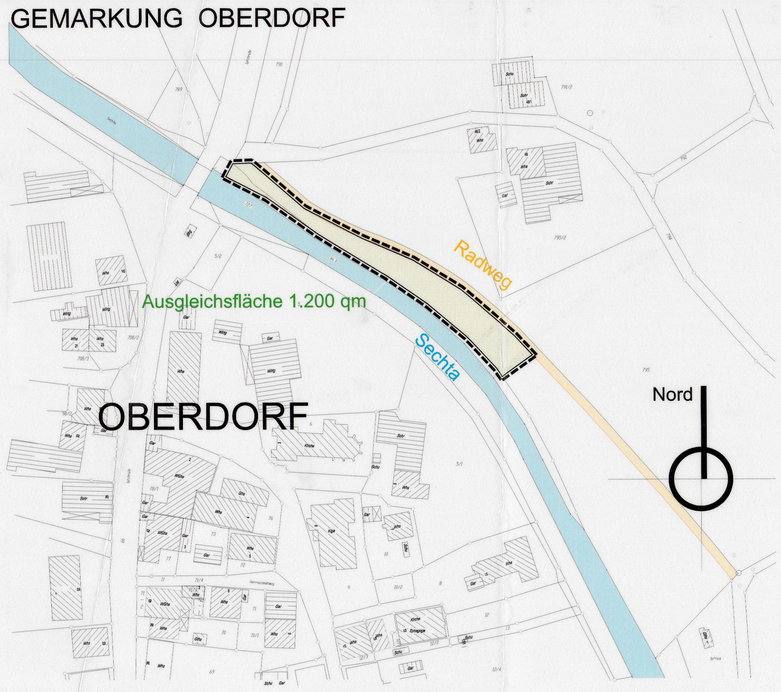
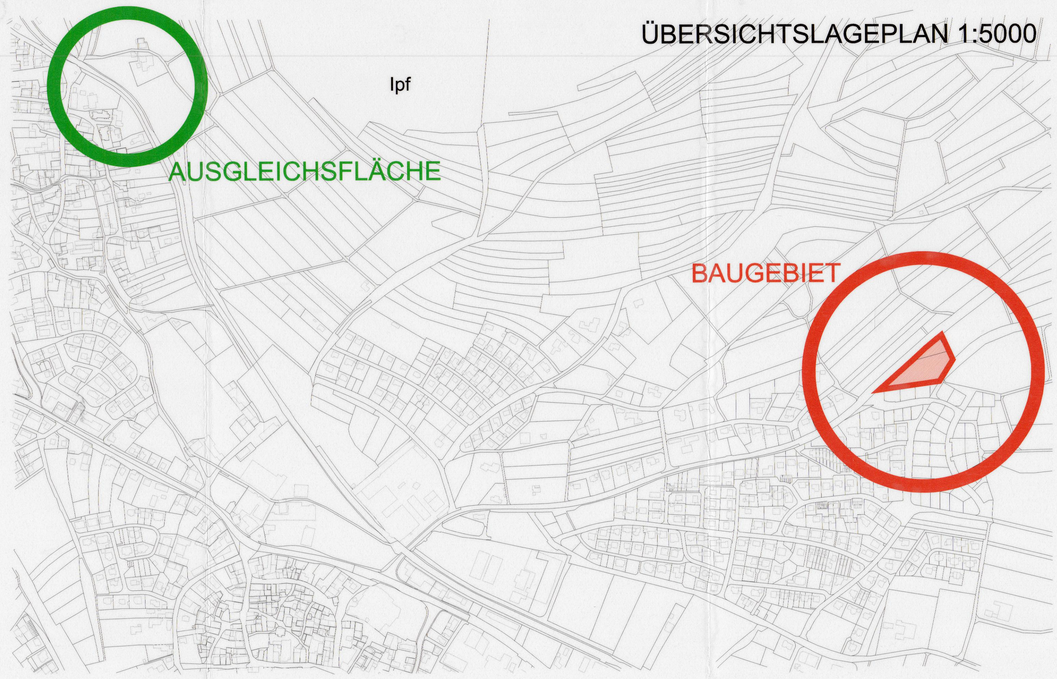
# LAGEPLAN DER AUSGLEICHSFLÄCHE M/1:1000
GEMARKUNG OBERDORF



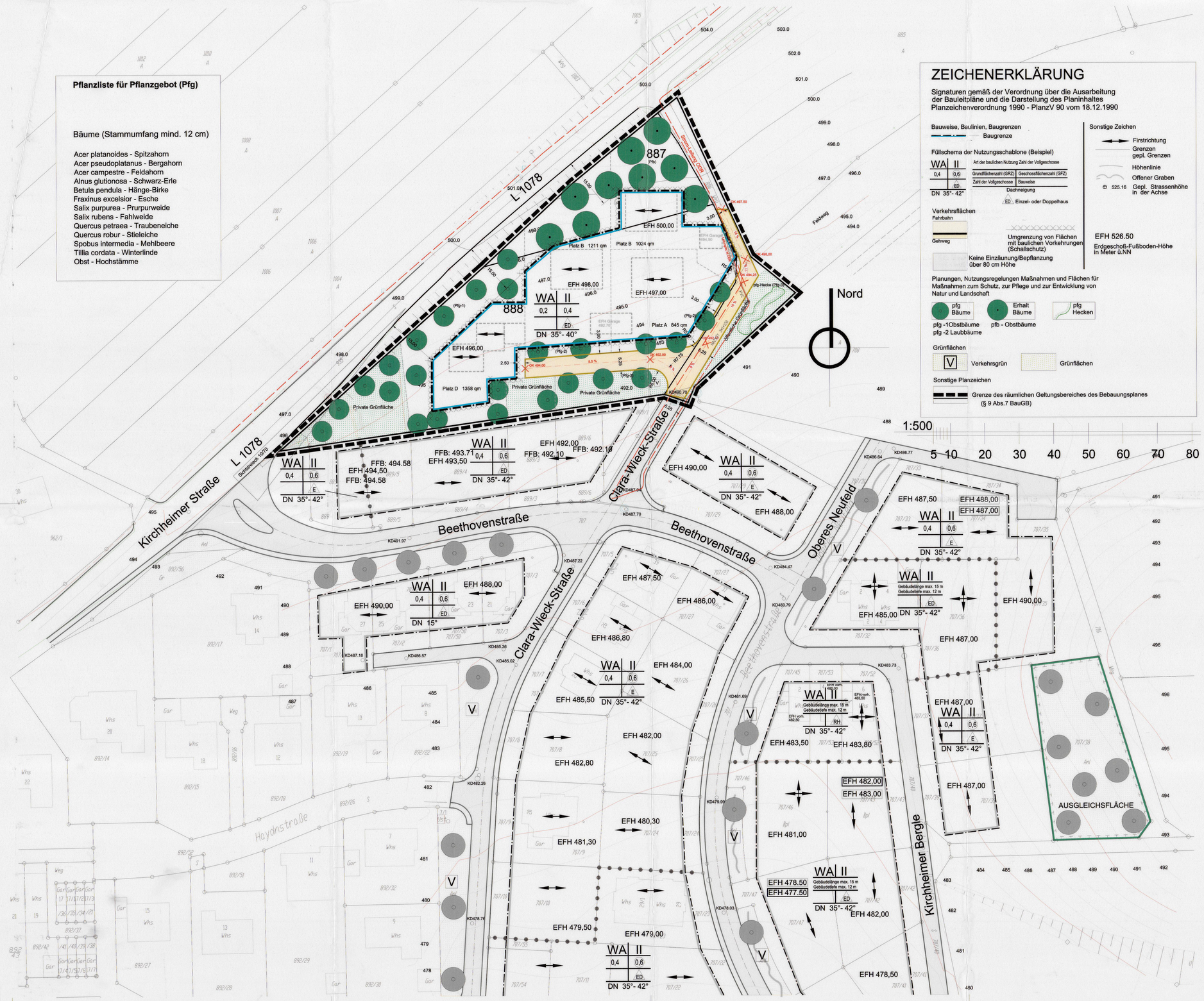

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000




**Pflanzliste für Pflanzgebot (Pfg)**

Bäume (Stammumfang mind. 12 cm)

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutionosa - Schwarz-Erle
Betula pendula - Hänge-Birke
Fraxinus excelsior - Esche
Salix purpurea - Prurpurweide
Salix rubens - Fahlweide
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Spobus intermedia - Mehlbeere
Tillia cordata - Winterlinde
Obst - Hochstämme




## 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

Füllschema der Nutzungsschablone (Beispiel)

WA | II — Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse
0,4 | 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)
ED — Zahl der Vollgeschosse | Bauweise
DN 35°- 42° — Dachneigung
ED Einzel- oder Doppelhaus

Verkehrsflächen
Fahrbahn
Gehweg

Umgrenzung von Flächen mit baulichen Vorkehrungen (Schallschutz)

Keine Einzäunung/Bepflanzung über 80 cm Höhe

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

pfg Bäume — Erhalt Bäume — pfg Hecken
pfg -1Obstbäume pfb - Obstbäume
pfg -2 Laubbäume

Grünflächen
V Verkehrsgrün — Grünflächen

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

Sonstige Zeichen
Firstrichtung
Grenzen gepl. Grenzen
Höhenlinie
Offener Graben
525.16 Gepl. Strassenhöhe in der Achse

EFH 526.50
Erdgeschoß-Fußboden-Höhe in Meter ü.NN

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**Planungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.Aug.1997, zuletzt geändert 24.Juni 2004, 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)
Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

**Schallschutz** (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB)
Zum Schutz der Innenräume der Gebäude ist im gekennzeichneten Bereich für alle Fassadenteile ein resultierendes Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) größer oder gleich 30 dB erfoderlich.

**Nebenanlagen**
sind, soweit Gebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht gelassen.

**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 Baulandflächen zu dulden.

**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 u. Bäumen II. Ordnung. Das im Lageplan festgesetzte Pflanzgebot für Bäume ist mit heimischen Bäume (siehe Pflanzenauswahlliste für Bäume u. Heckenpflanzungen) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

**Zuordnungsfestsetzung** (§9 Abs.1a Satz 2 BauGB)

Die Ausgleichfläche auf Flurstück Nr. 795 ist Sammelausgleichsmassnahme für alle Baugrundstücke im Planbereich.

## Örtliche Bauvorschriften

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

**Gebäudehöhen** (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
Traufhöhe mit max. 3,80 m, Firsthöhe max. 8,00 m.
Die Traufhöhen werden gemessen von der im Lageplan festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Dachkonstruktion (Oberkante Sparren) mit der Außenwand.
Die Firsthöhe werden gemessen von der im Lageplan festgesetzten EFH bis Oberkante Sparren.
Abweichungen der Traufhöhen können bei Rücksprüngen und Nebengiebel zugelassen werden.

**Dachaufbauten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Dachaufbauten (Gauben) 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.

**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)
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern mit max. 50 cm Höhe zulässig. Zäune oder Hecken sind mit max. 90 cm zulässig.

**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.

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

**Regenwasserableitung und Sammlung** (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Das anfallende Wasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und gepuffert abzugeben.
Pro 100 m² Dachfläche (horizontal gemessen) sind mindestens 2 m³ Speicherkapazität herzustellen.

STADT BOPFINGEN

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

OSTALBKREIS
STADT BOPFINGEN
GEMARKUNG BOPFINGEN

# BEBAUUNGSPLAN

## "KIRCHHEIMER BERGLE-NORD"

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

LAGEPLAN M/1:500
AUGLEICHSFLÄCHE LAGEPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSPLAN 1:5000

Verfahren nach BauGB

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB) | 14.10. 2004 |
| Bürgerbeteiligung (§ 3, Abs.1 BauGB) | 02.11. - 01.12. 2004 |
| Billigung Planentwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 16.12. 2004 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 21.02. - 21.03. 2005 |
| Satzungsbeschluss (§ 10 Abs.1 BauGB) | 14.04. 2005 |
| Genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB) | |
| Rechtskräftig (§10 Abs. 3 BauGB) | |

Beil. I + II zur Satzungsgenehmigung vom 05.06.05 Nr. 159

ENTWURF

Gefertigt 08.12.2004
Stadtbauamt Bopfingen
Geändert / Ergänzt:
06.04.2005

Anerkannt , Bopfingen
Bürgermeister Bernhard Rapp
25. 04. 2005