



GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
FLUR : 2 (ZIMMERBACH)
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : DU05053

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE

AUSSENBEREICHSSATZUNG

nach § 35 Abs. 6 BauGB

„HUMMELBÜHL“

- **BEGRÜNDUNG** vom 22.07.2005 / 23.09.2005
- **TEXTTEIL** vom 22.07.2005 / 23.09.2005
- **LAGEPLAN** vom 22.07.2005 / 23.09.2005



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

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

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
FLUR : 2 (ZIMMERBACH)
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : DU05053

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE

BEGRÜNDUNG

ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG

nach § 35 Abs. 6 BauGB

„HUMMELBÜHL“

ANERKANNT: GEMEINDE DURLANGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 22.07.2005 / 23.09.2005



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

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

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

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Durlangen liegt auf der Lias-Ebene des Schwäbischen Waldes in ca. 490 bis 500 m ü. NN Höhe, ca. 6,5 km nördlich von Schwäbisch Gmünd. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Durlangen sowie den Ortsteilen Zimmerbach und Tanau und hat ca. 3.000 Einwohner.

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt südwestlich von Zimmerbach unmittelbar südlich der Kreisstraße K 3256, ca. 200 m vom Ortsrand entfernt. Über einen kleinen Weg ist der Weiler an die Kreisstraße angebunden. Er liegt auf ca. 480 m ü. NN.

1.2.2 TOPOGRAPHIE / GEOLOGIE

Der Hummelbühl liegt auf einer kleinen Vorerhebung der Liasebene oberhalb des Leintales. Geologisch liegt die Kuppe mit dem Hummelbühl noch in einem kleinen Knollenmergelbereich, die Randbereiche gehören bereits zu den Stubensandsteinschichten.

1.2.3 GELTUNGSBEREICH / GRÖSSE

Der Geltungsbereich der Satzung liegt südwestlich von Zimmerbach und betrifft das Flurstück 268/1 sowie die Teilflächen der Flurstücke 264, 264/1, 265/1, 267 und 268 im Bereich des Hummelbühls.

Die Größe des Plangebietes beträgt ungefähr 0,57 ha.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Eine planmäßig verlaufende städtebauliche Entwicklung gibt es im Bereich des Hummelbühls bisher nicht. Der Weiler entwickelte sich als kleine Splittersiedlung im Bereich einiger kleiner landwirtschaftlicher Anwesen. In den 80er Jahren wurde ein weiteres Wohnhaus erstellt, so dass heute 4 Gebäude mit einigen untergeordneten Nebengebäuden und damit eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Im Hinblick auf den Wunsch des Grundstückseigentümers von Flurstück 267, dort für den Eigenbedarf ein weiteres Wohngebäude zu errichten, sollen mit dieser Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 BauGB die Grundlagen für eine Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens im Rahmen einer „noch vertretbaren“ städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden. Aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes ist dies unter städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten als unproblematisch zu betrachten. Da die Bebauung am Hummelbühl keine Ortsteileigenschaft im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB besitzt, schafft die Außenbereichssatzung hier nicht grundsätzlich neues Bauland, sondern nur die Grundlage für eine in geringfügigem Ausmaß angemessene Eigenentwicklung der Bevölkerung des Weilers und stellt damit hier das geeignete städtebauliche Instrument dar.

Daher ist die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung erforderlich.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Durlangen liegt außerhalb der Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes als nicht zentraler Ort im ländlichen Raum und ist im Regionalplan dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft „Schwäbischer Wald“ dem Kleinzentrum Mutlangen zugeordnet. Der Hummelbühl ist nicht als Siedlungsbereich ausgewiesen und liegt als Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich. Schutzbedürftige Bereiche sind nicht betroffen.

3.2 BAULEITPLANUNG

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 27.02.2004 gültigen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbischer Wald als Splittersiedlung innerhalb der landwirtschaftlichen Außenbereichsfläche. Im Landschaftsplan wurde der Bereich im Rahmen der Landschaftsbewertung als Schonungsfläche definiert.

Bebauungspläne oder sonstige Satzungen liegen für das Plangebiet bzw. die Umgebung nicht vor.

3.3 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Biotope, Naturdenkmale und Naturschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Welzheimer Wald mit Leintal“.

Im Plangebiet ist das Gebäude Hummelbühl 2 sowie ein Pumpbrunnen und Backhaus bei Gebäude Hummelbühl 1 als Kulturdenkmal eingetragen.

Weitere bestehende Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

4.0 **BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES**

Im Plangebiet der Außenbereichssatzung bestehen 4 Wohnhäuser sowie einige teilweise landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude. Die Hauptgebäude sind ein- oder zweigeschossig mit meist steilem Satteldach. Das Gebiet wird über einen schmalen asphaltierten Fahrweg erschlossen, der an der Ortsdurchfahrtsgrenze an die Leintalstraße (Kreisstraße K 3256) angebunden ist. Die bestehenden Gebäude sind durch Streuobstbestand schön in die Landschaft eingebunden.

Im Norden und Südosten grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich der Wald an. Dabei sind für die Gebäude Hummelbühl 1 und 2 die gesetzlich geforderten Waldabstände nicht vorhanden. Ansonsten ist der Bereich von Wiesenflächen umgeben, auf denen teilweise Obstbäume wachsen. Insgesamt wird der Bereich fast komplett von Wald umgeben und ist daher nur wenig einsehbar.

Bild 1: Die Zufahrt zum Hummelbühl von der Kreisstraße K 3256 aus



5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieser kleinen Splittersiedlung. Gemäß den unter 2.0 ausgeführten Planungserfordernissen soll im Rahmen der aufzustellenden Außenbereichssatzung eine angemessene Eigenentwicklung ermöglicht werden. Die Abgrenzung erfolgt auf der Grundlage räumlich vorhandener Grenzen, die sich durch bestehende Grundstücksverhältnisse, Gebäude- und Grünstrukturen usw. ergibt. Mit der Abgrenzung kann auch zukünftig eine gute landschaftliche Einbindung des Weilers gewährleistet werden.

Mit der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 BauGB wird kein Baurecht im Sinne des § 34 BauGB geschaffen und keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt, sondern lediglich Möglichkeiten für ein neues Wohnbauvorhaben sowie für Erweiterungen der bestehenden Bebauung vorbereitet. Die Wahrung des vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsbildes ist dabei wichtiges Ziel der Planung, in deren Rahmen eine landschaftstypische Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen sowie eine angemessene Höhenentwicklung und eine landschaftsverträgliche, ortstypische Gestaltung der Gebäude erforderlich ist.

In Zone A soll als Baulückenschließung die Neuerrichtung eines zu Wohnzwecken dienenden Vorhabens mit einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss ermöglicht werden. Daran besteht im Rahmen der Schaffung von Wohnraum für den Eigenbedarf ein öffentliches Interesse. Weiter sind in Zone B, im Bereich der bestehenden Gebäude Erweiterungen, Änderung und Nutzungsänderungen von Wohnzwecken dienenden Vorhaben zulässig. Dabei können grundsätzlich An- und Erweiterungsbauten zugelassen werden, die sich in Grundfläche, Baumasse und Höhe dem bestehenden Baukörper unterordnen und sich in ihrer Gestaltung in die Umgebung einfügen. Die entsprechenden Möglichkeiten sind durch Baugrenzen definiert. Die erforderlichen Waldabstände werden dabei teilweise unterschritten, wobei dies auch schon auf die vorhandenen Gebäude bzw. Gebäudeteile zutrifft. Für das neu zu errichtende Gebäude in Zone A wurde der Waldabstand auf 25 m reduziert, da das Gebäude ca. 6 m höher als die nördlich angrenzende Waldgrenze liegt. Aus landschaftlichen Gründen würde hier dem Aspekt Einfügung in die bestehende Bebauung höhere Priorität eingeräumt und der Waldabstand etwas reduziert.

Die Erschließung des Plangebietes ist über den auf Flurstück-Nr. 268/1 bestehenden öffentlichen Weg sowie über den weiterführenden Privatweg auf einer Teilfläche des Flurstückes 264 gesichert. Die Ausweisung als gemeinschaftlicher Privatweg ist zur Erschließung der verschiedenen Grundstücke erforderlich.

Weiter beinhaltet die Außenbereichssatzung noch verschiedene weitere Festsetzungen. Im Hinblick auf die bestehende Bebauungsstruktur sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Vollgeschosse zulässig, die maximal 2 Wohnungen pro Gebäude haben dürfen. Die Firstrichtung orientiert sich am Bestand und an den städtebaulichen Erfordernissen zur harmonischen Einfügung der Gebäude in die Umgebung. Die überbaubaren Baugrenzen dürfen zur individuellen Gestaltung der Gebäude mit untergeordneten Bauteilen usw. geringfügig überschritten werden. Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen in Zuordnung zu den Verkehrsflächen zulässig, das heißt, sie dürfen hinsichtlich der Versiegelungsproblematik sowie sonstigen Umweltbelangen nicht im rückwärtigen Bereich hergestellt werden. Weiter sind im Plan für die unterirdische Ver- und Entsorgung Leitungsrechte eingetragen. Die im Plangebiet vorhandenen Obst- und Laubbäume sind zur Gewährleistung der landschaftlichen Einbindung des Weilers zu erhalten und durch weitere Baumpflanzungen zu ergänzen, so dass der geplante Neubau sowie die bestehenden bzw. zur Erweiterung geeigneten Gebäude nach Süden gut eingegrünt sind. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu unterbinden, sind Nebenanlagen nur eingeschränkt zulässig.

Weitere gestalterische Festsetzungen zu den baulichen Anlagen, wie zu Fassaden und Dächern, zur Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten sowie der unbebauten Flächen der Grundstücke tragen zu einer in dieser Lage wichtigen Einbindung des Weilers in die freie Landschaft bei. Zur Regenrückhaltung der Dachflächenwässer sind private Pufferbehälter herzustellen. Darüber hinaus wird die Dachaufbauten - Änderungssatzung der Gemeinde Durlangen, rechtsverbindlich seit 28.10.1999, nachrichtlich mit in die Außenbereichssatzung übernommen.

6.0 UMWELTBERICHT

Eine Umweltprüfung ist im Rahmen dieser Außenbereichssatzung nicht erforderlich, da sie nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach den Bestimmungen des UVP-Gesetzes einer UVP bedürfen und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecken von FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

7.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

An der Satzung besteht, wie unter Ziff. 3 und 5 beschrieben, grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Erschließung des Gebietes sowie dem jetzt vorhandenen Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet.

Da der Bereich zwar innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Welzheimer Wald mit Leintal“ liegt, das Plangebiet jedoch nicht dem Flächennutzungsplan widerspricht und keinen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB ausweist, ist im Rahmen der Außenbereichssatzung keine Befreiung von der LSG-Verordnung erforderlich. Bei den einzelnen Bauvorhaben ist die Naturschutzbehörde jedoch zu hören und die erforderliche Befreiung bzw. Erlaubnis einzuholen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstände werden bei den bestehenden Gebäuden zum Teil nicht eingehalten. Auch für kleinere Erweiterungsmöglichkeiten bzw. für eine neue Baumöglichkeit werden diese Abstände teilweise unterschritten. Aufgrund städtebaulicher Aspekte fügt sich die neue Baumöglichkeit in der vorgesehenen Lage jedoch gut in die Siedlung bzw. in die Landschaft ein. Im Zusammenhang mit der topographischen Situation und der vorgesehenen Haftungsverzichtserklärung wird die Verringerung des Waldabstandes als unschädlich erachtet.

Die Belange des § 1 Abs.6 BauGB sind in der Planung berücksichtigt. Dabei werden auch die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB nicht erheblich beeinträchtigt. Die Darstellung des Bereichs „Hummelbühl“ im Landschaftsplan als Schonungsfläche widerspricht hinsichtlich der insgesamt angemessenen Weiterentwicklung der Splittersiedlung im Außenbereich nicht grundsätzlich den Zielen des Landschaftsplanes.

Bild 2: Die bestehende landschaftliche Einbindung des Bebauungsrandes im Bereich des Flst.267 von Süden



8.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN

Die Bebauung am „Hummelbühl“ ist an die öffentliche Entwässerung angeschlossen. Die Regenrückhaltung erfolgt über private Zisternen. Ansonsten ist auch die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen vorhanden.

Der Löschwasserbedarf ist durch das vorhandene Trickwassernetz abgedeckt.

Durch die Außenbereichssatzung entstehen der Gemeinde Durlangen keine Kosten.



GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
FLUR : 2 (ZIMMERBACH)
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : DU05053

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE



PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

T E X T T E I L
ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG
nach § 35 Abs. 6 BauGB

„HUMMELBÜHL“

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 22.07.2005 / 23.09.2005

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON (07171) 10447 – 0
TELEFAX (07171) 10447 – 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE
VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008

GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
FLUR : 2 (ZIMMERBACH)
KREIS : OSTALBKREIS

RECHTSGRUNDLAGEN DER AUSSENBEREICHSSATZUNG SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile der Außenbereichssatzung sind :

- Der Lageplan vom 22.07.2005 / 23.09.2005.
- Der Textteil vom 22.07.2005 / 23.09.2005

Textliche Festsetzungen zur Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 BauGB im Plangebiet „Hummelbühl“ in Durlangen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Zulässigkeit von Vorhaben

(§ 35 BauGB)

Im Geltungsbereich sind gemäß § 35 Abs.6 i. V. mit § 35 Abs.2 BauGB innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig:

- In Zone A
Neuerrichtung eines zu Wohnzwecken dienenden Vorhabens mit einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss.
- In Zone B
Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben entsprechend der bestehenden Bebauung. Dabei können An- und Erweiterungsbauten zugelassen werden, die sich in Grundfläche, Baumasse und Höhe dem bestehenden Baukörper unterordnen und sich in ihrer Gestaltung in die Umgebung einfügen.

Dieser Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Unterschiedliche Zonen zur Zulässigkeit von Vorhaben, siehe Eintrag im Lageplan.

2. Sonstige Festsetzungen

- 2.1 Im Geltungsbereich sind maximal zwei *Vollgeschosse* zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB+ § 20 BauNVO)
- 2.2 Es sind nur *Einzelhäuser* zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB+§ 22 BauNVO)
- 2.3 Die *Zahl der Wohnungen* ist auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus beschränkt.
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

- 2.4 Die *überbaubare Grundstücksfläche* wird durch Baugrenzen bestimmt.
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassen-
überdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Entfer-
nung von den Nachbargrenzen muß mindestens 2 m betragen. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)
- 2.5 Die *Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen* und Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan
eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen. Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung über-
wiegt. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- 2.6 *Garagen, Carports und Stellplätze* sind zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbe-
grenzungslinie, jedoch in einem Abstand von mind. 2 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zuläs-
sig. (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- 2.7 Zur Erschließung und Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind auf den Privatgrundstücken ge-
genseitig *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* erforderlich. Diese sind gemäß dem Eintrag im Lageplan
dauerhaft zu gewährleisten. (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen
sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 2.8 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.
Die *landschaftliche Einbindung* der bestehenden und geplanten Bebauung ist nach Süden durch
eine mindestens zwei-reihige Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen oder anderen einheimischen,
standortgerechten großkronigen Laubbäumen zu gewährleisten.
Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)
- 2.9 Je Grundstück ist eine Einrichtung als *Nebenanlage*, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet
gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dient, zulässig. Die Größe dieser Einrichtung darf
max. 40 m³ betragen. (§14 Abs.1 BauNVO)
- 2.10 *Gestaltung der baulichen Anlagen:* (§74 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
Fassaden:
- Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen und / oder mit Holz zu verkleiden.
 - Verglaste Fassadenteile sind zur passiven Energienutzung zulässig .
 - Feldscheuern und Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind mit Holz zu verschalen.
 - Bei der Farbgebung der Gebäude sind nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 10, 60 und 80
zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- Dächer:*
- Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 48° zulässig.
 - Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig, die mindestens extensiv zu begrünen sind.
 - Die Farbe der Dachdeckung ist bei harter Dachdeckung rot bis rotbraun zu wählen. Flächige
Verglasungen der Dachhaut sowie Solarkollektoren zur Gewinnung von Solarenergie sind auf
südost- bis südwestorientierten Dächern zulässig.
 - Bezüglich der Dachaufbauten wird auf Nr. 3.1 des Textteiles verwiesen.
- 2.11 *Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten:* (§74 Abs.1 Nr.3 BauNVO)
Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Stellplatz- und Hofflächen* wasser-
durchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke)
hergestellt werden.
- 2.12 *Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke:* (§74 Abs.1 Nr.3 BauNVO)
Aufschüttungen und Abgrabungen:
sind nur bis zu 1,50 m Höhe zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchti-
gen. Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Stützmauern:

sind entlang der Verkehrsflächen und zum Außenbereich hin nicht, ansonsten nur bis maximal 0,80 m Höhe zulässig, wenn diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden.

Einfriedigungen:

sind entlang der öffentlichen und privaten Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich zulässig, als (jeweils bezogen auf Straßenniveau):

- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 1,00 m Höhe,
- Holzzäune bis 1,00 m Höhe.

Zur freien Landschaft hin sind Einfriedigungen als Zäune nur mit einer Höhe von maximal 1,0 m Höhe zulässig. Für alle Einfriedigungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

2.13 Regenrückhaltung: (§ 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 zusätzlich 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.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BauGB)**3.1 Dachaufbautensatzung**

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

4. HINWEISE**4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der Festsetzungen 2.8, 2.11 und 2.12 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 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.

4.5 *Drainagen*

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

4.6 *Oberflächenwasser*

Das Baugebiet liegt an einem mittel geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser von Oberliegergrundstücken bzw. Außenflächen in Unterliegergrundstücke einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

4.7 *Bodenschutz*

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Regelungen „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Umweltschutzamtes sowie die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

4.8 *Baugrund / Geologie*

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

4.9 *Bepflanzung*

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.

Es wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 29a NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

4.10 *Waldabstand*

Die Mindestabstände für Wohngebäude vom Wald werden innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung teilweise unterschritten. Im Baugenehmigungsverfahren wird eine Haftungsausschlußerklärung erforderlich, sofern in diesem Waldabstand Gebäude erstellt werden. Diese ist dem Baugesuch beizulegen.

5. ANLAGEN

Anlage 1 Begründung zur Außenbereichssatzung
gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR,
73557 Mutlangen

vom 22.07.2005 / 23.09.2005

6. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschuß und Auslegungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 + § 3 BauGB) vom 22.07.2005
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 2 + 3 BauGB) am 28.07.2005
- 3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom 08.08. bis 09.09.2005
- 4. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB) vom 23.09.2005
- 5. Genehmigung (§ 10 BauGB) vom -----
- 6. Rechtsverbindlichkeit der Außenbereichssatzung gemäß § 10 Abs.3 BauGB vom 03.11.2005
durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung

Für die Außenbereichssatzung:

Gemeindeverwaltung
Durlangen, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 22.07.2005 / 23.09.2005

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 dieser Außenbereichssatzung mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 23.09.2005 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Durlangen, den

Bürgermeister Gerstlauer



Gemeinde Durlangen
Ostalbkreis

**Außenbereichsatzung für den Bereich „Hummelbühl“
nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch zur Zulassung weiterer Wohnbebauung,
Gemarkung Durlangen Flur Zimmerbach**

Auf Grund von § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.7.2005 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Gemeinde Durlangen in öffentlicher Sitzung am Freitag, 23.9.2005 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 22.7.2005/23.9.2005 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

**§ 2
Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich**

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

**§ 3
Zulässigkeit von Vorhaben**

Vorhaben im Sinne des § 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus gelten die näheren Bestimmungen, die im Lageplan und im Textteil, jeweils in der Fassung vom 22.7.2005/23.9.2005, getroffen wurden. Lageplan und Textteil sind Bestandteil dieser Satzung.

**§ 4
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Angesfertigt:
Durlangen, den 23.9.2005

Dieter Gerstlauer
Bürgermeister



In-Kraft-Treten der Außenbereichssatzung „Hummelbühl“ nach § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) zur Zulassung weiterer Wohnbebauung Gemarkung Durlangen Flur Zimmerbach

Öffentliche Bekanntmachung

Der Gemeinderat der Gemeinde Durlangen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23. September 2005 die Außenbereichssatzung „Hummelbühl“ einstimmig beschlossen.

Auf Grund von § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.7.2005 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Gemeinde Durlangen in öffentlicher Sitzung am Freitag, 23.9.2005, folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 22.7.2005/23.9.2005 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben im Sinne des § 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus gelten die näheren Bestimmungen, die im Lageplan und im Textteil, jeweils in der Fassung vom 22.7.2005/23.9.2005, getroffen wurden. Lageplan und Textteil sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt: Durlangen, den 23.9.2005

lgez. Dieter Gerstlauer
Bürgermeister

Geltungsbereich siehe nachstehende unmaßstäblich verkleinerten Lageplan

Die Außenbereichssatzung „Hummelbühl“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Die Außenbereichssatzung samt Begründung werden im Rathaus der Gemeinde Durlangen, Zimmer 3, Hermann-Löns-Weg 5, 73568 Durlangen, während der Sprechzeiten zur Einsicht für jedermann bereitgehalten.

Gesetzliche Wirksamkeitsvoraussetzungen: Unbeachtlich werden: 1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und, 3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht schriftlich innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 und Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

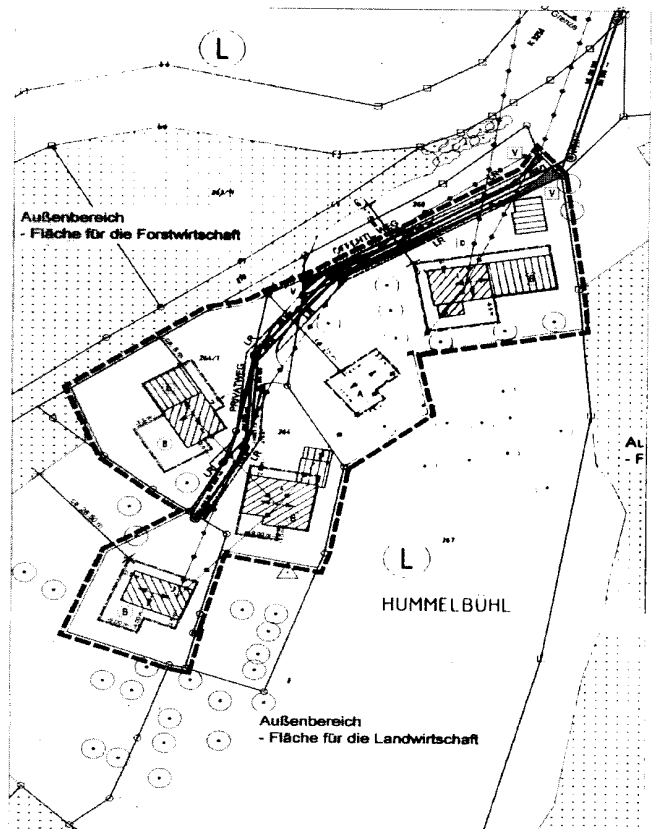
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der aktu-

ellen Fassung oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Absatz 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist. Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Gemeinde Durlangen, Bürgermeisteramt, Hermann-Löns-Weg 5, 73568 Durlangen, geltend zu machen.

Sprechzeiten:

| | |
|------------|--|
| Montag | 8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr |
| Dienstag | 8.00 bis 12.00 Uhr |
| Mittwoch | 8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr |
| Donnerstag | 8.00 bis 12.00 Uhr und 14.30 bis 18.00 Uhr |
| Freitag | 8.00 bis 12.00 Uhr |

gez. Dieter Gerstlauer
Bürgermeister



Außenbereichssatzung „Hummelbühl“

Stand: 22.07.2005

Bekanntmachung des Landratsamts Ostalbkreis

Aufstallgebot für Geflügel in ganz Deutschland

– Das Landratsamt Ostalbkreis informiert –

Nach dem gesicherten Nachweis der Geflügelpest in Europa hat der Bund ein generelles Aufstallgebot für Geflügel in ganz Deutschland ab Samstag, 22. Oktober 2005, erlassen. Unter Geflügel werden Hühner, Truthühner, Perlhühner, Rebhühner, Fasane, Wachteln, Enten, Gänse und auch sog. Laufvögel, also Strauße oder Nandus etc. verstanden.

Sämtliches Geflügel, unabhängig von der Größe des Bestandes ist demnach ausschließlich in geschlossenen Ställen zu halten. Außerhalb geschlossener Ställe darf Geflügel nur dann gehalten werden, wenn die Tiere unter einer überstehenden und nach oben dichten Abdeckung (Dach oder feste Folie etc.) und mit einer gegen das Eindringen von Vögeln gesicherten Seitenbegrenzung (enge Netze oder enger Maschendraht o. Ä.) untergebracht werden und alle Tiere mindestens einmal monatlich tierärztlich untersucht werden. Diese Untersuchung ist schriftlich zu dokumentieren. Wer Geflügel außerhalb geschlossener Ställe hält, hat si-



GEMEINDE : DURLANGEN
 GEMARKUNG : DURLANGEN
 FLUR : 2 (ZIMMERBACH)
 KREIS : OSTALBKREIS
 PROJ.-NR. : DU05053

LACKNER KÖDER
 & PARTNER GBR
 ARCHITEKEN
 UND INGENIEURE

LK&P.

PROJEKTION
 REALISATION
 BETREUUNG

T E X T T E I L

**ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG
 nach § 35 Abs. 6 BauGB**

„HUMMELBÜHL“

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 23. 9. 2005

[Handwritten signature]

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 22.07.2005 / 23.09.2005

[Handwritten signature]

Ausgegeben: 23.5.2005 *[Handwritten signature]*



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



6. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß und Auslegungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 + § 3 BauGB) | vom | 22.07.2005 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 2 + 3 BauGB) | am | 28.07.2005 |
| 3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom 08.08. | bis | 09.09.2005 |
| 4. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB) | vom | 23.09.2005 |
| 5. Genehmigung (§ 10 BauGB) | vom | _____ |
| 6. Rechtsverbindlichkeit der Außenbereichssatzung gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | 3.11.2005 |

Für die Außenbereichssatzung:

Gemeindeverwaltung
Durlangen, den 23.09.2005

Bürgermeister Gerstlauer

Planbearbeiter
Mutlangen, den 22.07.2005 / 23.09.2005

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

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Außenbereichssatzung mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 23.09.2005 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Durlangen, den 23.9.2005

Bürgermeister Gerstlauer

