



GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
FLUR : (0) DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GROßACKER II, 2. ÄNDERUNG“

Verfahren gemäß § 13 BauGB

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P. INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
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 29.05.2020

Kalmus

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. DU17047
Kennung: 251a

GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
FLUR : (0) 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 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
UVPG	das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
LBO	die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357), jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom
- Der Textteil vom

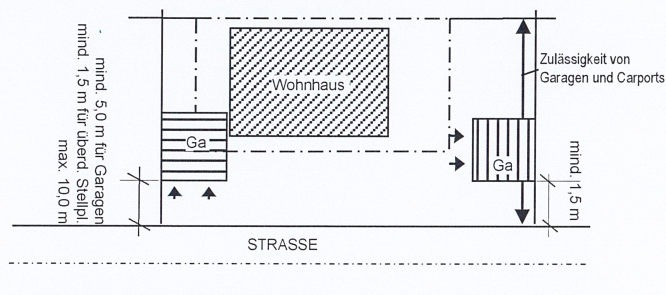
**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „GROßACKER II, 2. ÄNDERUNG“ in Durlangen.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „GROßACKER II“ – rechtsverbindlich seit dem 10.04.1997 – maßgebend, mit Ausnahme der folgend geänderten bzw. neuen Festsetzungen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB + BauNVO)

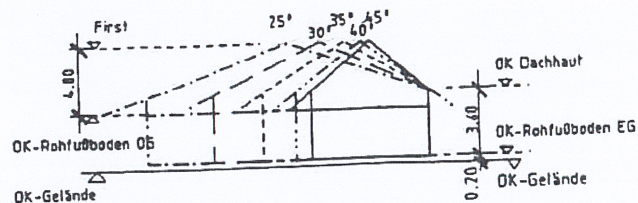
1.4 alt (entfällt)	NEBENANLAGEN	Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
1.4 neu	NEBENANLAGEN (§ 14 Abs.1 BauNVO)	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Baden-Württemberg handelt, auf Grundstücksflächen - zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig, - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 20 m ³ nicht überschreitet.
1.5 alt (entfällt)	GARAGEN	Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Der Mindestabstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 5,00m betragen. Ein größerer Abstand ist nur zulässig, wenn die Anordnung der Baugrenze dieses bedingt. Ausnahmsweise kann die Baurechtsbehörde einen bis zu 2m größeren Abstand zulassen, sofern dies städtebaulich sinnvoll ist.
1.5 neu	FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)	<i>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</i> 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).



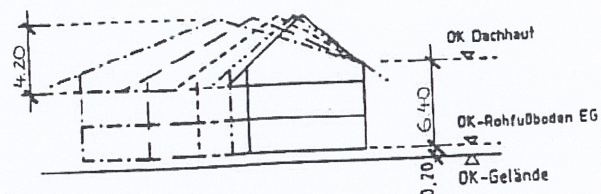
1.6 alt	EG – ROHFUSSBODENHÖHEN (§9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	Die EG-Rohfußbodenhöhen sind zwingend.
1.6 neu	HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §16 Abs. 3 BauNVO)	Die <i>Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)</i> der Gebäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 25 cm festgesetzt.
1.7 alt	TRAUFG- UND FIRSHÖHEN (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §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 fer-

tigen 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



2.10 neu GEBÄUDEHÖHEN

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Hinweis: Neu unter den örtlichen Bauvorschriften.

Die *Trauf* (TH)- und *Firsthöhe* (FH) darf maximal betragen:

- bei Sattel- und Walmdächern bis 10° DN: TH 6,00 m, FH 7,60 m.
- bei Sattel- und Walmdächern von 10 – 25° DN: TH 5,00m, FH 8,00 m.
- bei Sattel- und Walmdächern von 25 – 40° DN: TH 4,00m, FH 8,50 m.

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 1,00 m Mehrhöhe überschritten werden.

1.9 alt PFLANZGEBOT

(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

1.9 neu PFLANZGEBOT

(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1) Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Feldgehölz zu gestalten. Dabei sind entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan ein *mittelkroniger* Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm gemessen auf 1 m Höhe über Gelände und als Zwischenpflanzung 12 Sträucher pro 100 m² Pflanzgebotsfläche anzupflanzen.

Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten.

Als Baumarten sind zulässig:

Rotbuche, Hainbuche, Ahorn, Linde, Eiche, Ulme, Pappel, Baumhasel, Kastanie, Erle oder Esche.

Als Straucharten sind zulässig:

Hasel, Sanddorn, Wildrose, Felsenbirne, Wildbirne, Weidenarten, Wildapfel, Schneeball, Liguster, Hartriegel, Wildjohannisbeere, Spierstrauch, Heckenkirsche, Schlehe oder Pfaffenhütchen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

- 2.1 alt DACHNEIGUNG**
(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO) Entsprechend den Einschrieben im Lageplan: 25 - 40°. (Die festgelegten Dachneigungen gelten nicht für Garagen.)
- 2.1 neu DACHFORM UND DACHNEIGUNG**
(§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO) Für Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer bis zu einer Dachneigung DN von 40° zulässig.
Für freistehende Garagen können auch andere Dachformen zugelassen werden.
- 2.7 alt (entfällt) AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
(§74 Abs. 3 Nr. 1 LBO) Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind nur bis 1,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen. Generell sind Geländeänderungen im ganzen Ausmaß in der Bauvorlagen darzustellen.
Abgrabungen zur Freilegung des UG's sind unzulässig.
Abgrabungen, die der Zufahrt zu einer Garage dienen, sind zulässig.
- 2.7 neu AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
(§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO) Sind nur bis zu 1,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
Ausnahmsweise können für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden.
Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
Abgrabungen zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind unzulässig.

3. ANLAGEN

Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, vom
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen

4. VERFAHRENSVERMERKE

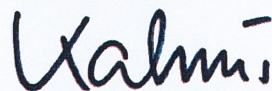
- | | |
|--|---------|
| 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§§ 2 Abs. 1 + 3 BauGB) | vom |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§§ 2 + 3 BauGB) | am |
| 3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom bis |
| 4. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom |
| 5. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Durlangen, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den

LK&P. INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@kp-ingenieure.de



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 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Durlangen, den

Bürgermeister Gerstlauer