



Textliche Festsetzungen

- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauNVO, Stand 23.01.1990)
- 1.1 Bauliche Nutzung
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16-21 BauNVO)
- 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse: (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs.5 LBO) wie im Lageplan festgesetzt
- 1.2 Bauweise: (§ 9 Abs.1 Nr.2)
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauNVO) Hauptfriehtichtung wie im Lageplan eingezeichnet
- 1.4 Nebenanlagen: sind, soweit Gebäude, im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
- 1.5 Garagen: (§ 23 (§) Satz 1 BauNVO) Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Von der Straßengrenze sind 5,0m Abstand einzuhalten.
- 1.6 Böschungen an Verkehrsflächen: (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauNVO) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind von Angrenzern auf den Baulandflächen zu dulden.
- 1.7 Pflanzgebot: (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauNVO) Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen (Pfg) sind als Heckpflanzung (mind. 3-reihig) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzen ungeschnitten aus Sträuchern u. Bäumen II. Ordnung. Außerdem ist pro Bauplatz ein Baum zu pflanzen (siehe Pflanzauswahlliste für Bäume u. Heckpflanzungen). Entlang der Pflanzgebotflächen sind Sickerkulden einzurichten.
- 1.8 Anzahl der Wohnungen: (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO) Je Einzelgebäude und Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohnungen zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO, Stand 01.01.1996)
- 2.1 Dachform und Dachneigung (§ 75 Abs.1 Nr.1 LBO) Bei Hauptgebäuden Satteldächer, jedoch beidseitig gleiche Neigung. Abweichende Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan
- 2.2 Gebäudehöhen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) gemessen bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder Abschluss der Wand von der im Lageplan festgesetzten EFH über NN. Abweichende Gebäudehöhen können ausnahmsweise bei Rücksprüngen zugelassen werden. Ist keine EFH festgesetzt, so gilt von vorhandenen im Mittel gemessenen Gelände bei Hauptgebäuden: bei eingeschossiger Bebauung max. 3,80 m bei zweigeschossiger Bebauung max. 6,15 m
- 2.3 Dachaufbauten (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) Dachaufbauten sind auf 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie sind deutlich vom First abzusetzen, mind. 70 cm. Sie müssen waagrecht, gemessen vom Hauptgrund der Dachtraufseite sind, 0,50 m und zum Hauptgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.
- 2.4 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) Auffallende Farben und Strukturen sind zu vermeiden. Deckung der Dächer, rot bis rotbraun getöntes Material.
- 2.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO) Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig, ausgenommen Firmenschilder bis 0,50 m Größe.
- 2.6 Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO) Nur lebende Einfriedigungen, Abstand von der Straßenkante 1,00 m. Integrierte stützende Einzelmägen (keine Mauern, Pallisaden oder Ähnliches) sind zulässig bis max. 1,0 m Höhe und 0,50 m Abstand von der Straßenkante.
- 2.7 Gestaltung von Geh-, Fahrwegen und Stellplätzen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO) Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasserundurchlässigen Baustoffen herzustellen.
- 2.8 Erdauflüßungen und Abgrabungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO) sind im Zuge der Baumaßnahme bis max. ± 1,5 m zulässig.
- 2.9 Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO) Die Anzahl der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs.1 LBO) wird erhöht (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO) und zwar: bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 bis 80 qm auf 1,5 Stellplätze mehr als 80 qm auf 2,0 Stellplätze

Zeichenerklärung

Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 BauNVO)

KS MR NA WE SO (§ 9 Abs.1 BauNVO)

MD MI MK (§ 5 § 6 § 7 BauNVO)

GE: GI (§ 8 § 9 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs.2 BauNVO)

nicht überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 17 Abs.4 u. § 18 BauNVO in Verbindung m. § 2 Abs.5 LBO) als Höchstgrenze: röm. Ziffer zwingend: röm. Ziffer im Kreis Grundflächenzahl (§§ 16 u. 19 BauNVO) Dezimalzahl

Baumflächenzahl (§§ 16 u. 20 BauNVO): Dezimalzahl im Kreis Baumanzahl (§§ 16 u. 21 BauNVO) Dezimalzahl im Rechteck Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauNVO) offen nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig geschlossene Bauweise a besondere Bauweise b

FD = Flachdach SD = Satteldach DN 25-30° = Dachneigung (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe Die vorstehenden Zahlenwerte sind nur Beispiele zulässige Friehtichtung d. Baul. Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauNVO) u. § 73 Abs.1 LBO)

Fleichen f. Stellplätze od. Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauNVO) für Garagen: für Stellplätze von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauNVO) hier: Sichtfeld

Grenze d. räuml. Geltungsbereichs d. Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedl. Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)

Abgrenzung sonst. unterschiedl. Festsetzungen

Unverbindl. Vorschlag f. neue Grenze

Umgrenzung von Schutzgebieten

Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

Bodendenkmal

Naturschutzgebiet

Kulturdenkmal

Fleichen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 u. Abs.6 BauNVO)

Kindergarten

Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 BauNVO)

Straßenbegrenzungslinie ohne Anschlag (Zufahrt) d. Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauNVO)

Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Parkierungsflächen

Einfahrt

R Radius der Straßenkurve

H Radius des Austrabungsbogens der Straßenkrümmung

T Tangententlänge

f Differenz zw. Höhe d. Tangentenschnittpunkte u. Straßenhöhe im Tangentenschnittpunkt

VB Visierbuch

Str. Straßenhöhe im Tangentenschnittpunkt

Str. Straßebreite in Prozent

N5050 Höhe des Geländes über NN Höhenangaben im neuen System

Fleichen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern (§ 9 Abs.1 Nr.26 u. Abs.6 BauNVO)

Aufschüttung

Abgrabung

Stützmauer

mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauNVO)

Gehrecht fahrrecht gemischt benutzte Verkehrsfläche

Zugunsten der Allgemeinheit

oberirdisch

unterirdisch

Fleichen für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität

Grünflächen

Sportplatz

Parkanlage

Dauerkleingärten

Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25b)

Bäume

Sträucher

Pflanzbindung (§ 9 Abs.1 Nr.25b)

Bäume

Sträucher

Sammelbehälter für Wertstoffe

BauGB = Baugesetzbuch

LBO = Landesbauordnung

BauNVO = Baunutzungsverordnung

Füllschema der Nutzungsschablonen

Baugebiet	Zahl d. Vollgesch.
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumanzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Pflanzliste für Pflanzgebot (Pfg)

- Heckenpflanzung (mindestens 3-reihig) ungeschnitten aus Sträuchern u. Bäumen
- II. Ordnung
- | | |
|----------------------------------|--|
| Co Cornus mas - Kornelkirsche | Viburnum opulus - Schneeball |
| Ac Acer campestre - Feldahorn | Ligustrum vulgare - Liguster |
| Ca Carpinus betulus - Hainbuche | Prunus spinosa - Schlehe |
| So Sorbus aucuparia - Vogelbeere | Rhamnus catharticus - Kreuzdorn |
| U Ulmus glabra - Bergulme | Rosa canina - Hundrose |
| Co Cornus sanguinea - Hartweigel | Rosa spinosissima - Rhibernellrose |
| Corylus avellana - Haselnuß | Sambucus nigra - Holunder |
| Euonymus europaeus - Pfaffenhut | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |
| | Rosa rubiginosa - Weinrose |
- Bäume (Mindestumfang 12 cm)
- | | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Ap Acer platanoides - Spitzahorn | Spobus intermedia - Mehlbeere |
| Ac Acer pseudoplatanus - Bergahorn | Tilia cordata - Winterlinde |
| Q Quercus robur - Stieleiche | Obst - Hochstämme |
- Geeignete Pflanzen an Gewässern
- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| Alnus glutinosa - Schwarzerle | Salix purpurea - Purpurweide |
| Salix alba - Baumweide | Sambucus racemosa - Holunder |
| Salix daphnoides - Weide | Rhamnus frangula - Faulbaum |
- Verkehrsggrün (standortgerecht bepflanzt)

Hinweise:

- Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin (§ 20 Denkmalschutzgesetz)
- Restflächen des Bauplatzes, wie Einfahrten, Wege usw., sind mit wasserdrainierfähigen Baustoffen herzustellen. Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten (s. Schreiben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz v. 23.10.1992)
- Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ellwangen schlägt vor: Niederschlagswasser (insbesondere von Dächern) in Behältern zu sammeln und für Gießzwecke zu verwenden, ca. 2 cm je 100 qm Dachfläche. Siehe Anlage
- Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ellwangen schlägt vor: Die Grundsätze des sparsamen u. schonenden Umgangs mit Boden (§ 4 (2) des BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dargestellt, es liegt diesem Plan bei und ist Bestandteil des Bebauungsplans. Siehe Anlage
- Ergibt sich bei der Bauausführung, daß der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen Altlasten mit Schadstoffen, wie z.B. mit Mineralölen, Schwermetallen, belastet ist, ist das Landesamt Ostalbkreis als Untere Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.

Ostalbkreis
Stadt Bopfingen
Gemarkung: Bopfingen



Bebauungsplan „Kirchheimer Berge I“

Lageplan und Textteil

Maßstab 1 : 500

Verfahren nach BauGB	
Vorentwurf	11.10.1996
Aufstellungsbescheid	24.10.1996
Bürgerbeteiligung	11.11.96 - 15.11.96
Entwurf	28.11.1996
Entwurfsbescheid	12.12.1996
Öffentliche Auslegung	30.12.96 - 31.01.97
Satzungsbescheid	17.04.1997

Gefertigt den 28.11.1996/Ma. Ergänzt, den 20.03.1997/Ma.
Stadtbaumeister: *Karl Schmid* Bürgermeisteramt: *...*



Tänzerin
697
N
M = 1:500