



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen
 (§ 9 Abs. 1 BauGB u. BauNVO, Stand 23.01.1990)

Bauliche Nutzung
Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO) - siehe Lageplan

Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 5 LBO) - siehe Lageplan

Bauweise (§§ 16-21 BauNVO) - siehe Lageplan

Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 Für die Höhenlage der Gebäude ist die im Lageplan festgesetzte EFH maßgebend. Abweichungen nach unten können zugelassen werden.

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Hauptfächrichtung wie im Lageplan eingezeichnet. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Nebenanlagen
 Nur lebende Einfriedigungen, Abstand von der Straßenkante 1,00 m. Integrierte stützende Einzuanlagen (keine Mauern, Pfahlränder oder ähnliches) sind zulässig bis max. 1,0 m Höhe und 0,50 m Abstand von der Straßenkante.

Garagen (§ 23 (5) Satz 1 BauNVO)
 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Von der Straßengrenze sind 5,00 m Abstand einzuhalten.

Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandteil zu dulden.

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen (Pflg) sind als Heckenpflanzung (mind. 3-reihig) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzen ungeschritten aus Sträuchern u. Bäumen II. Ordnung. Außerdem ist pro Baulplatz ein Baum zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste für Bäume u. Heckenpflanzungen). Entlang der Pflanzgebotflächen sind Sickermulden einzurichten.

Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Je Einzelgebäude und Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohnungen zulässig.

Hinweise

Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Das Landratsamt Ostalbkreis, Abteilung Wasserwirtschaft, schlägt vor, das anfallende Niederschlagswasser von den Dächern in Rückhalte-zisternen zu sammeln (mindestens 2 m³ pro 100 m² Dachfläche). Das Niederschlagswasser aus den Zisternen ist gedrosselt in den Kanal bzw. in den Vorfluter abzugeben.

Sollten von den Bauherren Behälter für Gießwasser vorgesehen werden, so ist ihre Erstellung separat oder in Kombination mit der Regenwasserrückhaltung möglich.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Eilwangen schlägt vor: Die Grundstücke des sparsamen und 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.

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.

Hinweis des Straßenbaumtes:
 Das Straßenbaumt weist darauf hin, dass im Bereich der Landesstraße 1078 die Baugrundstücke gegen die Immissionen zu schützen sind (Prognosejahr 2010).

Örtliche Bauvorschriften

Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Bei Hauptgebäuden Satteldächer, jedoch beidseitig gleiche Neigung. Abweichende Dachformen können zugelassen werden. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.

Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Die Gebäudehöhen werden mit max. 3,80 m festgesetzt, bei Gebäuden mit Dachneigung 35-42°. Die Gebäudehöhen werden mit max. 4,80 m festgesetzt, bei Gebäuden mit Dachneigung 15°. Die Gebäudehöhen werden gemessen von der im Lageplan festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Abweichungen können bei Rücksprungen und Dachgauben ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei der zweiten Änderung werden in Teilbereichen die EFH-Festsetzungen geändert. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe bleibt jedoch unverändert.

Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Dachaufbauten sind auf 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen waagrecht gemessen vom Dachrand der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Auffällige Farben und Strukturen sind zu vermeiden. Deckung der Dächer rot bis rotbraun getöntes Material.

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
 Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig, ausgenommen Firmenschilder bis 0,50 m² Größe.

Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 Nur lebende Einfriedigungen, Abstand von der Straßenkante 1,00 m. Integrierte stützende Einzuanlagen (keine Mauern, Pfahlränder oder ähnliches) sind zulässig bis max. 1,0 m Höhe und 0,50 m Abstand von der Straßenkante.

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.

Erdauffüllungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 sind im Zuge der Baumaßnahme bis max. +/- 1,5 m zulässig. Auf den Baugrundstücken 70713-70718 sind Abgrabungen und Auffüllungen bis +/- 1,50 m zulässig.

Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
 Die Anzahl der Stellplätze auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs. 1 LBO) wird erhöht (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) und zwar: Wohnungen von 40 bis 80 m² auf **1,5 Stellplätze** Wohnungen von mehr als 80 m² auf **2,0 Stellplätze**

Aufhebung vorhandener Festsetzungen

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

Höhenangaben über NN

Die angegebenen Höhenwerte sind Höhen im neuen System.

Pflanzliste für Pflanzgebot (Pflg)

- Heckenpflanzung (mindestens 3-reihig) ungeschritten aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung
- Cornus mas - Kornelkirsche
 Acer campestre - Feldahorn
 Cornus betulus - Hainbuche
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 Ulmus glabra - Bergulme
 Cornus sanguinea - Hartriegel
 Corylus avellana - Haselnuss
 Euonymus europaeus - Pfaffenhut
 Viburnum opulus - Schneeball
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Prunus spinosa - Schlehe
 Ramnus catharticus - Kreuzdorn
 Rosa canina - Hundrose
 Rosa spinosissima - Bibernellrose
 Sambucus nigra - Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 rosa rubiginosa - Weinrose
- Bäume (Mindestumfang 12 cm)
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Quercus robur - Steileiche
 Spibus intermedia - Mehleibere
 Tilia cordata - Winterlinde
 Obst - Hochstämme
- Geeignete Pflanzen an Gewässern
 Ainus glutinosa - Schwarzerle
 Salix alba - Baumweide
 Salix daphnoides - Weide
 Salix purpurea - Purpurweide
 Sambucus racemosa - Holunder
 Ramnus frangula - Faulbaum
- Verkehrsgrün - standortgerecht bepflanzt

ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze
 Fußflächen der Nutzungsschablone (Beispiel)
 WA II
 0,4 0,6
 DN 35°-42°
 ED
 RH, Reihenhäuser
 ED, Einzel- oder Doppelhaus
 E, Einzelhaus

Sonstige Zeichen
 Finstreichung
 Grenzen
 gepl. Grenzen
 Höhenlinie
 Offener Graben
 Geplante Strassenhöhe in der Achse

Verkehrsmittelflächen
 Fahrbahn
 Gehweg
 gemischt genutzte Verkehrsfläche
 öffentliche Parkfläche

Grünflächen
 Grünflächen
 Verkehrsgrün
 Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 pfg Bäume
 Ausgleichsfläche

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

EFH 526,50 Erdgeschoss-Fußboden-Höhe in Meter ü NN
 EFH 526,50 ersetzte Festsetzung
 EFH 525,50 neue Festsetzung

Planfassung I gefertigt am 05.03.1998 vom Stadtbaumeister Bopfingen, geändert 24.08.1998 Planänderung (Deckblatt) als 1. Änderung gefertigt am 26.03.2001 vom Stadtbaumeister Bopfingen

Die Planfassung März 2004 besteht aus dem genehmigten Plan (Fassung I) mit dem eingearbeiteten Deckblatt (1. Änderung) sowie den Darstellungen der zweiten Änderung.

Die Korrekturen der zweiten Änderung sind rot (neue Festsetzungen) und gelb (entfallende Festsetzungen) umrandet.

Die dritte Änderung beinhaltet die Umzoning einer Fläche für allgemeines Wohngebiet (WA) in eine Fläche für Allgemeinbedarf, hier Spielplatz.

STADT BOPFINGEN

STADTBAUAMT BOPFINGEN WELFENSTRASSE 26/1 73441 BOPFINGEN TEL. 07362/80134

OSTALBKREIS STADT BOPFINGEN GEMARKUNG BOPFINGEN

BEBAUUNGSPLAN "KIRCHHEIMER BERGLE II" - 3. Änderung LAGEPLAN MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN M/1:500

Verfahren nach BauGB (Erste Fassung vom 05.03.1998)

Vorentwurf	11.10.1998
Aufstellungsbeschluss	24.10.1998
Bürgerbeteiligung	11.11.1998 - 15.11.1998
Entwurf Kirchheimer Bergle II	05.03.1998
Entwurfsbeschluss	19.03.1998
Öffentliche Auslegung	08.04.1998 - 06.05.1998
Satzungsbeschluss	24.09.1998
Genehmigt	29.07.2004
Rechtskräftig	04.12.1998

Verfahren nach BauGB (Erste Änderung vom 26.03.2001)

Aufstellungsbeschluss	29.03.2001
Auslegungsbeschluss	29.03.2001
Öffentliche Auslegung	17.04.2001 - 17.05.2001
Satzungsbeschluss	19.07.2001
Genehmigt	22.08.2001

Verfahren nach BauGB (Zweite Änderung vom 03.03.2004)

Aufstellungsbeschluss	11.03.2004
Auslegungsbeschluss	11.03.2004
Öffentliche Auslegung	29.03.2004 - 28.04.2004
Satzungsbeschluss	24.06.2004
Genehmigt	29.07.2004
Rechtskräftig	seit 13.08.2004

Verfahren nach BauGB (Dritte Änderung vom 21.02.2008)

Änderungsbeschluss	21.02.2008
Auslegungsbeschluss	21.02.2008
Öffentliche Auslegung	10.03.2008 - 09.04.2008
Satzungsbeschluss	29.05.2008

Gefertigt 29.05.2008
 Stadtbaumeister Bopfingen

Amtskanzlei
 Bürgermeister Dr. Bühler

