



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

ANLAGE 1



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GROßACKER, 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: 252a

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung betrifft den vierten und damit letzten Bauabschnitt des Gesamtgebiets „Großacker II“ im Hauptort Durlangen. Er umfasst dabei die Flurstücke 697/37, 697/39, 697/40, 697/41, 697/42 und 697/43 sowie Teilflächen der Flurstücke 697/34 (Schlehenweg), 697/38 (akazienweg) und 699/1 der Flur 0 der Gemarkung Durlangen mit einer Fläche von ca. 8.700 m².

Die Flurstücke 697/41, 697/42 und 697/43 sind im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Großacker II“ aus dem Jahre 1997 bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen, während Flurstück 697/39 als Versorgungsfläche mit Trafostation festgesetzt ist. Das Flurstück 697/37 ist bisher als Mischverkehrsfläche und das Flurstück 697/39 als öffentliche Grünfläche definiert. Die Teilflächen der Flurstücke 697/34 und 697/38 sind bisher Verkehrsflächen. Alle diese Flurstücke sind bereits entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan abgemarkt und grundbuchrechtlich gesichert. Das Teilstück des Flurstücks 699/1 wird bisher noch als Wiese genutzt. Hier sind auch noch keine baulichen Maßnahmen umgesetzt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan hat im jetzt zu überplanenden Bereich unter anderem Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Norden und Westen vorgesehen, welche aber nicht mehr erforderlich sind, da sich die Gemeinde entschlossen hat in diesem Bereich keine weitere Siedlungsentwicklung zu betreiben. In diesem Zusammenhang wurden dann die Verkehrsflächen zum Ringschluss des Schlehenweges mit Anschluss des Akazienweges optimiert. Ferner ist die geplante Trafostation aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich.

Daher sollen die Verkehrsflächen, wie auch die zur offenen Landschaft ausgerichteten Grünflächen gemäß den aktuellen Anforderungen angepasst werden. Ferner ist vorgesehen einen zusätzlichen Bauplatz im Sinne der Nachverdichtung im Bereich der bisherigen Erweiterungstrasse Richtung Norden einzufügen. In diesem Zusammenhang sind weitere Festsetzungen, wie beispielsweise die Gestaltung der Baugrenzen, die Ausweisung der Wohngebietsflächen, die Gestaltung des Pflanzgebots am Ortsrand, die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude usw. anzupassen. Im Zuge der Änderung sollen alle diese Aspekte planerisch angepasst und gesichert werden.

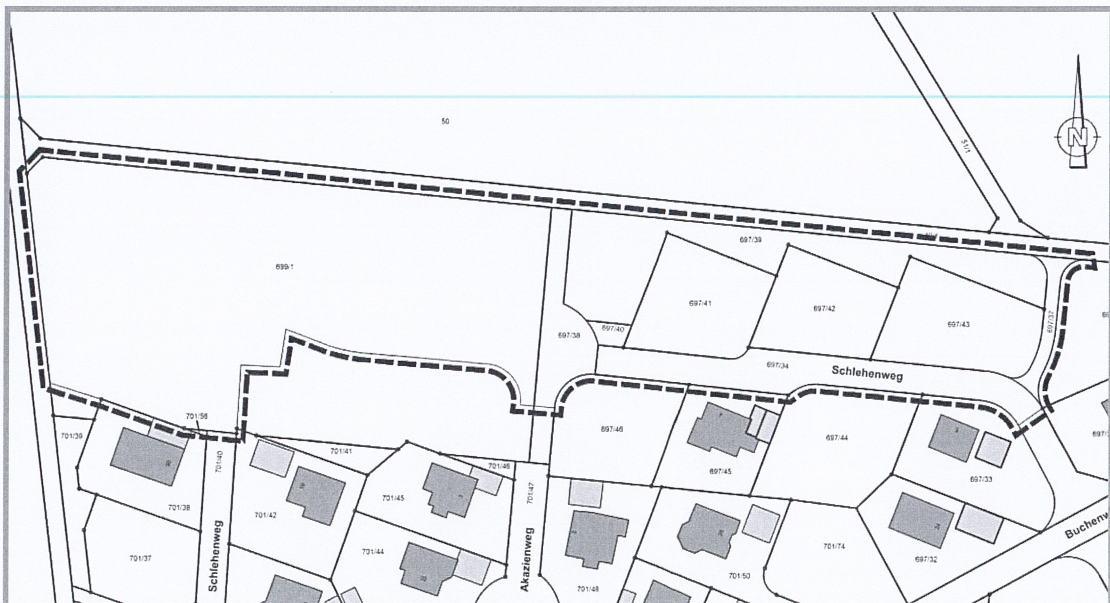


Bild 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Das Ziel der Gemeinde ist es, diese Fläche im planerischen Innenbereich einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Nutzung im Sinne einer abschließenden Wohnbebauung in diesem Bereich zuzuführen.

Für die Gemeinde Durlangen ist der Flächennutzungsplan 2000 - 2015, des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbisch Wald, der seit dem 27.02.2004 gültig ist, rechtswirksam. Darin ist das Plangebiet bereits vollständig als bestehendes Wohngebiet und ohne die öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Weiterhin sind in der Umgebung weitere Wohngebietsflächen und eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Nördlich und westlich befinden sich die Außenbereichsflächen, die sich aus landwirtschaftlichen Flächen mit Äckern und Wiesen zusammensetzen. Siehe dazu Bild 2.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Großacker“ aus dem Jahr 1997 hat

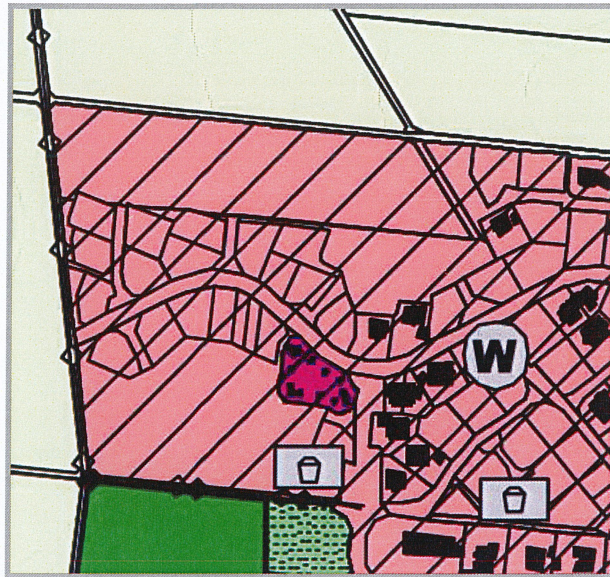


Bild 2: Ausschnitt FNP 2000 - 2015

für die Wohnbauflächen des Plangebiets bereits eine offene Bauweise, teilweise mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Grundflächenzahl = 0,40 und eine Geschossflächenzahl = 0,8 festgesetzt. Weiterhin wurden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 3,60 m und für Hauptgebäude geneigte Dächer zwischen 25 und 40° Dachneigung mit festgelegter Firstrichtung vorgesehen. Auch die Verkehrsflächen des Schlehenwegs und des Akazienwegs mit Aufteilung in Fahrbahn, Gehweg, Pflasterflächen, verkehrsberuhigtem Bereich, Verkehrsgrün und Stellplatzflächen wurde in diesem Bebauungsplan bereits geregelt. Für diesen Bereich des Plangebiets wurde darüber hinaus auch eine Randeingrünung als öffentliche Grünfläche sowie drei Verkehrsflächen als optionale Anbindungen für weitere Siedlungsbereiche und eine Versorgungsfläche mit der Funktion als Trafostation vorgesehen. Sowohl die Trafostation, wie auch die Anschlussoptionen für weitere Wohngebiete sind nun aber nicht mehr erforderlich. Auch die seinerzeit großzügig definierten sonstigen Straßenflächen und Plätze werden in der Form nicht mehr benötigt. Daher soll der Bebauungsplan im dargestellten Geltungsbereich im Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) geändert werden. Die nicht mehr erforderlichen Verkehrsflächen, wie auch die Flächen für Versorgungsanlagen sollen dabei im Hinblick auf eine sinnvolle Nachnutzung und unter den wesentlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen des bestehenden Bebauungsplans überwiegend den Wohngebietsflächen zugeschlagen werden. Hierdurch entsteht, neben einigen etwas vergrößerten Bauplätzen, ein zusätzliches Baugrundstück am Kreuzungspunkt von schlehen- und Akazienweg. Entsprechend werden an einigen Stellen im Sinne der Nachverdichtung die Baugrenzen angepasst. Die übrigen nicht erforderlichen Flächen werden zur Ortsrandeingrünung in die öffentliche Grünfläche integriert. Mit der Änderung werden dafür die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen.

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen sind vorgesehen, um die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich zu erreichen:

- *Nebenanlagen*

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen, sofern es sich um Gebäude handelt, auf den Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind sie nur zulässig, wenn der umbaute Raum 20 m³ nicht überschreitet.

- *Flächen für Garagen und Stellplätze*

Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze sind entsprechend flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen zum Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können.

- *Höhenlage der baulichen Anlagen*

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen der Gebäude wurde etwas flexibilisiert und sind nun verbindlich, aber mit einer Abweichung von +/- 25 cm möglich.

- *Gebäudehöhen*
Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen wurden differenziert und im Hinblick auf das breitere mögliche Spektrum an Dachneigungen an die jeweilige Dachneigung mit Abstufung von Dächern bis 10° Dachneigung, Dächern zwischen 10 und 25° DN und zwischen 25 und 40° DN entsprechend angepasst. Die Gebäudehöhen werden zudem in die örtlichen Bauvorschriften integriert, da nach aktueller Rechtslage mit der Zahl der Vollgeschosse in den textlichen Festsetzungen nur ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden darf.
- *Pflanzgebote*
Das Pflanzgebot zur Ortrandeingrünung wurde bezüglich der Gestaltung und Auswahl der Pflanzen konkretisiert und stellt nun auch Mindestanforderungen an die Qualität der zu pflanzenden Gehölze.

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Wohngebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen neue Festsetzungen zu Dächern, Gebäudehöhen und den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

- *Dachform und Dachneigung*
Während bei der Dachform weiterhin aus gestalterischen Gründen nur Sattel- und Walmdächer zulässig sind können die Dachneigungen nun flexibler ausgestaltet werden. Insgesamt können die Dächer nun mit allen Neigungen bis DN 40° ausgeprägt werden.
- *Aufschüttungen und Abgrabungen*
Bei den Aufschüttungen und Abgrabungen wurde eine Zulässigkeit im Hinblick auf Terrassen bis 30 m² Größe ergänzt, da diese in der heutigen Zeit häufig gewünscht sind und selbst im relativ flachen Gelände mit gewissen Böschungen über 1,00 m Höhe hergestellt werden müssen.

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke ist grundsätzlich durch die im Schlehenweg und im Akazienweg teilweise bereits bestehenden, teilweise noch zu verlegenden Leitungen im Zuge der Erschließung gewährleistet. Dabei sind ggf. noch Anpassungen im Bereich der Hausanschlüsse erforderlich.

Aufgrund der Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Großacker“ ergibt sich für die Flächen des Plangebiets keine wesentliche Erhöhung hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche. Aufgrund der Lage im Innenbereich in Verbindung mit der umgebenden Bebauung und den Nutzungen sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben.

Insgesamt kann mit der Planung ein weiterer Bedarf nach Einfamilien- und Doppelhäusern gedeckt werden, so dass eine zusätzliche Neuerschließung von Bauflächen in Durlangen derzeit nicht erforderlich ist. Somit sind die Ziele eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ebenfalls gewährleistet.