



GEMEINDE : DURLANGEN  
GEMARKUNG : DURLANGEN  
FLUR : 2 (ZIMMERBACH)  
KREIS : OSTALBKREIS  
PROJ.-NR. : DU 05008

LACKNER KÖDER  
& PARTNER GBR  
ARCHITEKEN  
UND INGENIEURE

---

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

---

## „TAL, ÄNDERUNG ROSENSTEINSTRASSE- SÜDOST“



PROJEKTION  
REALISATION  
BETREUUNG

- **BEGRÜNDUNG** vom **04.03.2005 / 22.07.2005**
- **TEXTTEIL** vom **04.03.2005 / 22.07.2005**
- **LAGEPLAN** vom **04.03.2005 / 22.07.2005**

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 (07171) 10447 – 0  
TELEFAX (07171) 10447 – 70  
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE  
VOLKSBANK  
SCHWÄBISCH GMÜND  
BLZ 613 901 40  
KONTO 108 001 008



GEMEINDE : DURLANGEN  
GEMARKUNG : DURLANGEN  
FLUR : 2 (ZIMMERBACH)  
KREIS : OSTALBKREIS  
PROJ.-NR. : DU 05008

LACKNER KÖDER  
& PARTNER GBR  
ARCHITEKEN  
UND INGENIEURE

---

# B E G R Ü N D U N G

---

## ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

### „TAL, ÄNDERUNG ROSENSTEINSTRASSE- SÜDOST“



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

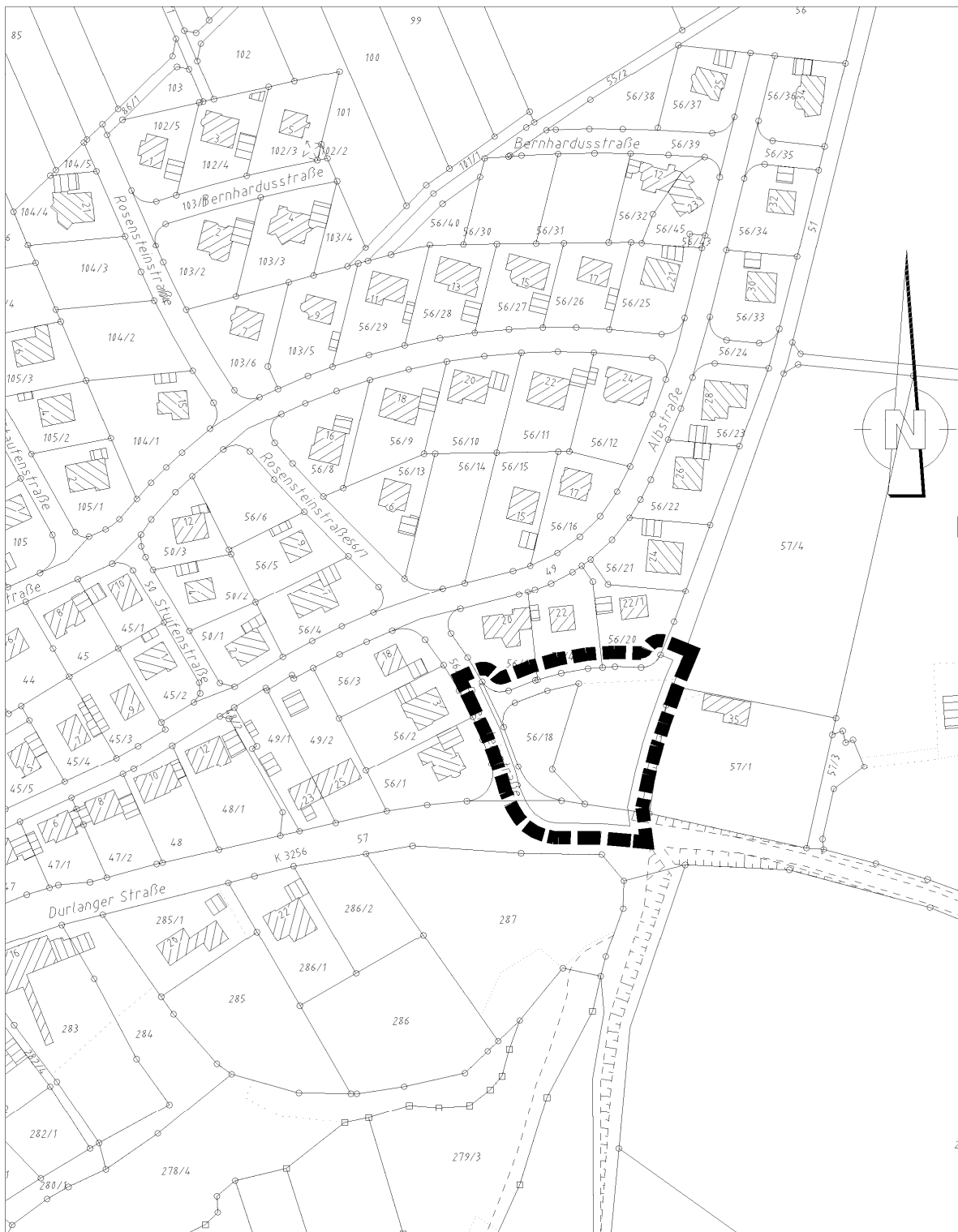
ANERKANNT: GEMEINDE DURLANGEN, DEN .....

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 04.03.2005 / 22.07.2005

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
TELEFON (07171) 10447 – 0  
TELEFAX (07171) 10447 – 70  
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE  
VOLKSBANK  
SCHWÄBISCH GMÜND  
BLZ 613 901 40  
KONTO 108 001 008

ÜBERSICHTSPLAN

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ohne Maßstab

## 1.0 PLANGEBIET

### 1.1 ALLGEMEINES

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 sowie den Ortsteilen Zimmerbach und Tanau und hat ca. 3000 Einwohner.

Durlangen liegt außerhalb der Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes als nicht zentraler Ort im ländlichen Raum und ist im Regionalplan dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft „Schwäbischer Wald“ dem Kleinzentrum Mutlangen zugeordnet. Der Ortsteil Zimmerbach liegt westlich des Hauptortes an der Kreisstraße K 3256.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsrand von Zimmerbach beim Friedhof und betrifft das Flurstück 56/18 und Teilbereiche der Flurstücke 51 (Weg), 56/17 (Rosensteinstraße), und 57 (Durlanger Straße).

Die Größe des Plangebietes beträgt ungefähr 0,28 ha, davon sind ca. 0,10 ha öffentliche Verkehrsfläche, ca. 0,06 ha Grünflächen und ca. 0,12 ha Wohnbaufläche.

## 2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die im Bereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wurden im Rahmen des 1981 aufgestellten Bebauungsplanes als öffentliche Fläche für einen Parkplatz sowie für eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. In der Zwischenzeit hat sich der Friedhof nach Norden erweitert und es wurden entlang der dort westlich angrenzenden Straße Parkplatzflächen geschaffen. Diese Parkplätze reichen für den Friedhof aus. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage in diesem Bereich nicht erforderlich und muss als kleine innerörtliche Fläche von der Gemeinde unterhalten werden. Unter diesem Aspekt hat der Gemeinderat beschlossen, die Fläche möglichst einer baulichen Nutzung zuzuführen. Auf der Grundlage dieser Überlegungen wurden verschiedene städtebauliche Vorentwürfe zur Bebauung entwickelt und im Gemeinderat diskutiert. Als Ergebnis dieser Überlegungen soll nun in diesem Bereich der Bebauungsplan geändert werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereichs geschaffen werden. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Daher kann in Abstimmung mit dem Landratsamt der Bebauungsplan als einfache Änderung im Sinne des § 13 BauGB erfolgen.

## 3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbischer Wald aus dem Jahre 2004 ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan „Tal“ aus dem Jahre 1981, der dort bisher öffentliche Nutzungen mit einer Öffentlichen Grünanlage (Park) sowie Parkplätze für den Friedhof ausweist.

Im Anschluss an das Plangebiet gilt nördlich der Bebauungsplan „Tal, 1.Änderung“ aus dem Jahre 1983, im Westen der Bebauungsplan „Tal“ aus dem Jahre 1981 sowie südwestlich der K 3256 die Abordnungssatzung „Zimmerbach Süd-Ost“ aus dem Jahre 1998. Die Bebauungspläne weisen die dort bestehenden bzw. geplanten Bereiche als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Zu den Grabfeldern des Friedhofes sind die gesetzlich vorgegebenen Abstände zu beachten.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

## 4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Die östlich im Plangebiet verlaufende Straße dient als Zufahrt zum Friedhof und zu den dort entlang bestehenden Parkplätzen. Sie ist an die Kreisstraße K 3256 angebunden. Entlang der nördlichen Grenze besteht eine weitere Straße, die ursprünglich als Zufahrt zum Friedhof angelegt wurde. Südlich angrenzend von der östlichen Einmündung besteht ein Standplatz für Wertstoffcontainer. Ansonsten wird das Plangebiet als Wiese genutzt.

Die umliegenden Wohngebiete im Norden und Westen sind durch eine 1 bis 1 ½-geschossige Wohnbebauung mit Satteldächern geprägt und bebaut. Im Osten grenzt der Friedhof der Gemeinde Durlangen an, der im Jahr 2003 in einem weiteren Abschnitt nach Norden erweitert wurde. Der Friedhof ist entlang der öffentlichen Straßen mit großkronigen Bäumen eingegrünt. Im Süden besteht entlang der K 3256 das §-24a-Biotop Nr. 7124-136-0708 „Feldhecke östlich Zimmerbach“, das dort auch die Lias-kante, den Rand der Hochfläche und den Beginn des Zimmerbachtals bildet.

## 5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Tal“ auf Grundlage der unter 3.0 genannten Planungserfordernisse.

Gegenüber dem aus dem Jahre 1981 bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan sind folgende Änderungen im Plan enthalten:

- *Öffentlicher Parkplatz:*  
Die planerisch sehr groß ausgewiesene Parkplatzfläche wird auf einen ca. 5 m breiten Parkstreifen entlang des Weges beim Friedhof, wie er bereits jetzt schon besteht, verringert. Hinsichtlich der topographischen Verhältnisse wäre eine Anlegung des Parkplatzes auf der vorgeesehenen Fläche sehr aufwändig. Inzwischen wurden nördlich des Plangebietes entlang der nach Norden führenden Straße weitere Parkplatzflächen in Zuordnung zur Friedhofs-Erweiterung hergestellt. Weitere Parkplätze sind daher nicht erforderlich.
- *Nördliche Querstraße:*  
Verzicht bzw. Rückbau der bestehenden Querstraße im nördlichen Randbereich. Die Straße dient nicht zur Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke. Sie wurde im Zusammenhang mit der Anbindung des Friedhofes hergestellt, da die östliche Zufahrtsstraße im Hinblick auf die Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze planerisch nicht an die Kreisstraße angebunden war. Aufgrund der Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Osten, vor die Einmündung der Erschließungsstraße, ist ein Anschluss der Straße unter diesen Gesichtspunkten möglich, so wie dies auch im Bestand bereits vorhanden ist. Im Bereich der östlichen Einmündung bleibt ein Teil der Querstraße als Wendehammer für die Andienung des Friedhofes erhalten.
- *Allgemeines Wohngebiet (WA):*  
Ausweisung einer Wohnbaufläche für 2 Wohngebäude als Allgemeines Wohngebiet (WA) im nördlichen Bereich der Plangebietsfläche sowie einer privaten Grünfläche im südlich davon angrenzenden Bereich.
- *Verkehrsgrünfläche:*  
Änderung der Verkehrsgrünfläche im Süden, ein Teil davon wird als Ersatz für den wegfallenden Containerstandort mit einer Öffentlichen Grünfläche – Standfläche für Wertstoffcontainer-ausgewiesen.

Insgesamt sollen durch die Änderung Wohnbauflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geschaffen sowie eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vorangetrieben werden. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich kann das innerörtliche Potential an Flächen zur Verfügung gestellt und der Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet entsprechend der Umgebungsbebauung und der rechtsverbindlichen Bebauungspläne als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei hinsichtlich der vorhandenen Strukturen und bisherigen planerischen Ziele die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauGB nicht zulässig sind. Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele sind im Plangebiet Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Als weiteres Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl GRZ = 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl GRZ = 0,5 festgesetzt. Damit wird trotz der für den ländlichen Raum gewünschten aufgelockerten Bebauung eine ordentliche Dichte erreicht, die im Rahmen des gesetzlichen Anspruchs auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften sind Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und zur Dachform / -neigung getroffen, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele im Baugebiet erforderlich sind. Dabei sind die geplanten Gebäude als klassische Satteldachhäuser in 1 ½-geschossiger Bauweise oder als moderne 2-geschossige Pultdachhäuser zulässig und mit weiteren Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe definiert.

Der untere Bezug ist dabei die individuell auf die bestehenden Verhältnisse abgestimmte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, die die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleichs aus den Grundstücken soweit wie möglich berücksichtigt. Auch die Bauweise orientiert sich mit der Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude an der vorhandenen Bebauung. Aufgrund der bestehenden Leitungen für Ver- und Entsorgung sowie den dazu erforderlichen Schutzstreifen sind Leitungsrechte eingetragen, die die Bebaubarkeit der Flächen jedoch einschränken. Unter diesem Aspekt können die festgesetzten Grenzen der überbaubaren Grundstücksfläche mit Vorbauten und Wintergärten bis zu einem entsprechend festgesetzten Maß überschritten werden. Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt nach den Gesichtspunkten einer Sonnenenergienutzung in Ost-West-Richtung, was auch städtebaulich erwünscht ist.

Im Hinblick auf die in der Regel erforderliche individuelle Abstimmung der Parkierung auf den Baugrundstücken sind Garagen und Carports unter Wahrung bestehender Mindestabstände auch parallel zur Verkehrsfläche zulässig. Dies ist mit den Aspekten einer ordentlichen Straßenraumgestaltung im Zusammenhang mit der erwünschten Gestaltung der Fläche zwischen Straße und Gebäude gut vertretbar. Dabei sind jedoch hinsichtlich der vorhandenen Parkplätze, der Verkehrsgrünflächen sowie der sonstigen verkehrlichen Belange in der Umgebung teilweise die Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken beschränkt.

In Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen beinhaltet die Planung auch gestalterische Festsetzungen im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer getroffen. Neben den bereits oben genannten Festsetzungen für Dachformen und –neigungen sowie Gebäudehöhen sind Dächer aus landschaftlichen Gründen nur mit gedeckten roten, braunen oder grauen Farbtönen einzudecken. Flach- und flachgeneigte Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen, was heute dem Stand der Technik entspricht und mittel- bis langfristig keine wesentlichen Mehrkosten verursacht. Unter dem Gesichtspunkt des Ortscharakters sind die Gebäude zu verputzen bzw. mit Holz zu verschalen. Dachaufbauten sind im Rahmen der städtebaulich gewünschten Dachlandschaft im Sinne der örtlichen Dachaufbauten-Satzung zulässig, die als Bestandteil des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen wird.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedigungen als auch zur Gestaltung der Freiflächen tragen zu einer positiven Gestaltung des Baugebietes unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses bei. Damit soll ein gewisser Standard für das Baugebiet gewährleistet sein, der zu einem qualitativ hochwertig, dörflich geprägtem Baugebiet beitragen soll.

Im Baugebiet sind hinsichtlich der minimierten Ausweisung von Verkehrsflächen eine erhöhte Zahl von Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Zur Minimierung des Oberflächenwasser-Abflusses ist eine private Regenrückhaltung mit Einleitung in einen am Rand des Gebiets verlaufenden Oberflächenwasserkanal zwingend vorgesehen. Zur Trassensicherung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind verschiedene Leitungsrechte im Plan eingetragen. Dabei ist auch die Verlegung eines Stromkabels im Bereich der privaten Grünfläche als Leitungsrecht LR 2 vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist aus gestalterischen Gründen zu sehen und entspricht heute nicht mehr dem Stand der Technik. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die verkabelten umliegenden Baugebiete hier am Ortsrand eine Verunstaltung darstellen.

Hinsichtlich der grünordnerischen Belange in der Planung wurde die nur schwierig bebaubare südliche Teilfläche als private Grünfläche – Hausgarten – sowie als Verkehrsgrünfläche ausgewiesen. Dabei soll die bisher räumlich nicht definierte Fläche durch die Pflanzung von mittel- bis großkronigen Laubbäumen eine städtebauliche Aufwertung erhalten. Aus diesem Grund soll die bestehende Baumreihe entlang der südlichen Grenze des Friedhofs, im Bereich der Durlanger Straße, nach Westen verlängert werden. Weiter ist die Anpflanzung von Bäumen entlang der Rosensteinstraße sowie im Bereich der östlichen Straße bei den Parkplätzen vorgesehen. Die Gestaltung der Standfläche für Wertstoff-Container ist in dieses Konzept einzubeziehen. Dabei sind die Container von Süden (Durlanger Straße) her einzugrünen, was aus gestalterischen Gründen erforderlich ist und die Andienung der Container von der Durlanger Straße her verhindert und aus verkehrlichen Gründen von den Parkplätzen des Friedhofes erfolgen soll. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind nur einheimische standorttypische Arten entsprechend den Pflanzlisten zu verwenden.

## 6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

### 6.1 UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB

Da die Grundzüge der Planung aufgrund der nur geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanes nicht berührt werden, ist ein Umweltbericht im Sinne des § 2a in Verbindung mit § 13 BauGB nicht erforderlich.

### 6.2 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

Im Planbereich sind keine Biotope, Naturdenkmale sowie sonstige wertvolle Grünstrukturen vorhanden.

Durch die vorliegenden Änderungen ergeben sich hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft keine grundsätzlichen Änderungen. Der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan beinhaltet im Plangebiet keine konkreten grünordnerischen Festsetzungen. Unter diesem Aspekt ist durch die in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes beinhalteten Festsetzungen eine Verbesserung der grünordnerischen Belange möglich. Die vorgesehenen Maßnahmen sind:

- Grundlage des Bebauungsplanes sind die Festsetzungen der BauNVO 1990, die im Rahmen des § 19 Abs.4 eine Begrenzung der versiegelten Grundstücksflächen basierend auf der festgesetzten Grundflächenzahl vorsieht.
- Rückbau einer bereits vorhandenen Straße mit ca. 240 m<sup>2</sup>.
- Reduzierung der festgesetzten Parkplatzfläche.
- Pflanzung von insgesamt 8 mittel- bis großkronigen Laubbäumen im öffentlichen und privaten Bereich.
- Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern von Hauptgebäuden und Garagen.
- Private Park-, Verkehrs- und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Durchgrünung der Baugrundstücke mit Laubbäumen entsprechend des versiegelten Flächenanteils der Grundstücke.
- Verpflichtung zur Herstellung eines Pufferbehälters zur Regenrückhaltung mit Anschluss an den bestehenden Oberflächenwasserkanal.
- Im Rahmen der vorgesehenen Festsetzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Gestaltung des Baugrundstücke ist ein Erdmassenausgleich auf den Grundstücken möglich.

Da mit diesen Maßnahmen eine deutliche Verbesserung der umweltschützenden Belange einhergeht, sind weitere Ausführungen zur Eingriffs- / Ausgleichsproblematik nicht erforderlich.

### 6.3 SONSTIGE BELANGE

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Die verkehrlichen Belange werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Die Gewährleistung der erforderlichen Sichtverhältnisse wird in der Planung durch die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder dokumentiert. Die Belange der angrenzenden Wohnbaugrundstücke werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Abstände zum Friedhof bzw. zu den Grabfeldern entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen.

Trotz der Lage des Baugebietes im Ausstrichbereich des Unteren Juras ( Lias) sind im Baugebiet keine geogenen Belastungen vorhanden. Auf die als Anlage 2 beigefügte „Untersuchung auf geogene Belastung“ des Büro für Ingenieurgeologie Dipl. Ing. Gregor Zeiser wird verwiesen.

## 6.4 ZUSAMMENFASSUNG

Insgesamt werden durch die Planung innerörtliche Flächen einer Bebauung zugeführt, was den Zielen einer nachhaltigen Stadt-/Ortsentwicklung entspricht. Ein Eingriff in Natur und Landschaft sowie wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter finden nicht statt.

## 7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN

Innerhalb des Baugebietes ist ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des meist nur mäßig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich. Durch die vorgesehenen Festsetzungen ist das Dachflächenwasser jedoch in privaten Pufferbehältern zu sammeln und gedrosselt an den Oberflächenwasserkanal direkt zum Vorfluter „Zimmerbach“ abzuleiten. Oberflächenwasser kann aufgrund der topographischen Lage von außen kaum ins Plangebiet einfließen.

Drainageleitungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Durlangen ist das Baugebiet enthalten.

Verschiedene im Plangebiet verlaufende Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch Leitungsrechte gesichert. Kanäle und Wasserleitungen sind zum Anschluss der neuen Baugrundstücke vorhanden. Entsprechende Hausanschlussleitungen sind noch herzustellen. Dasselbe gilt für die Versorgung mit Strom sowie für Verkabelungen der Fernmeldeeinrichtungen. Dabei ist die elektrische Zuleitung zum Friedhof, die innerhalb der nördlich bestehenden Querstraße vorhanden ist, zu verlegen. Dafür ist ein Leitungsrecht (LR 2) im Bereich der Privaten Grünfläche vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

Für den Rückbau der bestehenden Straße und den damit verbundenen Anschlussarbeiten wie Herstellung des Gehweges im Bereich der westlichen Einmündung in die Rosensteinstraße, Herstellung der Randeinfassung im Bereich des vorgesehenen Wendehammers usw. ist mit Kosten von ca. 10000 € zu rechnen. Weitere Kosten entstehen für die Herstellung der Hausanschlüsse.





GEMEINDE : DURLANGEN  
GEMARKUNG : DURLANGEN  
FLUR : 2 (ZIMMERBACH)  
KREIS : OSTALBKREIS  
PROJ.-NR. : DU 05008

LACKNER KÖDER  
& PARTNER GBR  
ARCHITEKEN  
UND INGENIEURE



PROJEKTION  
REALISATION

---

# TEXTTEIL

---

## ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

### „TAL, ÄNDERUNG ROSENSTEINSTRASSE- SÜDOST“

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.....

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 04.03.2005 / 22.07.2005

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
TELEFON (07171) 10447 – 0  
TELEFAX (07171) 10447 – 70  
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE  
VOLKSBANK  
SCHWÄBISCH GMÜND  
BLZ 613 901 40  
KONTO 108 001 008

**GEMEINDE** : DURLANGEN  
**GEMARKUNG** : DURLANGEN  
**FLUR** : 2 (ZIMMERBACH)  
**KREIS** : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile der Bebauungsplanes „Tal“, genehmigt 11.02.1981.

### **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 04. April 2002 (BGBl. I Seite 1193),  
**UVPG** Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05. September 2001 (BGBl. I Seite 2350),  
**LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),  
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

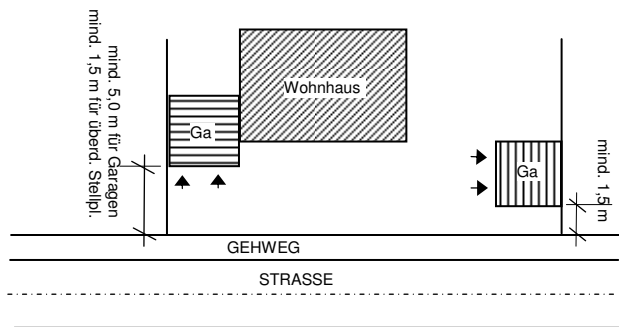
### **Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :**

- Der Lageplan vom 04.03.2005 / 22.07.2005.
- Der Textteil vom 04.03.2005 / 22.07.2005.

**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
im Plangebiet „Tal, Änderung Rosensteinstraße-Südost“ in Durlangen-Zimmerbach**

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)
- 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) *Zulässig sind:*
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 20 BauNVO) Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO) Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- 1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 20 BauNVO)
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Offene Bauweise (ED)*, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.  
Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise überschritten werden mit
- untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m,
  - Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Sonnenenergienutzung bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m .
- Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muß dabei mindestens 2m betragen.
- 1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen.  
Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.
- 1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs.1 Nr 4 BauGB) *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind nur im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze einzuhalten (siehe Systemskizze).



**1.7 ZAHL DER WOHNUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.

**1.8 SICHTFELDER**  
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die eingezeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

**1.9 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )

Gehweg, Mischverkehrsfläche, Öffentliche Parkierungsflächen, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.

**1.10 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )

*Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.

**1.11 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB )

Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

**1.12 GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

*Öffentliche Grünfläche*

*–Standfläche für Wertstoffcontainer–*

Innerhalb der im Lageplan dargestellten Grünfläche ist das Aufstellen von Wertstoffcontainern zulässig. Die Fläche ist gegen das Privatgrundstück einzuzäunen sowie gegen die Kreisstraße K 3256 mit entsprechenden Rankhilfen bis mind. 1,75m Höhe einzugrünen.

*Private Grünfläche –Hausgarten–:*

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Hausgarten zu nutzen und gemäß Festsetzung 1.14 zu bepflanzen.

**1.13 LEITUNGSRECHTE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

*LR 1 – Leitungsrecht1:*

Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

*LR 2 - Leitungsrecht 2:*

Leitungsrecht zugunsten der EnBW ODR AG zur Haltung und Unterhaltung von erdverkabelten Stromleitungen mit Schutzstreifen.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

**1.14 PFLANZGEBOTE**

(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen *mittel- bis großkronige Laubbäume* zu pflanzen. Insbesondere sind dies Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Bergahorn, Winterlinde und Obstbaum-Hochstämme.

Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1m Höhe über Gelände mind.14 –16cm betragen. Ausnahmsweise sind von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) Abweichungen bis zu 5,00 m zulässig.

Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

**1.15 HÖHENLAGE DER BAUL. ANLAGEN**

(§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)

Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 25 cm festgesetzt.

**1.16 NEBENANLAGEN**

(§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, auf Grundstücksflächen

- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
- in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur für ein Gebäude zulässig, soweit der umbaute Raum 20 m<sup>3</sup> nicht überschreitet.

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 LBO)

**2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

**2.1.1 FASSADEN**

Die *Außenwände der Gebäude* sind zu verputzen und / oder mit Holz zu verkleiden.

*Verglaste Fassadenteile* sind zur passiven Energienutzung zulässig .

*Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden sowie Stützmauern* sind bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche intensiv mit standortgerechten Kletterpflanzen wie Efeu, Waldrebe, Kletterrose usw. zu begrünen.

**2.1.2 DÄCHER**

*Dachform und Dachneigung (DN)*

Zulässig sind flachgeneigte Sattel-, Pult- oder Zeltdächer mit DN 5° - 10° sowie Satteldächer mit 30 - 40° Dachneigung.

Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

*Dachdeckung:*

Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für Solarkollektoren, nicht zulässig.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

*Dachaufbauten:*

Bezüglich der Dachaufbauten wird auf Nr. 3.1 des Textteiles verwiesen.

## 2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

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

- bei flachgeneigten Dächern bis 10° DN: TH 6,00m, FH 7,60.
- bei Satteldächern von 30 – 40°: TH 4,00m, FH 8,50m.

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 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.

## 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

## 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

*Aufschüttungen und Abgrabungen:*

sind nur bis zu 1,00 m Höhe zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

Ausnahmsweise können für Terrassen bis 30 m<sup>2</sup> Größe höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

*Einfriedigungen und Stützmauern*

Zulässig sind entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):

- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 1,00 m Höhe,
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1,00 m Höhe,
- Mauern bis maximal 0,50 m Höhe, wenn diese als Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden.

Ansonsten können Zäune oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m erstellt werden.

Für alle Einfriedigungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

*Freiflächen:*

Je 150 qm angefangener versiegelter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß den Festsetzungen 1.14 anzupflanzen. Die im Lageplan eingetragenen Einzelbäume können darauf angerechnet werden.

## **2.5 WASSERVERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muß einen permanent offenen Abfluß von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben.

Es wird empfohlen, einen Behälter 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 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 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.

Die Entwässerung der Dachflächen muss an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

## **2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

(§ 74 Abs.2 LBO)

Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze zu erstellen. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.

## **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs.6 BauGB)

### **3.1 DACHAUFBAUTENSATZUNG**

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

## **4. HINWEISE**

### **4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.12 und 1.14 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

### **4.2 Funde**

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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.

### **4.3 Altlasten / Altablagerungen**

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 als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

### **4.4 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

### **4.5 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Regelungen „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Umweltschutzamtes sowie die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

### **4.6 Baugrund / Geologie**

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden *ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020* hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen. Hinsichtlich möglicher *geogener Schadstoffbelastungen* des Bodens wird auf die Untersuchung auf geogene Belastung in Anlage 2 verwiesen.

### **4.7 Bepflanzung**

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



**5. ANLAGEN**

- Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan  
gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR, vom 04.03.2005 / 22.07.2005  
73557 Mutlangen
- Anlage 2 Untersuchung auf geogene Belastung vom 21.07.2005  
gefertigt: Büro für Ingenieurgeologie,  
Dipl. Ing. Gregor Zeiser  
73479 Ellwangen

**6. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschuß (§ 2 Abs.1 und § 3 BauGB) vom 04.03.2005
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 + § 3 BauGB) am 10.03.2005
3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom 14.03. bis 14.04.2005
4. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB) vom 22.07.2005
5. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch vom 28.07.2005  
ortsübliche Bekanntmachung der Satzung

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltung  
Durlangen, den 04.03.2005 / 22.07.2005

Planbearbeiter  
Mutlangen, den 04.03.2005 / 22.07.2005

LACKNER · KÖDER & PARTNER GBR  
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN  
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70

---

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 22.07.2005 übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Durlangen, den 22.07.2005

---

Bürgermeister Gerstlauer



Gemeinde Durlangen  
Ostalbkreis

**Satzung „Tal, Änderung Rosensteinstraße Südost“  
über die Änderung des Bebauungsplanes „Tal“, 1981 und „Tal, 1. Änderung“, 1983,  
Gemarkung Durlangen Flur Zimmerbach**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches i.V. m. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Durlangen in öffentlicher Sitzung am Freitag, 22. Juli 2005 die Änderung des Bebauungsplanes - „Tal“ 1981 und „Tal, 1. Änderung“, 1983, Gemarkung Durlangen Flur Zimmerbach - im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 04.3.2005/22.07.2005 maßgebend.

§ 2

**Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil i.d.F. vom 04.03.2005/22.07.2005. Es gilt die Begründung vom 04.03.2005/22.07.2005.

§ 3

**Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

*Ausgefertigt:*

Durlangen, 22. Juli 2005

Dieter Gerstlauer  
Bürgermeister



*nachrichtlich:*

*ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde  
Durlangen vom 28.07.2005 Nr. 30*