAU

ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLARTECHNIK

WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG



Beilage zum
Erlaß vom 17. März 1997



Ausgefertigt: Durlangen, den 04.04.97

Gerhäuser
Bürgermeister

ANERKANT: DURLANGEN, DEN 20.5.96

GEFERTIGT: MUTLANGEN, DEN 21.07.1995 / 11.09.96

Lackner

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON 0 71 71 / 7881
TELEFAX 0 71 71 / 75912

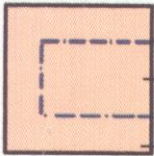
ZEICHENERKLÄRUNG



Allgemeines Wohngebiet



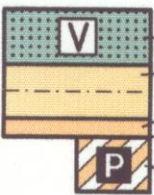
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche



Verkehrsflächen

Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Straßenverkehrsfläche

Gehweg

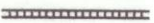
Straßenbegrenzungslinie mit Anschluß (Zufahrt) d. Grundstücke an die

Verkehrsfläche

öffentliche Parkflächen



Verkehrsberuhigter Bereich



Pflasterrinne



Pflasterflächen



Fußweg



Grünflächen



Spielplatz



Flächen für die Forstwirtschaft



vorübergehende Grünfläche

bei eventueller Erweiterung Umgestaltung als Straßenfläche



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
hier: öffentliches Pflanzgebot



Pflanzgebot für Einzelbäume und Baumgruppen



entfallender Baum



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Stellung der baulichen Anlagen



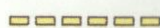
unverbindlicher Vorschlag für neue Grenzen



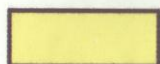
oberirdisch



unterirdisch



aufzuhebende Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplan "Grossacker"



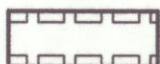
Flächen für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen.



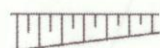
hier: Elektrizität



hier: Sammelcontainer



Schutzstreifen für 20 KV-Freileitung



Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)



zwingende Zahl der Vollgeschosse (Z)
römische Ziffer siehe Eintragungen im Lageplan



Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze:
römische Ziffer siehe Eintragungen im Lageplan



Grundflächenzahl siehe jew. Eintragungen im Lageplan

0.8

Geschoßflächenzahl siehe jew. Eintragungen im Lageplan

o

offene Bauweise



offene Bauweise jedoch nur Hausgruppen zulässig



offene Bauweise jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

25° - 40°

Dachneigung siehe Eintragungen im Lageplan

EG

Erdgeschoß Rohfußbodenhöhe über NN

max. 2/3 WE

max. Zahl der Wohneinheiten je Gebäude/Hausteil
siehe jew. Eintragungen im Lageplan

TS

Tangentenschnittpunkt

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl GRZ

Geschoßflächenzahl GFZ

Dachneigung

Bauweise

Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Für unterirdische Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

Die eingetragenen Höhenwerte sind Höhen im Neuen System.

- Koordinatenmässig bekannte Grenzpunkte
- Digitalisierte Grenzpunkte aus Flurkarte, Abweichungen sind deshalb möglich.

Der Textteil und die Begründung sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes

GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJEKT.-NR. : D 945 la/kn-h

101

LACKNER · KODER
& PARTNER
ARCHITEKTEN
UND INGENIEURE



Was alles
geändert
wurde!

LK&P.

PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

TEXTTEIL ZUM
BEBAUUNGSPLAN

GROSSACKER II

PETER LACKNER
FREIER ARCHITEKT
PETER KODER
DIPLOM-INGENIEUR (FH)
STEFAN KALMUS
DIPLOM-INGENIEUR (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STADTEBAU

ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLARTECHNIK

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 21.07.1995 / 15.09.1995 / 11.09.1996

Lackner

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/78 81
TELEFAX 07171/7 59 12

GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJEKT-NR. : D 945 Ia/kn-h

RECHTSGRUNDLAGE DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. Seite 1093), durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.v.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II Seite 885), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993.
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II Seite 885, 1124).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Seite 58)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617).
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I Seite 926) Artikel 2.
Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG), geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) - Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) bekanntgemacht am 06.05.1993 (BGBl. I Seite 623).
- Garagenverordnung (GaVO) vom 13.09.1989 (GBl. Seite 458).

Textliches Festsetzung zum Bebauungsplan „GROSSACKER II“ in DURLANGEN in Ergänzung der Planzeichnung

Im Geltungsbereich gelten, soweit durch Zeichnung, Schrift und Farbe im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgende Festsetzungen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 + 2 BauGB u. BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- a) WA - Allgemeines Wohngebiet entsprechend den Einschrieben im Lageplan. Gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.
b) Fläche für den Gemeinbedarf entsprechend den Einschrieben im Lageplan. Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 u. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- 1.1.2 Ausnahmen**
(§ 31 Abs. 1 BauGB)
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen im WA im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16-21a BauNVO)
- Entsprechend den Einschrieben im Lageplan
- 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 20 + § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Entsprechend den Einschrieben im Lageplan
- 1.1.5 Zahl der Wohnungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist die Zahl der Wohnungen auf max. 2 bzw. 3 Wohneinheiten pro Gebäude (Hausteil) beschränkt.
- 1.2 BAUWEISE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
- Entsprechend den Einschrieben im Lageplan:
a) Im WA offene Bauweise bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen.
b) In der Gemeinbedarfsfläche offene Bauweise
- 1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Hauptfirstrichtung entsprechend den Pfeilen im Lageplan. Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt. In Teilbereichen des Bebauungsplans ist die Firstrichtung freigegeben.
- 1.4 NEBENANLAGEN**
(§ 14, Abs. 1 BauNVO)
- Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

„Stützmauern“ z. 2.8

1.5 GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche hat entweder 2,50 m oder 5,00 m zu betragen.

s. Hinweis e + f

1.6 EG - ROHFUSSBODENHÖHEN

(§ 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die EG-Rohfußbodenhöhen sind zwingend.

1.7 TRAUFG- UND FIRSTHÖHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

Vorkehrung § 16 Abs. 4 BauNVO

Die Traufhöhe darf bei zweigeschossiger Bebauung max. 3,60 m und bei zwingender, zweigeschossiger Bebauung max. 6,40 m betragen.

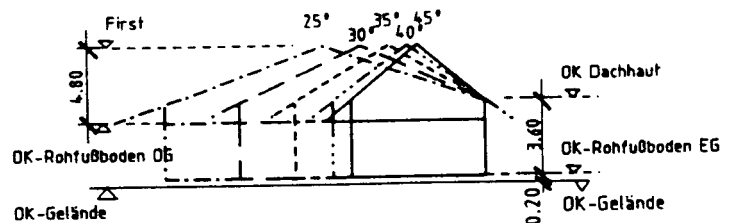
Sie wird gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der OK-Dachhaut.

Die Traufhöhe darf auf max. 1/3 der Hauslänge überschritten werden. Das Gelände ist so zu modellieren, daß mit den fertigen Geländehöhen ein harmonischer Übergang entsteht. Die Geländehöhen an Gebäuden darf max. bis auf 0,20 m unter OK-EG-Rohfußbodenhöhe reichen.

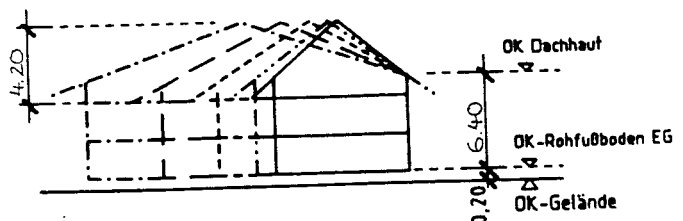
Die Geländehöhe ist anhand von Geländeschnitten dem Bauantrag beizulegen.

Zulässige First- und Traufhöhen siehe nebenstehende Skizze.

Bei zweigeschossiger Bebauung



Bei zwingender, zweigeschossiger Bebauung



**1.8 ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN
DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 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 (Rabatten, Pflasterzeile, Randsteine etc.) notwendige Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.9 PFLANZGEBOT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1) Zur Einbindung in die Landschaft, sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

2) Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind einheimische, hochwüchsige, kronenbildende Obstbäume zu pflanzen. Insgesamt muß je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden.

Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen.

In Frage kommen als Bäume:

Boscop, Brettacher, Schweizer Wasserbirne u.ä.

Als Gehölze:

Haselnuß, Kornelkirsche, Holunder, eßbare Eberesche, Sanddorn, Wildrosen-Arten, Felsenbirne, Wildbirne, Wild- und Zierapfel, Weidenarten, Schneeball, Liguster, Hainbuche/ Hartriegel, Wildjohannisbeere, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe.

Vor der geplanten Bepflanzung muß pro Grundstück mind. 1 Großbaum der Straßenseite zugeordnet werden, so daß eine Straßengrünung stattfindet.

Die Bepflanzung ist im Bauplan nachzuweisen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 DACHNEIGUNG

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan: 25° - 40°. (Die festgelegten Dachneigungen gelten nicht für Garagen).

2.2 DACHFORM

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei den Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Dachneigung und Dachform einheitlich zu gestalten.

Bezüglich der Dachaufbauten gelten die allgemeinen Regelungen der Satzung vom 11.02.1994.

Farbe der Dachdeckung: rot bis braun.
Flachdächer sofern nicht als Terrassen ausgebildet sind zu bekiesen oder zu begrünen.
Aneinander gebaute Garagen, auch auf verschiedenen Grundstücken, müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Firstrichtung haben.

2.3 ANTENNEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist eine Antenne zulässig, die den Dachfirst um max. 3,00 m überragen darf.
Freistehende Funkantennen sind unzulässig.

2.4 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und Mauern bzw. Stützmauern bis zu 0,50 m zulässig.

2.5 FREILEITUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 STELLPLÄTZE, GARAGENZUFAHRTEN UND GARAGENVORPLÄTZE

(§ 37 und 74 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen private Verkehrs-, Park- und Hofflächen wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.
Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze erforderlich.

2.7 AUFSCHÜTTUNGEN U. ABGRABUNGEN
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Veränderungen der natürlichen Geländeoberflächen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind nur bis zu 1,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen. Generall sind Geländeänderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.

Abgrabungen zur Freileitung des UG's sind unzulässig.

Abgrabungen, die der Zufahrt zu einer Garage dienen, sind zulässig.

2.8 STÜTZMAUERN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern an den Grenzen zum Außenbereich sind unzulässig.

Zu den Nachbargrundstücken können Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zugelassen werden.

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Stützmauern max. 0,50 m hoch sein.

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

Es muß eine Speicherung von Dachniederschlagswasser in Behältern (Zisternen) vorgenommen werden. Das Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden.

Diese Regenrückhaltung von den Dächern bewirkt eine verzögerte Abgabe des gespeicherten Wassers an die Kanalisation. Der obere Teil der Zisterne (2 m³ / 100 m² angeschlossene, versiegelte Fläche) dient der Regenrückhaltung. Dieser Teil muß einen gedrosselten Abfluß von ca. 0,1 l / sec haben. Der untere Teil der Zisterne (Speicherraum in beliebiger Größe) dient als Brauchwasser.

Sollten Dächer begrünt werden, entfällt die Verpflichtung zur Herstellung dieser Regenrückhaltemaßnahme.

3. HINWEISE

- a) Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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 nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.
- b) Sollten bei der Baumaßnahme Drainhauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.
- c) Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, wird gebeten, das Landratsamt als zuständige Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.
- d) Das Baugebiet liegt an einem geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitgehendst zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.
- e) Garagen sind in der Regel in das Hauptgebäude einzubeziehen, bzw. als organischen Bestandteil des Hauptgebäudes vorzusehen.
- f) Sofern Garagen nicht in das Hauptgebäude mit einbezogen werden, sollten diese und die Stellplätze unmittelbar im Bereich der Zufahrt angelegt werden, so daß das Wohnen und Schlafen nicht gestört wird.
- g) Bei SAT-Antennen wird empfohlen, Sammelanlagen zu bauen.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom 10.03.1994 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am 19.05.1994 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | am 25.05.1994 |
| 4. Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB) | vom 15.09.1995 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am 28.09.1995 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 09.10.95 bis 08.11.1995 |
| 7. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § 73 LBO) | vom 20.09.1996 |
| 8. Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB) | vom |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) | am |
| 10. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 BauGB) | vom |

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Durlangen am,

Planbearbeiter
Mutlangen, den 21.07.1995/15.09.1995 /
11.09.1996

LACKNER · KÖDER & PARTNER
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN

TELEFON 07171/7881 TELEFAX 07171/75912

Bürgermeister Gerstlauer

Unterschrift

Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan "Großacker" Durlangen

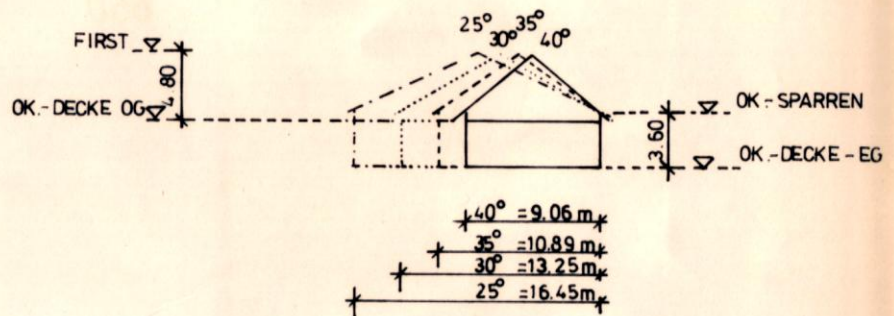
In Ergänzung der Planzeichnung (Lageplan vom 22.10.86, gefertigt vom Ing.-Büro Lackner + Köder, gemäß § 9 Abs. 1 BauGB) wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 + 2 BauGB u. BauNVO)
- 1.1 Bauliche Nutzung
 - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 + §§ 1-15 BauNVO) siehe Einschrieb im Lageplan
 - 1.1.2 Ausnahmen (§ 31 Abs.1 BauGB) im Sinne von § 4 Abs.3 u. § 6 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig
 - 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO) wie im Lageplan angegeben
 - 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) wie im Lageplan angegeben
- 1.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 22 BauNVO) wie im Lageplan angegeben
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) Hauptfirstrichtung entsprechend den Pfeilen im Lageplan. Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.
- 1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO) im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
- 1.5 Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 bzw. Nr.22 BauGB) Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6 EG-Fußbodenhöhen (§ 9 Abs.2 BauGB) Die im Plangebiet festgesetzten EG-Fußbodenhöhen sind zwingend. Die Baurechtsbehörde kann in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen von ± 20 cm zulassen.
- 1.7 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Niedrigste Neigung 1 : 2. Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.
Der für den Halt der Grenzrabatte notwendige Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.8 Sichtfelder (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Die eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Als sichtbehindernd gelten alle Gegenstände über 0,80 cm Höhe, gemessen von der Verbindungslinie der Fahrbahnoberkanten.
- 1.9 Leitungsrechte (§ 9 Abs.10 u.21 BauGB) für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde bzw. den Angrenzern. Die hierdurch belasteten Flächen dürfen nicht überbaut werden.
- 1.10 Pflanzgebot (§ 9 Abs.25 BauGB) Zur Einbindung der Siedlung in den Außenbereich sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen mit einheimischen Obstgehölzen zu bepflanzen, Nadelhölzer sind ausgeschlossen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 73 LBO)

- 2.1 Traufnöhnen und Firsthöhe (§ 73 Abs.1 Nr.7 u.8 LBO) bei eingeschossiger Bebauung max. 3,60 m, gemessen von der festgelegten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachsparren. Die Traufhöhe darf *auf* max. 1/3 der Hauslänge überschritten werden. Untergeschosse in Hanglage dürfen talseitig max. 2,80 m, bergseitig max. 0,20 m über die festgelegte, im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen.

Maximale Firsthöhe gemäß untenstehender Skizze



- 2.2 Dachneigung Entsprechend den Einschrieben im Lageplan. (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.3 Dachform Bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer. Bei einer Dachneigung von $> 35^\circ$ sind Schlegelgaupen mit max. 1,30 m Höhe, bei einer Dachneigung von $> 30^\circ$ sind Dreiecksgaupen mit max. 1,50 m Höhe zulässig. Dachdeckung Farbe rot bis braun. (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.4 Werbeanlagen Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Kreisstraße 3255 sind in einem Streifen von 20 m, gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Werbeanlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, nicht zulässig. (§ 73 Abs.1)
- 2.5 Antennen Pro Gebäude ist eine Antenne zulässig, die den Dachfirst um max. 3,0 m überragen darf. Freistehende Funkantennen sind unzulässig. (§ 73 Abs.1 Nr.3 LBO)
- 2.6 Einfriedungen von öffentlichen Straßen sind nur zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)
- 2.7 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit ihre Flächen nicht zu Zufahrten oder Stellplätzen befestigt werden. (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)
- 2.8 Stützmauern sind an den Grenzen der Nachbargrundstücke bis max. 1,00 m Höhe zulässig. (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)
- 2.9 Freileitungen Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig. (§ 73 Abs.1 Nr.4 LBO)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 30.9.85 bekannt gemacht am 3.10.85
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) am 19.9.86
Als Entwurf (§ 3 Abs.2 BauGB) ausgelegt vom 11.5.87 bis 10.6.87
Auslegung bekannt gemacht am 30.4.87
Als Satzung (§ 10 BauGB) vom Gemeinderat beschlossen am 16.6.87
Angezeigt (§ 11 Abs.1 BauGB) vom Landratsamt Ostalbkreis 3.7.87
Bekanntmachung: 24.9.1987
In Kraft getreten am 24.9.1987

Durlangen, den 24.9.1987

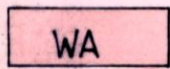


Unterschrift

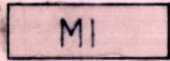
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

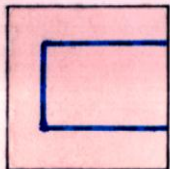
Bauland (§ 9 Abs. 1 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



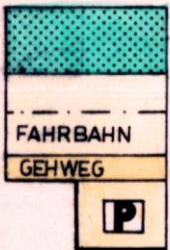
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 9 Abs. 1
Nr. 10 + 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

öffentliche Parkflächen

Straßenbegrenzungslinie mit Anschluß (Zufahrt) der Grundstücke
an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



befahrbare Wohnwege = verkehrsberuhigte Zone (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



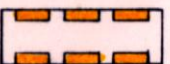
Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
hier: Sichtfeld



Böschungen



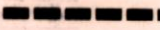

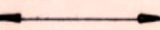

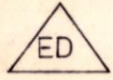


Pflasterflächen



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Trafostation UJAG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)
-  Stellung (Firstrichtung) der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 73 Abs. 1 LBO)
-  unverbindlicher Vorschlag für neue Grenze
- I** Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 17 Abs. 4 u. § 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 5 LBO) als Höchstgrenze: römische Ziffer
- 0,4** Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
- 0,5** Geschoßflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)
-  Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) offen
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 25 ÷ 40°** Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Siehe Einschrieb im Plan
- EG** Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN
MAX. 2WE Es sind je Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig
- VB** Visierbruch
- ÜG** Übergangsbogen
-  Pflanzgebot für Einzel- und Baumgruppen
-  Zufahrtsverbot

Art der baulichen Nutzung		Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl		Geschoßflächenzahl
Dachneigung		Bauweise

Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Für unterirdische Leitungen
wird keine Gewähr übernommen

Die eingetragenen Höhenwerte sind
Höhen im neuen System.

KREIS : OSTALBKREIS

GEMEINDE : DURLANGEN

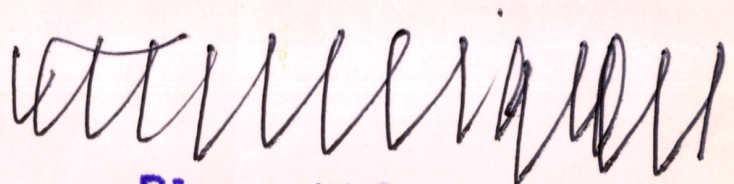
LAGEPLAN

UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

"GROSSACKER"

M. 1 : 500

ANERKANNT : DURLANGEN, DEN 16.6.87



Bürgermeister

GEFERTIGT : MUTLANGEN, DEN 22. OKTOBER 1986

Ing.-Büro für Hoch- u. Tiefbau
Peter Lackner + Peter Köder
fr. Architekt + Dipl.-Ing. (FH)
Uhlandstr. 12 · 7075 Mutlangen · Ruf. (07171) 7881

