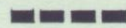
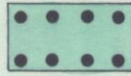


# ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Abrundung



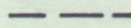
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen  
hier: Wiese mit vereinzeltm Streuobstbestand /  
Haselhecke



Zufahrts- u. Abfahrtsverbot



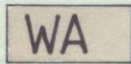
Baugrenze



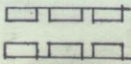
unverbindlicher Vorschlag für neue Grenzen



bestehende, zu erhaltende Hecke



Allgemeines Wohngebiet



Leifungsrecht

(§ 4 Nr. 8 und Nr. 10 der Abrundungssatzung)



Saumbereich 3,0 m von Bestockung  
(§ 4 Nr. 11 der Abrundungssatzung)



von Bebauung freizuhaltende Fläche  
(§ 4 Nr. 6 der Abrundungssatzung)



Ausgefertigt:  
Durlangen, 1.7.1998

Bürgermeisteramt  
Hermann-Löns-Weg 5  
73568 Durlangen

*J. Lackner*  
Gerstlauer  
Bürgermeister

ANERKANNT Durlangen DEN  
*J. Lackner* 25-6-98

GEMEINDE Durlangen ANLAGE  
GEMARKUNG Zimmerbach  
KREIS Ostalbkreis PROJEKTNR. DU98001

Lageplan zur Abrundungssatzung  
„Zimmerbach Süd-Ost“

MASSSTAB 500 HÖHENANGABEN ÜBER NN  
IM NEUEN SYSTEM

GEZEICHNET 14.01.98 La/Br BEARBEITET  
*Lackner*

VERMESSEN

- 1. ÄNDERUNG 19.03.98 Kn-H
- 2. ÄNDERUNG 30.04.98 Kn-H
- 3. ÄNDERUNG 29.05.98 Kn-H
- 4. ÄNDERUNG 22.06.98 Br



PROJEKTION  
REALISATION  
BETREUUNG

PETER LACKNER  
FREIER ARCHITEKT  
PETER KÖDER  
DIPL.ING(FH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL.ING(FH)

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
TELEFON 07171/7881  
TELEFAX 07171/75912

Gemeinde Durlangen  
Ostalbkreis

zu § 7 dieser Satzung:  
Ortsübliche Bekanntmachung  
der Abrundungssatzung Zimmer-  
bach Süd-Ost am Donnerstag,  
06. August 1998 im Amtsblatt  
Nr. 32 + 33/98 der Gemeinde  
Durlangen

## **S a t z u n g**

### **zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Zimmerbach betreffend die Flurstücke 286 und 286/2 und eine westliche Teilfläche des Flurstücks 287, Gemarkung Durlangen, Flur Zimmerbach (Abrundungssatzung Zimmerbach Süd-Ost)**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Durlangen am 26. Juni 1998 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Zweck und Gegenstand**

Zum Zweck der Ermöglichung einer Abrundungs- bzw. Anschlußbebauung am südöstlichen Ortsrand des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Zimmerbach werden die Außenbereichsflächen der Flurstücke 286 und 286/2 und eine westliche Teilfläche des Flurstücks 287 Gemarkung Durlangen, Flur Zimmerbach in den räumlichen Geltungsbereich dieser Abrundungssatzung einbezogen.

#### **§ 2**

##### **Abrundung**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Zimmerbach wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet: Flurstücke Nr. 286 und Nr. 286/2 und westliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 287, Gemarkung Durlangen, Flur Zimmerbach. Maßgebend hierfür ist der in § 3 dieser Satzung näher bezeichnete Lageplan.

#### **§ 3**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen der Abrundungsflächen der in § 2 dieser Satzung bezeichneten Außenbereichsgrundstücke, sind im Lageplan vom 14.01.1998/19.03.1998/30.04.1998/29.05.1998/ 22.06.1998, M 1 : 500, Projekt Nr. DU 98001 des Büros LK&P., Mutlangen, dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) 1 - zwingend -,  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4,  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4

### 3. Bauweise

Offene Bauweise

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan, der in § 3 dieser Satzung näher bezeichnet ist, festgesetzt.

### 5. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe, gemessen ü.N.N. Die EFH wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Zur Festlegung der EFH sind den Bauvorlagen mindestens zwei entlang der Gebäudeaußenseiten aufgenommene amtliche Geländeschnitte sowie eine Straßenabwicklung mit Darstellung der benachbarten Gebäude beizufügen.

### 6. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ausgenommen notwendige Zufahrten, wenn die Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf die Darstellungen des in § 3 dieser Satzung näher bezeichneten Lageplans wird verwiesen.

### 7. Zufahrt- und Abfahrtsverbot, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf die Darstellungen des in § 3 dieser Satzung näher bezeichneten Lageplans wird verwiesen.

### 8. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Auf die Darstellungen des in § 3 dieser Satzung näher bezeichneten Lageplans wird verwiesen. Es handelt sich um die Führung einer Wasserleitung zugunsten der Flurstücke Nr. 286 und Nr. 286/2 und der Gemeinde.

## **9. Private Grünfläche mit Verpflichtung zum Erhalt von Bäumen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 15 b BauGB)**

Auf die Darstellungen des in § 3 dieser Satzung näher bezeichneten Lageplans wird verwiesen.

## **10. Fläche für Leitungsrecht**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Auf die Darstellungen des in § 3 dieser Satzung näher bezeichneten Lageplans wird verwiesen. Es handelt sich um die Führung einer Abwasserleitung zugunsten der Flurstücke Nr. 286 und Nr. 286/2 und der Gemeinde.

## **11. Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher und sonstiger Bepflanzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)**

Auf die Darstellungen des in § 3 dieser Satzung näher bezeichneten Lageplans wird verwiesen.

Der Saumbereich der Hecke nach Süden ist auf mindestens 3 m, vom Stockbereich der Sträucher aus gemessen von jeglicher Überbauung oder Bepflanzung freizuhalten und alle zwei Jahre im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist nach ein bis drei Tagen abzuräumen, um eine allmähliche Aushagerung und Wertsteigerung des Saums zu bewirken.

In jeder Phase der Baudurchführung ist die zu erhaltende Feldhecke mit Kraut- und Saumbereichen vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerks, u. a., zu bewahren. Die DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) ist anzuwenden.

## **§ 5**

### **Örtliche Bauvorschriften**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 75 LBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

#### **Dachgestaltung**

Die Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit einer Neigung von mindestens 25° und höchstens 35° auszubilden.

## **§ 6**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, werden den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 7**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis auf den Erlaß des Landratsamts Ostalbkreis - Amt für Umweltschutz - vom 11.05.1998, IV/42-364.30 Ad/He hinsichtlich der Ausnahme nach § 24 a Abs. 4 Nr. 2 Landesnaturschutzgesetz sowie auf die ökologische Abwägung (Gutachten) der Arbeitsgemeinschaft Geoökologie vom 22.04.1998

Auf den o. g. Erlaß und das genannte Gutachten, die dieser Satzung beigelegt sind, wird hingewiesen.

Hinweise für Altlasten, Altablagerungen, Bodenschutz

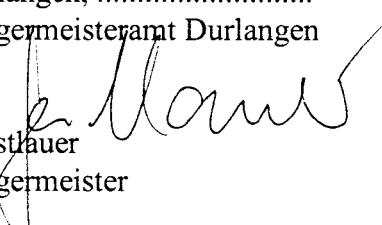
Sollten bei der Ausführung der Bauvorhaben Altlasten bzw. Altablagerungen aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Amt für Umweltschutz, 73428 Aalen zu informieren!

Hinweis für die Geltendmachung von Verfahrens- oder Formvorschriftenverletzungen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschrift über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

ausgefertigt:

Durlangen, .....<sup>1.7.1998</sup>  
Bürgermeisteramt Durlangen

  
Gerstlauer  
Bürgermeister