



GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : DU01045

B E B A U U N G S P L A N

Ä N D E R U N G

N A C H § 1 3 B A U G B

MIT SATZUNG ÜBER
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„FÜRTLENS, 1.ÄNDERUNG“

- **BEGRÜNDUNG** vom 28.06. / 23.10.2001
- **TEXTTEIL** vom 28.06. / 23.10.2001
- **LAGEPLAN** vom 28.06. / 23.10.2001



GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : DU01045

B E G R Ü N D U N G Z U R

B E B A U U N G S P L A N

Ä N D E R U N G

N A C H § 1 3 B A U G B

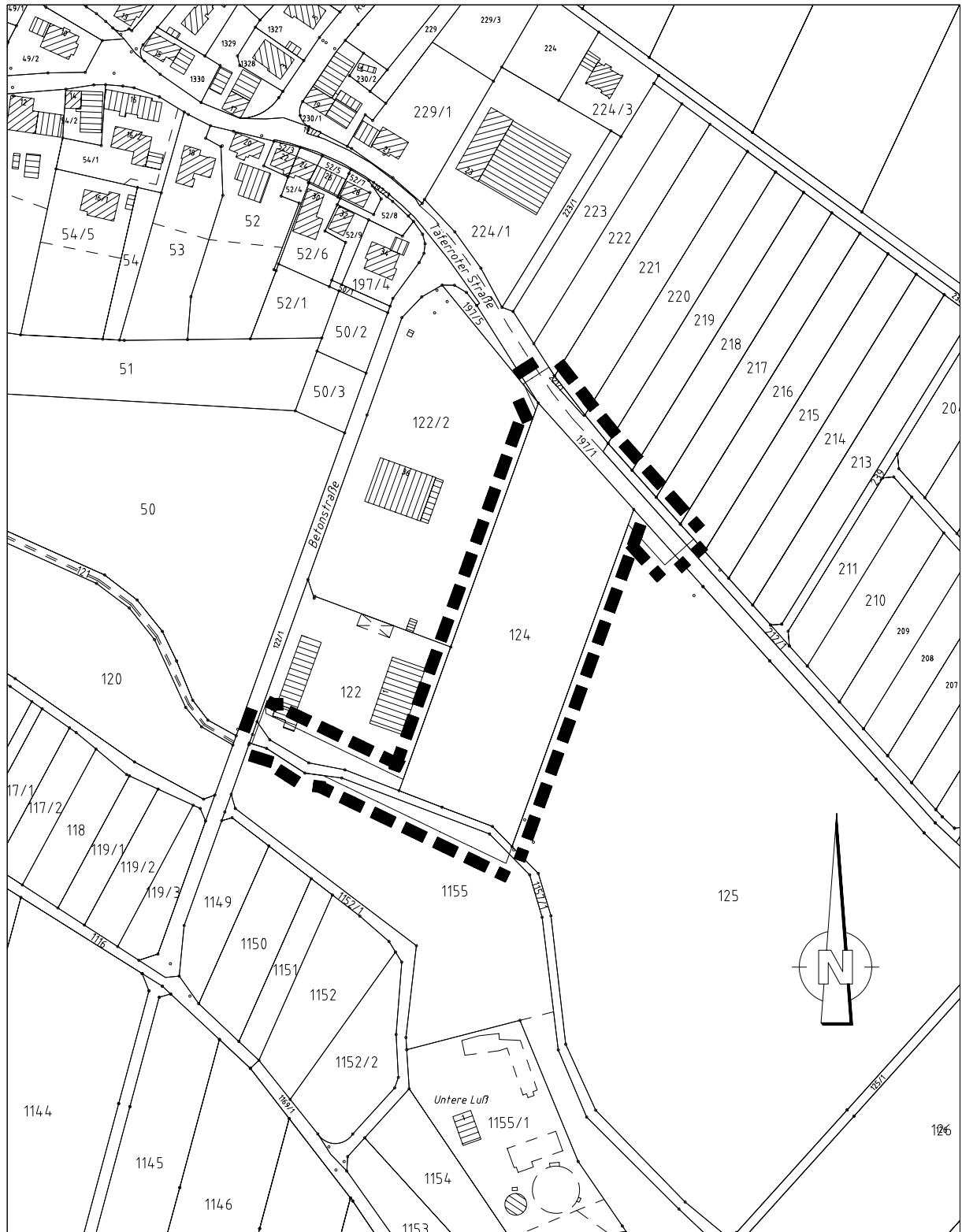
MIT SATZUNG ÜBER
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„FÜRTLENS, 1.ÄNDERUNG“

ANERKANNT: GEMEINDE DURLANGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 28.06./23.10.2001

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ohne Maßstab

1.0 PLANGEBIET

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, den Ortsteilen Zimmerbach und Tanau sowie einigen Höfen und hat insgesamt ca. 2.950 Einwohner.

Durlangen liegt außerhalb der Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes, die im Bereich des Remstales führt, als nicht zentraler Ort im ländlichen Raum zwischen Rems- und Kochertal. Durlangen ist im Regionalplan dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie innerhalb der mit den Gemeinden Mutlangen, Spraitbach, Ruppertshofen und Täferrot gebildeten Verwaltungsgemeinschaft „Schwäbischer Wald“ dem Kleinzentrum Mutlangen zugeordnet. Durlangen ist über verschiedene Kreisstraßen mit den umliegenden Gemeinden verbunden bzw. über die B 298 ans überregionale Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet selbst liegt am südöstlichen Ortsrand von Durlangen, unmittelbar südwestlich an die Kreisstraße K 3256 angrenzend und hat eine Entfernung von ca. 0,7 km von der Ortsmitte. Das Gewerbegebiet liegt an einem leicht nach Südwesten geneigten Hang, der den Beginn des Hummelgrabentales definiert und weist einen Höhenunterschied von ca. 8 m auf, was einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 4 % entspricht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft das Flurstück-Nr. 124 sowie Teilflächen der Flurstücke-Nr. 122, 122/2, 125, 197/1, 197/5, 212/1, 1155 und 1157/1.

Die Größe des Plangebietes beträgt ungefähr 1,17 ha, wovon ca. 0,83 ha Gewerbegebietsfläche und ca. 0,30 ha öffentliche bzw. private Verkehrsfläche sind.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des bisher noch nicht realisierten Abschnittes des Gewerbegebietes „Fürtlens“ geschaffen werden. Der bestehende Bebauungsplan „Fürtlens“ aus dem Jahre 1972 konnte bisher aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft des Grundstückseigentümers nicht umgesetzt werden. Nachdem nun mit dem vorliegenden Planungskonzept ein Konsens mit dem Grundstückseigentümer erreicht werden konnte, soll der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften durch eine einfache Änderung im Sinne des § 13 BauGB angepasst werden.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereiches zu gewährleisten ist daher die Änderung des Bebauungsplanes mit Satzung über örtliche Bauvorschriften erforderlich.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes „Schwäbischer Wald“ ist das Plangebiet als bestehendes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Für das Plangebiet gilt bisher vor allem der Bebauungsplan „Fürtlens“, rechtsverbindlich seit 21.12.1972, der diesen Bereich als Gewerbegebiet ausweist. Ein kleiner Teil des Bebauungsplanes „Gassenbeet“, rechtsverbindlich seit 05.02.1982 wird durch die Planung ebenfalls noch im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche tangiert. Die beiden, durch die Planung betroffenen Bebauungspläne, sind auch die einzigen, die im Anschluss an das Plangebiet vorhanden sind.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine baulichen Anlagen vorhanden. Das Flurstück-Nr. 124 wird landwirtschaftlich intensiv als Grünland bewirtschaftet. Die Kreisstraße K 3256, die im nördlichen Teil den Geltungsbereich kreuzt, ist mit einer Breite von ca. 5,00 m ausgebaut. Auf der Nordseite befindet sich ein teilweise verdolter Wassergraben innerhalb einer breiten Verkehrsgrünfläche. Im südlichen Teil führt ein Feldweg zur Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen durch das Plangebiet.

Außerhalb des Geltungsbereiches liegt angrenzend das bereits bestehende Gewerbegebiet „Fürtlens“ mit dem kommunalen Bauhof sowie weiteren gewerblichen Betrieben, die über die Betonstraße erschlossen sind. Westlich der Betonstraße beginnt an der Täferroter Straße der alte Ortskern von Durlangen mit einer gemischten Nutzung. Dort sind Wohngebäude, landwirtschaftliche und nicht störende gewerbliche Betriebe vorhanden. Nördlich der Täferroter Straße befindet sich das Areal des Busunternehmens Schuster das als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Die Flächen nördlich, östlich und südlich des Geltungsbereiches sind landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen, teils als Grün- teils als Ackerland bewirtschaftet.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUM ENTWURF

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung dieses 2. Abschnittes des Baugebietes „Fürtlens“.

Gegenüber der Planung aus dem Jahre 1972 sind folgende Änderungen im Plan beinhaltet:

- Veränderte Erschließung durch Wegfall der südlich vorgesehenen Straße und Neuausweisung einer Erschließungsstraße an die Täferroter Straße im Norden.
- Verbesserte landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes durch Ausweisung von Pflanzgebieten.
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an die neuen Gegebenheiten.
- Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen durch entsprechende Leitungsrechte.
- Übernahme der vorgesehenen Aufwertung des Ortseinganges mit einem Baumtor und einer Mittelinsel an der Kreisstraße K 3256 (Täferroter Straße).
- Umstellung der möglichen gewerblichen Nutzung auf die Vorschriften der neuen BauNVO.
- Ausschluss von verkehrsintensiven Gewerbebetrieben, durch Nichtzulassung von Verkehrs- und Großhandelsbetrieben sowie sonstigen Betrieben, die einen hohen Zu- und Abfahrtsverkehr erzeugen.
- Verzicht auf Ausweisung einer Geschossflächenzahl.
- Verzicht auf die Mindestabstandsregelungen von Garagen im Verhältnis zur Verkehrsfläche.
- Anpassung der örtlichen Bauvorschriften entsprechend den aktuellen Planungsentwicklungen mit Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wie Fassaden und Dächer sowie zu Gebäudehöhen, Werbeanlagen, Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen und zur Regenrückhaltung.

Wie bereits unter 2.0 erläutert, kann das Flurstück-Nr. 124 nun entsprechend dem Planungswillen der Gemeinde Durlangen aus dem Jahre 1972 einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die damals südlich geplante Erschließungsstraße lässt jedoch hinsichtlich des Grundstückszuschnittes sowie auch der topographischen Verhältnisse keine sinnvolle Erschließung zu. Da die Fläche besonders für kleinere, nicht verkehrsintensive Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden soll, muss diese durch eine, in Nord-südrichtung verlaufende Straße erschlossen werden. Dabei soll diese Straße als private Mischverkehrsfläche mit 6 m Breite und einem Wendehammer am südlichen Ende hergestellt werden. Nur der Einmündungsbereich ist im Rahmen der Aufweitung der Ortseingangssituation mit Baumtor usw. als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Für einen etwaigen Ausbau der Kreisstraße K 3256 sind im Rahmen der Planung erforderliche Flächen für einen Geh- und Radweg sowie eine Straßenrandbegrünung bereits beinhaltet. Nordwestlich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße wird ein Geh- und Radweg mit 2,50 m Breite ausgewiesen, der für den Anschluss der gewerblichen Flächen an den Ort notwendig ist. Ein direkter Anschluss an die Kreisstraße K 3256 aus den gewerblichen Flächen sowie an den südlichen Feldweg ist nicht zulässig.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der bisherigen Planung im Norden als eingeschränktes Gewerbegebiet, im Süden als uneingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen sind keine verkehrsintensive Gewerbebetriebe gewünscht. Daher werden Verkehrs- und Großhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe, die einen hohen Zu- und Abfahrtsverkehr erzeugen, nicht zugelassen. Mit dieser Festsetzung sind objektiv erfassbare Anlagentypen definiert. Weiter sind auch die allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Dem Betrieb zugeordnete Wohnungen sind im Hinblick auf das anzusiedelnde Kleingewerbe sinnvoll und daher ausnahmsweise zugelassen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Zahl der Vollgeschosse bei max. 3 Geschossen belassen, wobei hinsichtlich der landschaftlichen Einbindung eine max. Gebäudehöhe von 11 m eingeführt wird. Die Grundflächenzahl muss hinsichtlich der geringer werdenden überbaubaren Grundstücksflächen auf 0,7 reduziert werden, was jedoch weiterhin einer guten Ausnutzung der Bauflächen entspricht. Als Bauweise wird die offene Bauweise beibehalten. Garagen sind, wie im Bestand, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, benötigen jedoch nicht mehr einen Mindestabstand von 5,50 m.

Die im Gebiet vorhandenen Leitungen zur Ver- und Entsorgung werden durch Leitungsrechte gesichert. Hinsichtlich des Schallschutzes sind für Wohnungen und ruhebedürftige Kommunikations- und Arbeitsräume geeignete Maßnahmen zu treffen, die vor schädlichen Wirkungen schützen sollen.

Aus gestalterischen Gründen sowie besonders auch zur Einbindung der baulichen Anlagen in die freie Landschaft sind verschiedene Festsetzungen getroffen. Dabei müssen Außenwände von Gebäuden über 20 m Länge vertikal gegliedert werden. Die zulässigen Dachformen wurden erweitert, um sie so den aktuellen Entwicklungen im Gewerbebau anzupassen. Begleitend wird dazu eine max. Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt, so

dass den gewerblichen Investoren ein vernünftiger baulicher Rahmen vorgegeben ist. Weitere Festsetzungen zu Werbeanlagen, zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der Grundstücke tragen insgesamt zu einer positiven Gestaltung des Baugebietes bei.

Entlang der Grenzen des Baugebietes zum Außenbereich wird ein Mindestmaß an Begrünung zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes festgesetzt. Die Pflanzgebote haben eine unterschiedliche Breite von 6,50 bis 10,50 m und sollen als Laubgehölzgürtel mit unterschiedlich hohen Bäumen und Gehölzen gestaltet werden, so dass ein harmonischer Übergang vom Ort zur freien Landschaft ermöglicht wird. Weitere Baumpflanzungen sind im Ortseingangsbereich auf öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Zur Entlastung des Kanalnetzes sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, das Dachflächenwasser in einem Pufferbehälter zu speichern und gedrosselt an das Kanalnetz abzugeben.

6.0 ABWÄGUNG ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Plangebiet sind keine Biotop- und Naturdenkmale vorhanden. Das Plangebiet ist bereits seit 1972 als Gewerbebauland ausgewiesen. Durch die Bebauungsplanänderung wurden aktuelle ökologische Mindeststandards mit integriert, so dass die vorliegende Planung eine deutliche Aufwertung der Belange von Natur und Landschaft gegenüber der früheren Bebauungsplanung erreicht werden kann. Damit findet im Sinne des § 1a BauGB kein Eingriff statt.

Weitere öffentliche Belange sind mit Ausnahme der veränderten Verkehrserschließung im Hinblick auf die nur geringfügigen Änderungen gegenüber dem vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht wesentlich berührt. Die verkehrlichen Belange sind durch die eingetragenen Sichtfelder berücksichtigt. Eine Abstimmung der Planung erfolgt mit dem zuständigen Straßenbauamt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über den auf Flurstück-Nr. 124 vorhandenen Schmutzwasserkanal sowie über die im Bereich der Täferroter Straße vorhandenen Versorgungsleitungen gewährleistet. Zur Erschließung des Baugebietes ist für die öffentlichen Anlagen mit folgenden Kosten (Grobkostenschätzung) zu rechnen:

- Straßenbau (Einmündung)	ca.	DM	85.000,00
- Straßenbau (Ortseingangssituation)	ca.	DM	65.000,00
- Wasserversorgungsleitungen	ca.	DM	10.000,00
- Straßenbeleuchtung	ca.	DM	10.000,00
GESAMTKOSTEN	ca.	DM	170.000,00
(incl. Ing.-Leistungen und Mehrwertsteuer)			



GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : DU01045

T E X T T E I L Z U R

B E B A U U N G S P L A N

Ä N D E R U N G

N A C H § 1 3 B A U G B

MIT SATZUNG ÜBER
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„FÜRTLENS, 1.ÄNDERUNG“

ANERKANNT: GEMEINDE DURLANGEN,
DEN 28.06. / 23.10.2001

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 28.06. / 23.10.2001

GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten dieser Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes mit Satzung über örtliche Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile der Bebauungspläne „Fürtlens“, rechtsverbindlich seit 21.12.1972 und „Gassenbeet“, rechtsverbindlich seit 05.02.1982.

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN SIND:

- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141),
- 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),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes mit Satzung über örtliche Bauvorschriften sind :

- **Der Lageplan zum Bebauungsplan vom 28.06./23.10.2001**
- **Der Textteil zum Bebauungsplan vom 28.06./23.10.2001**

**Textliche Festsetzungen zur
Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche
Bauvorschriften
„Fürtlens, 1.Änderung“ in Durlangen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

ALT 1.01 + 1.02 GE– Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne des Abs.3 des § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO zulässig.

Im 50 m-Streifen parallel zur Kreisstraße (Zone A) ist die Nutzung auf nicht wesentlich störende Betriebe oder Betriebsanlagen beschränkt (§ 6 Abs.1 BauNVO).

In Zone B sind nicht erheblich belästigende Betriebe (§ 8 Abs.1 BauNVO) zulässig.

NEU eGE– eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.V. mit § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO)

Es sind nur bauliche und sonstige Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

GE – Gewerbegebiet (§ 8 i.V. mit § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO)

Zulässig sind ansonsten im eGE und GE:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, jedoch keine Verkehrs- und Großhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe, die einen hohen Zu- und Abfahrtsverkehr erzeugen.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.
(§ 20 BauNVO) **ALT 1.04 + NEU**
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL**
(§ 19 BauNVO) **ALT 1.01 + NEU**
- 1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (Festsetzung entfällt)
(§ 20 BAUNVO) **ALT 1.01**
- 1.3 BAUWEISE** **ALT +NEU** *Offene Bauweise (o)*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** **ALT + NEU** Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB + §23 BauNVO)
- 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
ALT 1.03 *Garagen* sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außerdem ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
NEU *Garagen* sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6 SICHTFELDER** **ALT 1.30 + NEU** Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Nutzung (z.B. Stellplatz) freizuhalten. Eine etwaige Bepflanzung oder Einfriedigung darf die Höhe von 0,8 m über Fahrbahn-Oberkante nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN** **ALT + NEU** Fahrbahn, Geh- und Radweg, Feldweg,
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
- 1.8 VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** Private Mischverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB) **NEU**
- 1.9 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN** *Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB) **NEU**
- 1.10 LEITUNGSRECHTE** **NEU** *LR – Leitungsrecht:*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzun-

- gen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.11 FLÄCHEN MIT VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN BZW. ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB) **NEU**
- Innerhalb der im Lageplan festgesetzten Gewerbegebietsflächen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- 1.12 PFLANZGEBOTE**
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB) **NEU**
- Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind als Einzelbäume *mittel- bis großkronige Laubbäume* zu pflanzen. Insbesondere sind dies Ahorn, Eiche, Hainbuche, Linde. Abweichungen von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume sind in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) bis zu 5,00m zulässig.
- Das *Pflanzgebot (PFG)* ist zur Ortsrandbegrünung als lockere Anpflanzung mit einheimischen Baum- und Gehölzgruppen auszubilden. Pro 100 qm Fläche ist mindestens ein Laubbaum sowie 8 Gehölze der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten. Die Bäume und Sträucher sind dabei gruppenweise anzupflanzen. Insgesamt soll die bepflanzte Fläche mindestens 75% betragen.
- Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen.
- 1.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) **NEU**
- Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (steilste Neigung 1 : 2). Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.
- Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Böschungen unter 50 cm Höhe sind im Lageplan meist nicht dargestellt.
- 1.14 NEBENANLAGEN** **ALT 1.05 + NEU**
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- Nebenanlagen sind, soweit Gebäude, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

-
- 2. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN** *NEU* Die *Farben der Gebäude* sind frei zu wählen.
- Die *Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 20 m Länge* sind im Abstand von mind. 10 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Fassadenbegrünungen mit Rankhilfen.
- 2.1.2 DÄCHER** *ALT* Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer bis 30° Dachneigung.
- NEU* Zulässig sind:
- Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung
 - Geneigte Dächer
- Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig.
- Flächige Verglasungen der Dachhaut zur Gewinnung von Solarenergie sind auf südost- bis südwestorientierten Dächern zulässig.
- Solarkollektoren als Dachdeckungsmaterial sind zulässig.
- Bezüglich von Dachaufbauten wird auf Nr.3.1 dieses Textteiles verwiesen!*
- 2.2 GEBÄUDEHÖHEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) *NEU* Die *Gebäudehöhe* der Gebäude darf maximal 11.00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) liegen.
- Die *Gebäudehöhe* ist der höchste Punkt des Gebäudes.
- Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.
- 2.3 WERBEANLAGEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) *NEU* *Werbeanlagen* dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.
- Unzulässig sind:
- Werbeanlagen entlang der K 3256 in einem Streifen von 15 m, gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahn,
 - Werbeanlagen auf Dächern,
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
 - Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.
-

- 2.4 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN** Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Parkflächen* wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) **NEU**
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge* sind in Gruppen von max. 3 Stellplätzen mit dazwischenliegenden 2,50 m breiten Grünstreifen herzustellen. In den Grünstreifen sind mittel- bis großkronige heimische Laubbäume gemäß Festsetzung 1.12 anzupflanzen.
- Stellplätze und innere Erschließungsanlagen*, die zur K 3256 hin orientiert sind, müssen mit Blendschutzzäunen oder dichter Bepflanzung ausreichend gegen Blendwirkung eingegrünt werden.
- 2.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** *Aufschüttungen und Abgrabungen:* sind nur bis zu 1,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) **NEU**
Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
Abgrabungen zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Stützmauern:*
sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig.
Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
- Einfriedungen:*
sind bis zu einer Höhe von 2,00 m aus einheimischen Hecken und Laubgehölzen (z.B. Hartriegel, Buche, Liguster) und Zäunen zulässig.
- 2.6 WASSERVERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN** Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dachern 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 pro 100 m² Dachfläche haben.
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) **NEU**
Es wird empfohlen, einen Pufferbehälter 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 2001 und DIN 1988 (Teil IV) 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 *NEU*

3.1 DACHAUFBAUTENSATZUNG

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

4. PFLANZLISTEN *NEU* Pflanzliste 1 (Laubgehölze)

Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Obstbäume mit Hochstamm	

Gehölze:

Haselnuß	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Apfelbaum	Malus sylvestris
Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
und andere standortgerechte, einheimische Gehölze.	

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

5. HINWEISE

1. Zur Beurteilung der Festsetzung 1.12 im Bebauungsplan sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein **detaillierter Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan** im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.
2. Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bisher bestehenden **planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
3. 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.
4. Sollten bei der Baumaßnahme **Drainhauptsammler** freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.
5. 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 Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.
6. Das Baugebiet liegt an einem leicht 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 weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.
7. Ab- und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf den Anlagen der **Kreisstraße K 3256** nicht zugeleitet werden, sondern ist im Baugebiet zu sammeln und gesondert abzuführen. Falls für die Einlegung von Leitungen Flächen der Kreisstraße in Anspruch genommen werden, ist ein entsprechender Nutzungsvertrag mit dem Straßenbauamt Ellwangen abzuschließen.
8. Wünschenswert ist eine **Durchgrünung**, die auf Grundstücksgrenzen keinen Einfluß nimmt. Werden aber Grundstücke abgetrennt, sollte einer Hecke ohne Zaun Vorrang gegeben werden. Bei Grundstücksabtrennungen mittels engmaschigen Zäunen sollte eine Bodenfreiheit von ca. mind. 25 cm gegeben sein. Abgrenzungen aus glatten Mauern oder Betonteilen sollten vermieden und durch Trockenmauern ersetzt werden.

6. ANLAGEN

- Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR, vom 28.06./23.10.2001
73557 Mutlangen

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|---|
| 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom 22.05.2001 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am 31.05.2001 |
| 3. Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB) | vom 28.06.2001 |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am 05.07.2001 |
| 5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 17.07.01 bis 16.08.2001 |
| 6. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | vom 23.10.2001 |
| 7. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes mit Satzung über örtliche Bauvorschriften bei ortsüblicher Bekanntmachung (§ 10 BauGB) | vom 08.11.2001
(Amtsblatt Nr. 45 / 2001) |

Gemeindeverwaltung
Durlangen, den 28.06. / 23.10.2001

Planbearbeiter
Mutlangen, den 28.06. / 23.10.2001

LACKNER · KÖDER & PARTNER GBR
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/7881 TELEFAX 07171/75912

Bürgermeister Gerstlauer

Unterschrift

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen sowie der Inhalt der Satzung über örtliche Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Durlangen vom 23. Oktober 2001 übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Durlangen, den 23. Oktober 2001

Bürgermeister Gerstlauer

LAGEPLAN ZUR
BEBAUUNGSPLAN-
ÄNDERUNG
NACH § 13 BAUGB

FÜRTLENS, 1. ÄNDERUNG

1 : 500



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

ANERKANNT: GEMEINDE DURLANGEN, DEN ...

28. Juni 2001
[Signature]

GEFERTIGT: MUTLANGEN, DEN 28.06.2001

Kalmus
.....

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171 / 10447 - 0
TELEFAX 07171 / 10447 - 70

PROJ.-NR. DU01045/ja



GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : DU01045

LACKNER · KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKTEN
UND INGENIEURE

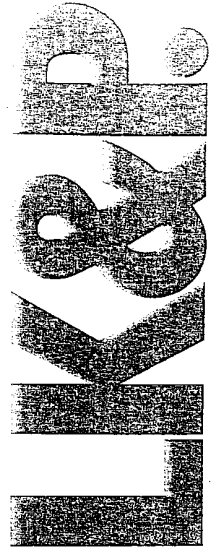
Anlage ² zur GR-Drucksache Nr. 522/20016

TEXTTEIL ZUR
BEBAUUNGSPLAN
ÄNDERUNG
NACH § 13 BAUGB

„FÜRTLENS, 1.ÄNDERUNG“

ANERKANNT: GEMEINDE DURLANGEN,
DEN ... 28. Juni 2001
fu Kalmus

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 28.06.2001
Kalmus



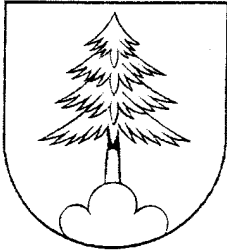
PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

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 0 71 71/78 81
TELEFAX 0 71 71/7 59 12
VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008



BÜRGERMEISTERAMT DURLANGEN
Ostalbkreis

Bürgermeisteramt Durlangen • Postfach 24 • 73568 Durlangen

21.06.2001

Vorlage an
Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung

AZ: 621.41: DU-Fürtlens
1. Änderung

-Öffentlich-

Vorlagenfolge
Gemeinderatsdrucksache Nr. 514/2001ö
Gemeinderatsdrucksache Nr. 522/2001ö

Sitzungstermin:
22. Mai 2001
28. Juni 2001

**Bebauungsplan Gewerbegebiet „Fürtlens, 1. Änderung“, Gemarkung Durlangen;
hier: Änderung des Bebauungsplanes „Fürtlens“, Gemarkung Durlangen,
Billigung des Änderungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss**

Beil.: Kopie Lageplan des Entwurfs der Bebauungsplanänderung vom 28.6.2001 Anlage 1
Kopie Textteil zur Bebauungsplanänderung vom 28.6.2001 Anlage 2

A. Beschlussantrag

1. Der Bebauungsplan „Fürtlens“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) geändert.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung „Fürtlens, 1. Änderung“ vom 28. Juni 2001 wird gebilligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung „Fürtlens, 1. Änderung“ vom 28. Juni 2001 wird nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

B. Beratungsergebnis

TOP 3

Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss- antrag	Abweichender Beschluss (s.Rückseite)
------------	-----------------------------	----	------	------------	------------------------------	--

Form der Abstimmung.

offen durch Handheben

namentlich

geheim

C. Befangenheit

Gemeinderat Bernhard Wille hat an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.

1

Rathaus
Hermann-Löns-Weg 5
73568 Durlangen

Telefon
(0 71 76) 45 27 - 10
Telefax
(0 71 76) 45 27 - 19

Bankverbindung:
Raiffeisenbank Durlangen
Kto.-Nr. 4036 000 (BLZ 600 699 84)
Kreissparkasse Ostalb
Kto.-Nr. 440 001 975 (BLZ 614 500 50)

Sprechzeiten:
Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr
Mo + Mi 14.00 - 16.00 Uhr
Do 14.00 - 18.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

D. Problembeschreibung/Begründung

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Fürtlens“, Gemarkung Durlangen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das konkret anstehende Bauvorhaben – Errichtung einer Lager- und Montagehalle mit Ausstellungsraum sowie Errichtung eines Wohnhauses mit Büro und Garage, Durlangen, Täferroter Straße, Flurstücke Nr. 124 (Bauvoranfrage, Bautagebuch Nr. 493/2001) geschaffen werden. Der Gemeinderat hat sich mit dieser Bauvoranfrage und den planungsrechtlichen Änderungen bereits in seiner Sitzung vom 30. März 2001 (GR-Drucksache Nr. 499/2001ö) befasst und eine Bebauungsplanänderung in Aussicht gestellt. Am 22. Mai 2001 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Fürtlens“ (GR-Drucksache Nr. 514/2001ö) gefasst.

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung/Vereinfachtes Verfahren

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus angeschlossenem Übersichtslageplan – Anlage 1 - vom 16. Mai 2001. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke 124 und 221/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 122, 122/2, 125, 197/1, 197/5, 212/1, 1155 und 1157/1 im Bereich des südöstlichen Ortseinganges von Täferrot her.

Allgemeine Ziele und Zwecke/Vereinfachtes Verfahren

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fürtlens“ aus dem Jahre 1973, um eine Anpassung der Planung an die aktuellen Entwicklungen in diesem Bereich zu erreichen. Dabei ist im Hinblick auf die Grundstücksverhältnisse, besonders die Erschließung des Flurstückes 124, über einen neuen direkten Anschluss an die Täferroter Straße (K 3256) sowie eine Verbesserung der landschaftlichen Einbindung der gewerblichen Flächen am Ortsrand vorgesehen. Darüber hinaus soll eine Gliederung, insbesondere für die Gewerbegebiete am westlichen Ortseingang von Durlangen, namentlich der Gewerbegebiete „Unterer Bühl“ und „Unterer Bühl, 1. westliche Erweiterung“ und des Gewerbegebiets „Fürtlens“ im Verhältnis zueinander getroffen werden, um in der Lage zu sein, die gewerblichen Betriebe und Anlagen auf die genannten Gebiete unter städtebaulich relevanten Aspekten gleichsam verteilen zu können.

Die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes berühren die Grundzüge der Planung nicht, das heißt, der Wesensgehalt des Bebauungsplanes „Fürtlens“ wird nicht angetastet. Die aufgezeigten punktuellen Änderungen und Ergänzungen tasten den grundsätzlichen Charakter des Bebauungsplans nicht an. Durch die Änderung sind nur einzelne Grundstücke, hauptsächlich das Grundstück Nr. 124, berührt, wobei für das Flurstück Nr. 124 die Frage der Erschließung so gelöst werden soll, dass eine Parzellierung in kleinere Baugrundstücke erfolgen kann. Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, soll das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.