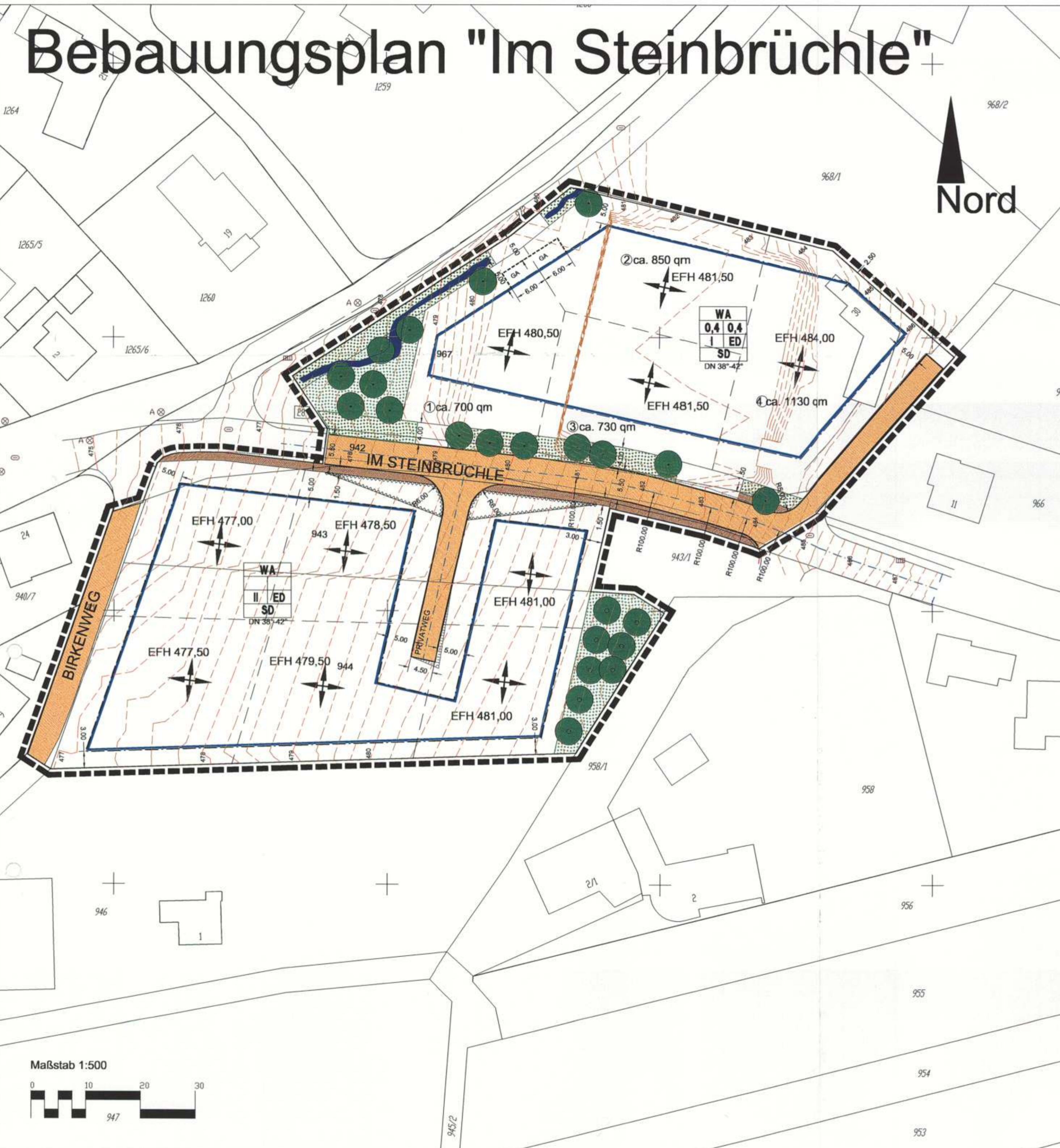


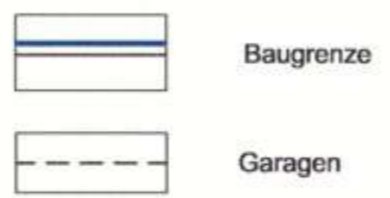
# Bebauungsplan "Im Steinbrüche"



Nord

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Füllschema der Nutzungsschablone

WA	GRZ	GFZ
0,4	0,8	
II	ED	
SD		

Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche

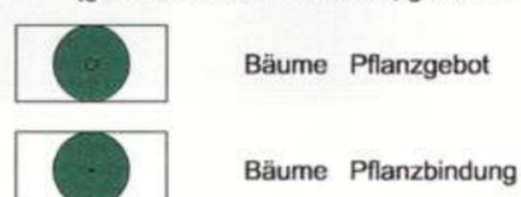
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



15. Sonstige Planzeichen

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)



Pflanzliste (Vorschläge zur Artenauswahl)

- Für Einzelbäume (Hochstamm):  
 Pyrus communis (Wildbirne)  
 Acer campestre (Feldahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
 Prunus avium (Kirsche)  
 Cornus mas (Cornelkirsche)
- Für flächenhafte Anpflanzungen (Hecke):  
 Cornus (Hartriegele)  
 Cornus mas (Cornelkirsche)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Viburnum lantana (wolliger Schneeball)  
 Viburnum opulus (gemeiner Schneeball)  
 Rhamnus catharticus (Kreuzdom)  
 R. canica (Rosen)  
 R. rubiginosa (Rosen)  
 R. rosagiacca (Rosen)
- Für öffentliche Grünfläche:  
 Malus (Apfel-Hochstamm)  
 Prunus domestica (Zwetschge)

Hinweise:  
 Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin (§ 20 Denkmalschutzgesetz).  
 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 Landratsamt Ostalbkreis als Untere Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren.  
 Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB vom 27.08.1997 und BauNVO, zuletzt geändert 22.04.1993).

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
- 1.2 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)
- 1.10 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.11 GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

a) für die Grundstücke nördlich der Straße im Steinbrüche wie im Lageplan festgesetzt (GRZ 0,4; GFZ 0,4)

b) wie bei 1.11 festgesetzt

je Einzelgebäude und Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig

Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen wird für die Grundstücke südliche der Straße im Steinbrüche wie folgt festgesetzt:

Bei Einzelhäusern: max. Gebäudelänge 14 m, max. Gebäudetiefe 12 m

Bei Doppelhäusern: max. Gebäudelänge 16 m, max. Gebäudetiefe 12 m

- 1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.6 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- 1.7 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.8 Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 1.9 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

wie im Lageplan festgesetzt

wie im Lageplan festgesetzt offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet

sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen und in den mit GA bezeichneten Flächen zulässig

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Bauflächen zu dulden.

Die im Lageplan festgelegten Pflanzflächen (Pflg) sind als Heckenpflanzung (mind. 3-reihig) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzen ungeschnitten aus Sträuchern u. Bäumen II. Ordnung. Pro Baugrundstück zwei Bäume zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste für Bäume u. Heckenpflanzungen). Entlang der Pflanzgebotflächen sind Sickermulden einzurichten.

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 74 LBO vom 01.01.1996)

- 2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Bei Hauptgebäuden Satteldächer, jedoch beidseitig gleiche Neigung. Walmdächer können zugelassen werden. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.
- 2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Eingeschossige Bauweise 3,25 m; zweigeschossige Bauweise 5,50 m jeweils gemessen von EFH bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der mit der Dachhaut. Bei untergeordneten Bauteilen sowie Rücksprüngen können Ausnahmen zugelassen werden.
- 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 Hausgrund der Dachaufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.
- 2.4 AUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Deckung der Dächer, rot bis rotbraun getöntes Material.
- 2.5 WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)  
Werbeanlagen im Sinne § 11 Abs.4 LBO sind zulässig
- 2.6 EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Die Einfriedungen werden wie folgt begrenzt: Mauern auf max. 50 cm, Zäune auf max. 80 cm Hecken auf max. 120 cm. Bei Einfriedungen entlang der fahrbahnseitigen Grundstücksgrenze Mindestabstand von 50 cm 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 wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.
- 2.8 ERDAUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
sind im Zuge der Baumaßnahme bis max. +/- 1,00 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:  
40 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze  
mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze
- 2.10 REGENWASSERABLEITUNG UND SAMMLUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)  
Das anfallende Wasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und gepuffert abzugeben.  
Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche (horizontal gemessen) sind mind. 2 m<sup>3</sup> Speicherkapazität herzustellen.

Aufhebung vorhandener Festsetzungen  
 Die im Planbereich bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Höhenangaben über NN sind HÖHEN IM NEUEN SYSTEM !



Beil. 2 zur Satzungs-genehmigung  
 29. JAN. 2001  
 vom Landratsamt Ostalbkreis

Verfahren nach BauGB

Vorentwurf	18.10.1994
Aufstellungsbeschluss	27.10.1994
Bürgerbeteiligung	
Entwurf	06.03.1996
Entwurfsbeschluss	17.02.2000
Öffentliche Auslegung	06.03. - 06.04.2000
Öffentliche Auslegung	08.05. - 22.05.2000
Öffentliche Auslegung	06.11. - 06.12.2000
Satzungsbeschluss	14.12.2000

Fertiggestellt Stadtbauamt, den 18.10.1994  
 geändert, den 06.03.1996  
 geändert, den 14.02.2000  
 geändert, den 20.04.2000  
 geändert, den 13.10.2000

Bürgermeister mit:

## Bebauungsplan "Im Steinbrüche"

STADT BOPFINGEN

