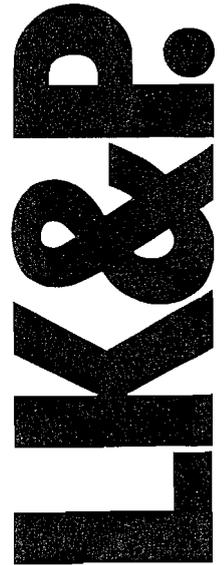


GEMEINDE : DURLANGEN  
GEMARKUNG : DURLANGEN  
KREIS : OSTALBKREIS  
PROJEKT.-NR. : D 945 la/kn-h

LACKNER · KODER  
& PARTNER  
ARCHITECTEN  
UND INGENIEURE



Kopie



TEXTTEIL ZUM  
BEBAUUNGSPLAN

PROJEKTION  
REALISATION  
BETREUUNG

GROSSACKER II

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



Befugnis zum  
Erlaß vom 17. März 1997

Anerkannt: Gemeinde Durlangen, den 20.09.1996

Aufgestellt: Mutlangen, den 21.07.1995 / 15.09.1995 / 11.09.1996



Ausgefertigt: Durlangen, den 04.04.1997

Gerstlauer  
Bürgermeister

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
TELEFON 07171/78 81  
TELEFAX 07171/7 59 12

GEMEINDE : DURLANGEN  
GEMARKUNG : DURLANGEN  
KREIS : OSTALBKREIS  
PROJEKT-NR. : D 945 Ia/kn-h

#### **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 08.08.1995 (GBl. Seite 617).
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-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 „GROSSACKER II“ 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 Nr. 1 BauGB)
- a) WA - Allgemeines Wohngebiet entsprechend den Einschrieben im Lageplan. Gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.  
b) Fläche für den Gemeinbedarf entsprechend den Einschrieben im Lageplan. Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 u. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- 1.1.2 Ausnahmen**  
(§ 31 Abs. 1 BauGB)
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen im WA im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16-21a BauNVO)
- Entsprechend den Einschrieben im Lageplan
- 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 20 + § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Entsprechend den Einschrieben im Lageplan
- 1.1.5 Zahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist die Zahl der Wohnungen auf max. 2 bzw. 3 Wohneinheiten pro Gebäude (Hausteil) beschränkt.

### 1.2 BAUWEISE

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

- Entsprechend den Einschrieben im Lageplan:
- a) Im WA offene Bauweise bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen.  
b) In der Gemeinbedarfsfläche offene Bauweise

### 1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung entsprechend den Pfeilen im Lageplan. Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt. In Teilbereichen des Bebauungsplans ist die Firstrichtung freigegeben.

### 1.4 NEBENANLAGEN

(§ 14, Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

### 1.5 GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche hat entweder 2,50 m oder 5,00 m zu betragen.

### 1.6 EG - ROHFUSSBODENHÖHEN

(§ 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die EG-Rohfußbodenhöhen sind zwingend.

### 1.7 TRAUFG- UND FIRSHÖHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

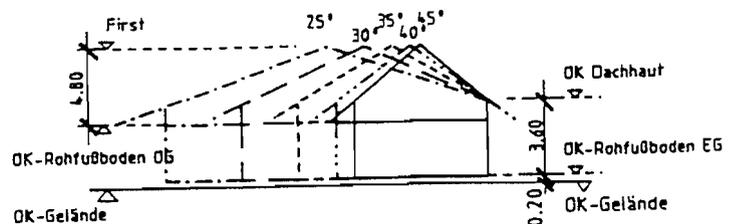
Die Traufhöhe darf bei zweigeschossiger Bebauung max. 3,60 m und bei zwingender, zweigeschossiger Bebauung max. 6,40 m betragen.

Sie wird gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der OK-Dachhaut.

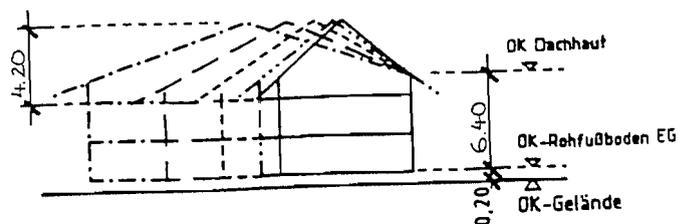
Die Traufhöhe darf auf max. 1/3 der Hauslänge überschritten werden. Das Gelände ist so zu modellieren, daß mit den fertigen Geländehöhen ein harmonischer Übergang entsteht. Die Geländehöhen an Gebäuden darf max. bis auf 0,20 m unter OK-EG-Rohfußbodenhöhe reichen.

Die Geländehöhe ist anhand von Geländeschnitten dem Bauantrag beizulegen. Zulässige First- und Traufhöhen siehe nebenstehende Skizze.

#### Bei zweigeschossiger Bebauung



#### Bei zwingender, zweigeschossiger Bebauung



**1.8 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.

Der für den Halt der Grenzbauteile (Rabatten, Pflasterzeile, Randsteine etc.) notwendige Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

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

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

2) Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind einheimische, hochwüchsige, kronenbildende Obstbäume zu pflanzen. Insgesamt muß je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden.

Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen.

In Frage kommen als Bäume:

Boscop, Brettacher, Schweizer Wasserbirne u.ä.

Als Gehölze:

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

Vor der geplanten Bepflanzung muß pro Grundstück mind. 1 Großbaum der Straßenseite zugeordnet werden, so daß eine Straßengrünung stattfindet.

Die Bepflanzung ist im Bauplan nachzuweisen.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

- 2.1 DACHNEIGUNG**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Entsprechend den Einschrieben im Lageplan: 25° - 40°. (Die festgelegten Dachneigungen gelten nicht für Garagen).
- 2.2 DACHFORM**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Bei den Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.  
Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Dachneigung und Dachform einheitlich zu gestalten.
- Bezüglich der Dachaufbauten gelten die allgemeinen Regelungen der Satzung vom 11.02.1994.
- Farbe der Dachdeckung: rot bis braun.  
Flachdächer sofern nicht als Terrassen ausgebildet sind zu bekiesen oder zu begrünen.  
Aneinander gebaute Garagen, auch auf verschiedenen Grundstücken, müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Firstrichtung haben.
- 2.3 ANTENNEN**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- Pro Gebäude ist eine Antenne zulässig, die den Dachfirst um max. 3,00 m überragen darf. Freistehende Funkantennen sind unzulässig.
- 2.4 EINFRIEDUNGEN**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Einfriedungen entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und Mauern bzw. Stützmauern bis zu 0,50 m zulässig.
- 2.5 FREILEITUNGEN**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 2.6 STELLPLÄTZE, GARAGENZUFAHRTEN UND GARAGENVORPLÄTZE**  
(§ 37 und 74 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)
- Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen private Verkehrs-, Park- und Hofflächen wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.  
Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze erforderlich.

**2.7 AUFSCHÜTTUNGEN U. ABGRABUNGEN**  
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 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 zur Freileitung des UG's sind unzulässig.

Abgrabungen, die der Zufahrt zu einer Garage dienen, sind zulässig.

**2.8 STÜTZMAUERN**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern an den Grenzen zum Außenbereich sind unzulässig.

Zu den Nachbargrundstücken können Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zugelassen werden.

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Stützmauern max. 0,50 m hoch sein.

**2.9 WASSERVERSORGUNGS- UND  
ENTSORGUNGSANLAGEN**  
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Es muß eine Speicherung von Dachniederschlagswasser in Behältern (Zisternen) vorgenommen werden. Das Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden.

Diese Regenrückhaltung von den Dächern bewirkt eine verzögerte Abgabe des gespeicherten Wassers an die Kanalisation. Der obere Teil der Zisterne (2 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> 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 als Brauchwasser.

Sollten Dächer begrünt werden, entfällt die Verpflichtung zur Herstellung dieser Regenrückhaltemaßnahme.

### **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) 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.
- d) 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.
- e) Garagen sind in der Regel in das Hauptgebäude einzubeziehen, bzw. als organischen Bestandteil des Hauptgebäudes vorzusehen.
- f) Sofern Garagen nicht in das Hauptgebäude mit einbezogen werden, sollten diese und die Stellplätze unmittelbar im Bereich der Zufahrt angelegt werden, so daß das Wohnen und Schlafen nicht gestört wird.
- g) Bei SAT-Antennen wird empfohlen, Sammelanlagen zu bauen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)                       | vom 10.03.1994              |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)              | am 19.05.1994               |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)                     | am 25.05.1994               |
| 4. Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB)                                | vom 15.09.1995              |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)              | am 28.09.1995               |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)           | vom 09.10.95 bis 08.11.1995 |
| 7. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § 73 LBO)                      | vom 20.09.1996              |
| 8. Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB) Erlaß LRA Ostalbkreis           | vom 04.04.97                |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) | am 10.04.97                 |
| 10. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 BauGB)                | vom 10.04.97                |

### 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 21.07.1995/15.09.1995 /  
11.09.1996

LACKNER · KÖDER & PARTNER  
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN

TELEFON 07171/7881 TELEFAX 07171/75912

---

Bürgermeister Gerstlauer

---

Unterschrift