

# Verfahrensvermerke

Kreis: <b>OSTALBKREIS</b> Stadt: <b>BOPFINGEN</b> Gemarkung: <b>BOPFINGEN</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b> gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst am 20.02.2014 und im Amtsblatt Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht am 28.02.2014 <b>1</b>
<b>Bürgerbeteiligung</b> gemäß § 3 Abs. 1 BauGB laut Beschluss vom 20.02.2014 durchgeführt vom 10.03.2014 bis 09.04.2014 <b>2</b>	<b>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b> gefasst am 24.07.2014 und öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 31/32 vom 11.08.2014 bis 10.09.2014 <b>3</b>
<b>Satzungsbeschluss</b> gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am <b>4</b>	<b>Anzeige</b> gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO an das Landratsamt Ostalbkreis am <b>5</b>
<b>Rechtsverbindlich</b> gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ab <b>6</b>	<b>Bebauungsplan in Kraft getreten</b> am Bopfingen, den <b>7</b>



## STADT BOPFINGEN

### Bebauungsplan

### „Beseitigung des Bahnüberganges in Bopfingen im Zuge der L 1070“

Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 1000

Teil II: Textliche Festsetzungen:

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund BauGB und Bau NVO
- B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften aufgrund LBO für Baden-Württemberg
- C. Hinweise

Gefertigt:  
Ellwangen, den 14.07.2014 /  
18.12.2014

Dr. phil. Claus E. Grimm  
**GRIMM ■ INGENIEURE**  
Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen



Ausgefertigt:  
Bopfingen, den 9. Dez. 2014

Dr. Gunter Bühler  
Bürgermeister



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

#### „Beseitigung des Bahnüberganges in Bopfingen im Zuge der L 1070“

Rechtsgrundlagen:

BauGB i.d.F. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S.809, 814), in Kraft getreten am 01.03.2010.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. BAULICHE NUTZUNG

##### ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

MI : Mischgebiet nach § 6 BauNVO

##### AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr 8 BauNVO und von § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

##### HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Höhenlage der Gebäude ist im Bauantrag des Einzelbauvorhabens durch die maßstäbliche Darstellung von mindestens je einem Längs- und einem Querschnitt der geplanten baulichen Anlagen darzustellen. Dabei sind die maximal zulässigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländeneigungen zu beachten. Die Schnittzeichnungen müssen mindestens folgende Angaben in m ü. NN enthalten: Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe, maximale Gebäudehöhe der geplanten bzw. der bestehenden Straße, Höhenlage des Ursprungsgeländes, ggf. Höhen des Nachbargebäudes sowie des Geländes auf dem benachbarten Grundstück.

##### HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)

Die Gebäudehöhen dürfen folgende Festlegungen nicht überschreiten:

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 10,00 m

Jeweils gemessen von der im Baugesuch ausgewiesenen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Ausnahmsweise können für

---

technische Anlagen wie Schornsteine und dergleichen auch abweichende Höhen zugelassen werden.

## 2. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Im Sinne einer offenen Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO sind nur Gebäude mit einer Länge max. 50 m zulässig.

## 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

## 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5. UNTERIRDISCHE STÜTZBAUWERKE (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 12 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein erforderlich. Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

## 6. STANDORTE FÜR DIE ÖFFENTLICHE STRASSENBELEUCHTUNG (§ 126 BauGB)

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 m x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

## 7. BESONDERE ZWECKBESTIMMUNG UND AUFTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Darstellung im Lageplan bzgl. der besonderen Zweckbestimmung und Aufteilung der Verkehrsflächen (z. B. Fahrbahn, Gehweg, Radweg, etc.) ist unverbindlich.

## 8. LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Bopfingen oder anderer Leitungsträger zur Verlegung von Regen-, Schmutz- oder Mischwasserkanälen sowie von Wasser-, Strom- oder sonstigen erdverlegten oder luftverkabelten Leitungen belastet. Die gekennzeichneten Flächen sind frei von Bäumen, Sträuchern, Zäunen oder baulichen Anlagen zu halten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

**9. PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne einer schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (Pflanzen gemäß nachstehender Pflanzenartenliste).

Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

**Pflanzenarten-Liste**Bäume:

Obst-Hochbäume  
Linden (*Tilia cordata*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)

Sträucher:

Hasel (*corylus avellana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Korne.-Kirsche (*Cornus mas*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Gewöhnl. Schneeball (*Viburnum*)  
Schwarz.Holunder (*Sambucus europaeus*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna u.laevigata*)

Die im Planteil mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

## **B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „Beseitigung des Bahnüberganges in Bopfingen im Zuge der L 1070“**

Rechtsgrundlagen:

BauGB i.d.F. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S.809, 814), in Kraft getreten am 01.03.2010.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

#### **1.1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Zulässig sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45°.  
Zusätzlich sind bei Garagen und Gebäudeteilen mit einer Grundfläche von bis zu 20 m<sup>2</sup> Flach-, Pult-, Walm- oder Zeltdächer mit Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig

#### **1.2. FASSADEN- UND DACHGESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Glänzende oder die Sonne reflektierende Materialien sind für Dach- und Fassadenflächen unzulässig. Energieanlagen im Sinne von § 50 Abs.1 Anhang Nrn. 21 und 22 LBO sind davon nicht berührt.

### **2. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND OFFENE GARAGEN (CARPORTS) (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Drainpflaster, o. ä.).

### **3. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Abgrabungen bis 1,5 m und Aufschüttungen bis maximal 1,5 m zugelassen. Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie erforderliche Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentl. Verkehrsflächen sind in einer Breite von ca. 2,0 m und einer Tiefe von ca. 1,5 m auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

### **4. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen an öffentlichen Straßen und Wegen dürfen 0,8 m nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Einfriedung und öffentlicher Verkehrsfläche (Fahrbahn, Radweg, Fußweg und drgl.) muss - unabhängig von der Höhe der Einfriedung - mindestens 0,50 m betragen. Maßgebend ist die zum Privatgrundstück zugewandte Kante der Randeinfassung.

**5. FREILEITUNGSVERBOT (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

**6. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung zulässig.

## C. HINWEISE

### 1. MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Bopfingen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalschutz, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### 2. HINWEIS AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen, z. B. „Weiße Wanne“ vor drückendem Wasser zu schützen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist die geltende DIN 1989 einzuhalten.

### 3. HINWEIS AUF BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes – BodSchG – von Baden-Württemberg vom 24.06.1992 und auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.

Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

### 4. ABLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Durch das geneigte Gelände des Plangebietes und der relevanten Umgebung kann abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen. Gebäude und Anlagen sollten deshalb überflutungssicher angelegt werden. Erforderlichenfalls ist vom Grundstückseigentümer darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser auf seinem Grundstück vorzunehmen.

### 5. ALTLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE

Ergibt die Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altlasten) mit Ölen, Benzinen, anderen Kraftstoffen, Lösungsmitteln, Schwermetallen oder ähnlichen Schadstoffen belastet sind, ist das Amt für Umweltschutz beim Landratsamt Schwäbisch Hall zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine vom Landratsamt zu benennende Stelle zu entsorgen.