



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)
 1.1.1 Bauliche Nutzung
 1.1.1.1 Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)
 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 5 LBO) wie im Lageplan angegeben

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)
 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 1.4 Nebenanlagen (§ 23 Satz 2)
 1.5 Garagen (§ 23 Satz 2 BauNVO)

1.6 Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 1.7 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 1.8 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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 entsprechende Eintragung im Lageplan.

2.2 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
 gemessen vom festgesetzten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachneut.
 Bei Hauptgebäuden:
 für 1-geschossige Bebauung bergwärts max. 4,00 m
 für 2-geschossige Bebauung bergwärts max. 6,50 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, keine Mauern, Palliaden oder ähnlichen, sind zulässig bis max. 1,00 m.

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.

Grundlage:
 Unbeglaubigter Auszug aus Flurkarte 1:500 vom 28.2.89 Staatl. Vermessungsamt Aalen

- Heckenpflanzung (mindestens 3-reihig)**
 ungeschnitten aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung
- Ac Acer campestris - Feldahorn
 - Ca Carpinus betulus - Hainbuche
 - So Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - U Ulmus glabra - Bergulme
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea - Hartrießel
 - Corylus avellana - Haselnuß
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhut
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Thamnus catharticus - Kreuzdorn
 - Rosa canina - Hundrose
 - Rosa rubiginosa - Weinrose
 - Rosa spinosissima - Bibernelle
 - Sambucus nigra - Holunder
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - Viburnum opulus - Schneeball

- Bäume (Mindeststammfmg 12 cm)**
- A Acer platanoides - Spitzahorn
 - Ap Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Q Quercus robur - Stieleiche
 - S Sorbus intermedia - Mehlebeere
 - T Tilia cordata - Winterlinde
- Verkehrsgrün** (standortgerecht bepflanzt)
- Gründordnerische Festsetzungen**
 Aus landschaftlichen Gründen darf der Anteil an Nadelgehölzen nicht mehr als 10 % betragen.

Zeichenerklärung

Bauland (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 NS NR WA MI SO
 § 2 § 3 § 4 § 5a § 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 als Höchstgrenze; röm. Ziffer zwingend; röm. Ziff. im Kreis)
 III
 0.4 Grundflächenzahl (§§ 16 u. 19 BauNVO); Dezimalzahl
 0.8 Geschosflächenzahl (§§ 16 u. 20 BauNVO); Dezimalzahl im Kreis
 3.0 Baumassenzahl (§§ 16 u. 21 BauNVO); Dezimalzahl im Rechteck
 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO); offen nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Doppelhäuser zulässig
 nur Hausgruppen zulässig
 g geschlossene Bauweise
 b besondere Bauweise
 FD = Flachdach, SD = Satteldach
 DN 25-30 Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 EFH Erdschloßfußbodenhöhe über NN
 Die vorstehenden Zahlenwerte sind nur Beispiele
 zulässige Flächtrichtung d. baul. Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 73 Abs. 1 LBO)
 Flächen f. Stellplätze od. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
 für Garagen; für Stellplätze
 für Gem.garagen, Gem.stellplätze
 Tiefgarage
 Flächen f. den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 hier:
 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
 Höhe des Geländes über NN
 Höhenangaben im neuen System
 Umgrenzung von Schutzgebieten
 Naturschutzrecht
 Naturschutzgebiet
 Landschaftsschutzgebiet
 Bodendenkmal
 Kulturdenkmal
 Aufschüttung
 Abgrabung
 Stützmauer
 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)
 Bäume
 Sträucher
 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)
 Bäume
 Sträucher
 mit Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 bei schmalen Flächen
 Gehrecht zu Gunsten
 Fahrrecht der Allgemeinheit
 Gemischt gebaute Verkehrsfläche
 HW = Hinweisfläche
 Flächen f. Aufschüttungen u. Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 u. Abs. 6 BauGB)
 hier: Böschungen an Verkehrsflächen
 Hauptversorgungs- u. Abwasserleitungen
 oberirdisch
 unterirdisch
 Parkanlage
 Spielplatz
 Wasserfließe
 Dauerkleingärten
 Sportplatz
 Grünflächen
 Flächen f. Aufschüttungen u. Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 u. Abs. 6 BauGB)
 hier: Böschungen an Verkehrsflächen

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Hinweise:

- Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin.
- Sämtliche bauliche Anlagen müssen von der Oberkante des Ufers einen Abstand von mindestens 4 m besitzen. Verlangen § 6 der LBO oder § 44 des Naturschutzgesetzes einen größeren Abstand, so ist dieser einzuhalten.
 - Erwerber der geplanten Anlagen die Gewässerunterhaltung, hat ihr Eigentümern oder Besitzern den Träger der Gewässerunterhaltung gemäß § 48 Abs. 2 des Wassergesetzes die durch die Anlage verursachten Mehraufwendungen für die Unterhaltung des Gewässers zu ersetzen.
 - Das Gewässer darf durch die Errichtung, Ausführung und Unterhaltung von Bauten nicht beschädigt und der Wasserablauf nicht gestört werden.

Ostalbkreis
 Stadt Bopfingen
 Gemarkung: Bopfingen /Oberdorf



Bebauungsplan „Wöhrwiesen“

Lageplan und Textteil

Maßstab 1 : 500

Verfahren nach BauGB	
Vorentwurf	20.5.1988
Aufstellungsbeschuß	23.6.1988
Bürgerbeteiligung	11.7.1988 - 12.8.1988
Entwurf	25.11.1988
Entwurfsbeschuß	24.08.1989
Öffentliche Auslegung	11.09. - 13.10.1989
Satzungsbeschuß	12.07.1990

Gefertigt den 23.8.1988 / Ma. Stadtbauamt:
 Geändert den 15.11.1988 / Ma. Stadtbauamt:
 Geändert den 1.3.1989 / Ma. Stadtbauamt:
 Geändert den 14.8.1989 / Ma. Stadtbauamt:

Bürgermeisteramt: