

GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS

TEXTTEIL ZUM
BEBAUUNGSPLAN

UNTERER BÜHL



PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

PETER LACKNER
FREIER ARCHITECT
PETER KODER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (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: Durlangen, den

21.7.95

Aufgestellt: Mutlangen, den 23.06.1995 / 21.07.1995

GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS

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 28.11.1983 (GBl. Seite 770, ber. 1984 Seite 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. Seite 51), vom 22.02.1988 (GBl. Seite 55) und vom 17.12.1990 (GBl. Seite 426).
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungbau-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 „UNTERER BÜHL“ 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 BauGB)

- a) GEe - Gewerbegebiet eingeschränkt, entsprechend den Einschrieben im Lageplan.
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vorhaben nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 nicht zulässig.
Es sind nur bauliche und sonstige Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- b) GE - Gewerbegebiet entsprechend den Einschrieben im Lageplan.
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vorhaben nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 nicht zulässig.

1.1.2 Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

- a) Im GEe im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.
Ausnahmsweise können Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 zugelassen werden.
- b) Im GE im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.
Ausnahmsweise können Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 zugelassen werden.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan

1.2 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan:
a) Im GEe offene Bauweise.
b) Im GE offene Bauweise

1.3 NEBENANLAGEN (§ 14, Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stützmauern sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig. Zu den Nachbargrundstücken können Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zugelassen werden.
Werbeanlagen, welche von der Straße aus sichtbar sind, sind entlang der K 3257 in einem Streifen von 15 m, gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahn, nicht zulässig.
Werbeanlagen auf Dächern, welche von der Straße aus sichtbar sind, sind unzulässig.

1.4 GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**1.5 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.
Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt. Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

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

Die Pflanzgebote entlang den Erschließungsstraßen sollen alleeartig bepflanzt werden. Es ist mind. alle 10,00 m im Pflanzstreifen ein Baum zu pflanzen.

In Frage kommen hier als Bäume:

Ahorn, Eiche

Als Gehölze:

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

Die Zwischenräume sind mit Böschungsrasen anzusäen. Das Pflanzgebot darf für Zufahrten pro Grundstück um max. 6,00 m unterbrochen werden.

Große Gebäudefronten sollen mit einer Fassadenbegrünung versehen werden.

In Frage kommen:

Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein und Schlingenknochen.

Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen.

Mauern und Zäune sollen durch Gehölzpflanzungen verdeckt oder mit rankenden Pflanzungen begrünt werden.

Stellplätze im Pflanzgebot sind zulässig, wenn dabei Abschnitte mit max. 7,50 m Länge gebildet werden.

Die Bepflanzung ist im Bauplan nachzuweisen. Entfallende Bäume sind durch neue Pflanzungen zu ersetzen.

1.7 SICHTFELDER
(§ 9 Abs. 1 Nr 10 BauGB)

Die eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten. Als sichtbehindernd gelten alle Gegenstände über 0,80 m Höhe, gemessen von der Verbindungslinie der Fahrbahnoberkanten.

1.8 ZUGANGS- UND ZUFAHRTSVERBOT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein Verkehrsanschluß ist entlang der im Plan bezeichneten Strecke nicht zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

2.1 TRAUFG- UND FIRSTHÖHEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Siehe jeweilige Einschriebe im Lageplan

Die Traufhöhe wird gemessen ab OK.RFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenflächen Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis OK Dachgesims.

Die Firsthöhe wird gemessen ab OK.RFB.EG bis zur OK First.

2.2 DACHNEIGUNG (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan:

2.3 DACHFORM (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Farbe der Dachdeckung: rot bis braun.
Flachdächer sofern nicht als Terrassen ausgebildet sind zu begrünen.

2.4 ANTENNEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

2.5 EINFRIEDUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedungen entlang den öffentlichen Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, aus einheimischen Hecken aus Laubgehölzen (z.B. Hartriegel, Buche, Liguster) zu errichten. Im übrigen können Zäune oder Hecken bis zu 1,00 m Höhe erstellt werden.

2.6 FREILEITUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.7 STELLPLÄTZE, GARAGENZUFAHRTEN UND GARAGENVORPLÄTZE (§ 73 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, sind sämtliche Parkflächen wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.

2.8 AUFSCHÜTTUNGEN U. ABGRABUNGEN
(§ 73 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, die der Zufahrt zu einer Garage dienen, können zugelassen werden, sofern diese Abgrabungen auf das allemotwendigste beschränkt werden.

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) Es wird angeregt eine Speicherung von Niederschlagswasser in Behältern zur Bereitstellung für Gießzwecke oder Reinigungsarbeiten vorzunehmen. Diese Regenrückhaltung von den Dächern bewirkt eine verzögerte Abgabe des gespeicherten Wassers an die Kanalisation. Die 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 Gießzwecken.
- d) 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.
- e) 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | am |
| 4. Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB) | vom |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom bis |
| 7. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § 73 LBO) | vom |
| 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 23.06.1995 / 21.07.1995

LACKNER · KÖDER & PARTNER
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN

TELEFON 07171/7881 TELEFAX 07171/75912



Bürgermeister

Unterschrift