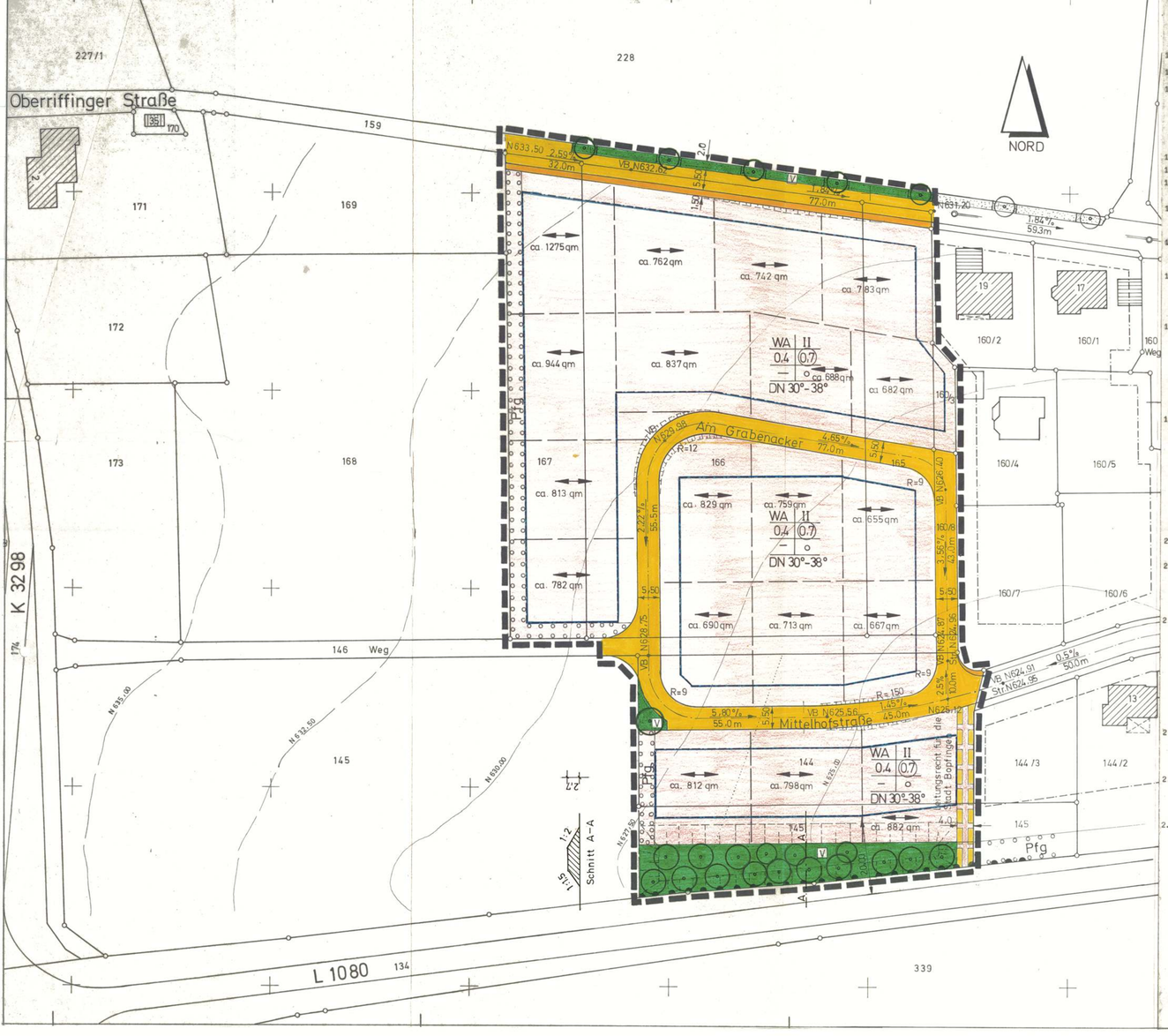

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO, Stand 23.01.90

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)

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

wie im Lageplan festgesetzt

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) — Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet

1.4 Nebenanlagen (§ 23 (5) Satz 1 BauNVO) — sind, soweit Gebäude, im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen

1.5 Garagen (§ 23 (5) Satz 2 BauNVO) — können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, Grundsätzlich ist der Grenzbau anzustreben und mit der Garage auf dem Nachbargrundstück als ein Baukörper zu erstellen.

1.6 Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) — Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) — Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen (Pfg) sind als Heckenpflanzung (mind. 3-reihig) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzen ungeschnitten aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung. Außerdem ist pro Bauplatz ein Baum zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste für Bäume und Heckenpflanzungen).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden Satteldächer.
Abweichende Dachformen können zugelassen werden.
Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.

2.2 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

gemessen vom vorhandenen im Mittel gemessenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder Abschluß an der Wand.

Bei Hauptgebäuden: für II-geschossige Bebauung bergseits max. 4,50 m

2.3 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auffallende Farben und Strukturen sind zu vermeiden.
Deckung der Dächer, rot bis rotbraun getöntes Material.

2.4 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 20 LBO)

Nur lebende Einfriedigungen, Abstand von der Straßenkante 1,0 m. Integrierte stützende Einzäunungen (keine Mauern, Pallisaden oder ähnliches) sind zulässig bis max. 1,0 m Höhe.

2.5 Gestaltung von Geh- und Fahrwege (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Stellplätze, Einfahrten sowie Wege auf dem Baugrundstück, sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.

Aufhebung vorhandener Festsetzungen

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

Höhenangaben über NN

Die angegebenen Höhenwerte sind Höhen im neuen System.

Hinweise:

Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin.

Der Bebauungsplan "Mittelhofwiese- Ost" 1. Änderung liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets zum Schutze der Grundwasserfassungen im Egautal des Zweckverbands Landeswasserversorgung. Auf die Verbote der Rechtsverordnung vom 31.10.1967 in der Fassung vom 14.08.1972 wird besonders hingewiesen.

Zeichenerklärung

Bauland (§ 9 Abs. 1 BauGB)

WS WR WA WB SO
§2 §3 §4 §4a §10 u. 11 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 BauGB)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

nicht überbaubare Grundst.fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 17 Abs. 4 u. § 18 BauNVO in Verbindung m. § 2 Abs. 5 LBO)

III als Höchstgrenze: röm. Ziffer

(II) zwingend: röm. Ziffer im Kreis

0.4 Grundflächenzahl (§§ 16 u. 19 BauNVO) Dezimalzahl

(0.8) Geschoßflächenzahl (§§ 16 u. 20 BauNVO): Dezimalzahl im Kreis

3,0 Baumassenzahl (§§ 16 u. 21 BauNVO); Dezimalzahl im Rechteck

o Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO): offen

ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

H nur Hausgruppen zulässig

g geschlossene Bauweise

b besondere Bauweise

FD = Flachdach SD = Satteldach

DN 25–30° Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN

Die vorstehenden Zahlenwerte sind nur Beispiele

zulässige Firstrichtung d. baul. Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 73 Abs. 1 LBO)

Ga St Flächen f. Stellplätze od. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 u. 22 BauGB)

für Garagen: für Stellplätze

von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
hier: Sichtfeld

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

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

Abgrenzung sonst. unterschiedl. Festsetzungen

Unverbindl. Vorschlag f. neue Grenze

Umgrenzung von Schutzgebieten

Naturschutzrecht

N Naturschutzgebiet

L Landschaftsschutzgebiet

BD Bodendenkmal

D Kulturdenkmal

ND Naturdenkmal

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB)

Kindergarten

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

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

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

Fahrbahn Gehweg Straßenverkehrsfläche

P Öffentliche Parkierungsflächen

Einfahrt Straßenbegrenzungslinie mit Anschluß (Zufahrt) d. Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtsbereich

R Radius der Straßenkurve

H Radius des Ausrundungsbogens der Straßenkrümmung

T Tangentenlänge

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

VB Visierbruch

TS Tangentenschnittpunkt

Str Straßenhöhe im Tangentenschnittpunkt

% Straßengefälle in Prozent

Gruben-Strecke Ortsdurchfahrtsgrenze

•N505.0 Höhe des Geländes über NN Höhenangaben im neuen System

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

Aufschüttung Böschungen an Verkehrsflächen

Abgrabung

Stützmauer

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

bei schmalen Flächen

9 Gehrecht | Fahrrecht | gemischt genutzte Verkehrsfläche

Zugunsten der Allgemeinheit

HW = Hinweisfläche

oberirdisch unterirdisch Hauptversorgungs- u. Abwasserleitungen

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
hier: Elektrizität

Grünflächen

Spielplatz

Parkanlage

Sportplatz

Dauerkleingärten

Wasserfläche

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Bäume

Sträucher

Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

Bäume

Sträucher

BauGB = Baugesetzbuch
LBO = Landesbauordnung
BauNVO = Baunutzungsverordnung

Hinweis:

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 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 Bebauungsplanes."

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Pflanzliste für Pflanzgebot (Pfg)

Heckenpflanzung (mindestens 3-reihig) ungeschnitten aus Sträuchern u. Bäumen

II. Ordnung

Ac Acer campestre – Feldahorn
Ca Carpinus betulus – Hainbuche
So Sorbus aucuparia – Vogelbeere
U Ulmus glabra – Bergulme
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuß
Euonymus europaeus – Pfaffenhut
Viburnum opulus – Schneeball
Ligustrum vulgare – Liguster
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn
Rosa canina – Hundsrose
Rosa rubiginosa – Weinrose
Rosa spinosissima – Bibernellrose
Sambucus nigra – Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Bäume (Mindestumfang 12 cm)

A Acer platanoides – Spitzahorn
Ap Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Q Quercus robur – Stieleiche
Sporbus intermedia – Mehlbeere
Tillia cordata – Winterlinde
Obst –Hochstämme

Geeignete Pflanzen an Gewässern

Alnus glutinosa – Schwarzerle
Salix alba – Baumweide
Salix daphnoides – Weide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus racemosus – Holunder
Ramnus frangula – Faulbaum

Verkehrsgrün (standortgerecht bepflanzt)

HINWEISE:

1. Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin (§ 20 Denkmalschutzgesetz).
2. Restflächen des Baugrundstückes, wie Einfahrten, Wege usw., sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen. Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten (siehe Schreiben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 23.10.1992)
3. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ellwangen schlägt vor: Niederschlagswasser (insbesondere von Dächern) in Behältern zu sammeln und für Gießzwecke zu verwenden, ca. 2 cbm je 100 qm Dachfläche.

Ostalbkreis
Stadt Bopfingen
Gemarkung: Unterriffingen

Bebauungsplan

„ Mittelhofwiese II "

Lageplan und Textteil

Maßstab 1 : 500

Verfahren nach BauGB	
Vorentwurf	
Aufstellungsbeschluß	
Bürgerbeteiligung	
Entwurf	14.09.1993
Entwurfsbeschluß	16.09.1993
Öffentliche Auslegung	04.10.–05.11.1993
Satzungsbeschluß	09.12.1993

Gefertigt, den 14.09.1993 /Ma.

Stadtbauamt:

Bürgermeisteramt:

LANDRATSAMT OSTALBKREIS

Beil. I zur Satzungsgenehmigung vom 14. März 1994