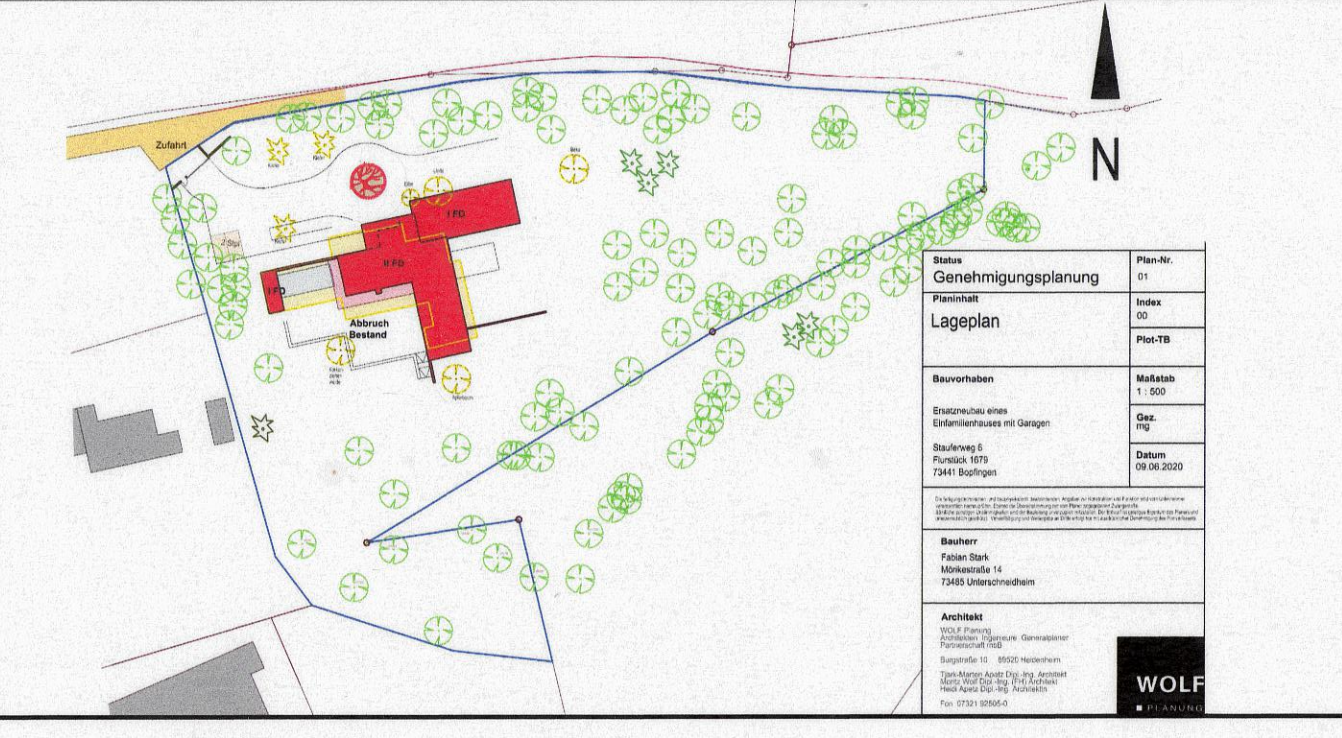


Übersichtsplan 1 : 10.000  
Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Stauferweg"



„Projektplan des Architekten (Vorhaben und Erschließungsplan)“



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)**  
(Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenerklärung (PlanZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1027) geändert worden ist sowie die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 337, 416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)).

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

**A1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**  
Mischgebiet (II) nach § 6 BauNVO  
Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

**A2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**  
Es gilt die im Lageplan (Nutzungschaubone) dargestellte Anzahl der Vollgeschosse VG (§ 20 BauNVO); II (2 VG, als Höchstmaß)

**A3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**  
Es gilt die offene Bauweise.  
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

**A4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**  
Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen (überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.  
Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach LBO innerhalb der Abstandflächen zulässig sind, sind auch in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese mit einem Mindestabstand von 5 m zur Erschließungsstraße errichtet werden.

**A5 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**  
Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Grünfläche / Vegetationsbestand zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbindungen für bestehende Gehölze sind zu beachten.

**A6 Pflanzgebiet und Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)**  
Das im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzte Pflanzgebiet ist im Sinne der schematischen Planzeichnung mit einem Laubbäum zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Von dem im Plan festgesetzten Pflanzstandort kann lagernäßig abgewichen werden. Nachbarrechtliche Belange sind hierbei zu beachten.  
bestehende Gehölze innerhalb der privaten Grünflächen sind möglichst zu erhalten. Der Erhalt der Bepflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten gemäß folgender Pflanzlisten zu verwenden. Die Neupflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.  
Bei der Pflanzung von Gehölzen sind vorzugsweise standortheimische Gehölze der im Folgenden aufgeführten Pflanzlisten zu verwenden:

**Pflanzliste A: Laubbäume**  
Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Ballen; Stammumfang in 1,0 m Höhe 16 - 18 cm  
Arten: Acer pseudoplatanus Bergahorn, Quercus petraea Traubeneiche, Tilia platyphyllos Sommerlinde, Sorbus aucuparia Eberesche

**Pflanzliste B: Gehölze für freiwachsende Hecken**  
Zu verwenden sind standortheimische Arten (1/3 Heister und 2/3 Sträucher); Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 175 - 200 cm; Sträucher: 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm; Pflanz- und Reihenabstand maximal 1,5 m  
Arten: Acer campestre Feldahorn, Cornus sanguinea Eberesche, Corylus avellana Hasel, Crataegus monogyna Weißdorn, Ligustrum vulgare Liguster, Sambucus nigra Holunder, Prunus spinosa Schlehe, Rosa canina Hundrose

**A7 Rodungsfristen**  
Die erforderliche Baufeldbereinigung (Gehölzrodungen) darf aus Gründen des Artenschutzes nur außerhalb der sensiblen Zeiten zwischen Juli und Februar (außerhalb der Hauptbrutzeit von März bis Juni) erfolgen.

**A8 Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen)**  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die am Bestandsgebäude vorkommende Vogelart Grauschwäger müssen die Abrucharbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Zusätzlich ist die Anbringung von 3 künstlichen Nisthilfen (Halbhöhlnistkästen) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG (CEF-Maßnahme) erforderlich und bis zum Frühjahr vor Baubeginn durchzuführen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten. Die Nisthilfen sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

**B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**  
Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erläßt die Stadt Bopfingen durch Satzung folgende örtlichen Bauvorschriften:

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

**1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen**  
Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.  
Die festgesetzte Dachform gilt im Grundsatz auch für untergeordnete Bauteile, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), hier können jedoch Ausnahmen zugelassen werden.

**1.2 Dachneigung / Dachbegrünung**  
Flachdächer sind zu begrünen.  
Photovoltaikanlagen sind nur in dachparalleler Anordnung zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m ab OK Dach zulässig (gemessen senkrecht zur Dachfläche).

**1.3 Gestaltung von Fassadenflächen**  
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen (z.B. Zierputz) sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet.

**2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**  
Gesamthöhe ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgesch. bis zum oberen Abschluss des Daches (senkrecht gemessen). Bei Flachdächern entspricht die maximal zulässige Wandhöhe der zulässigen Gesamthöhe.  
Die zulässige Gesamthöhe beträgt 8,0 m (als Höchstmaß).  
Überschreitungen für untergeordnete Baukörper wie Schornsteine sind zulässig.

**3. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauNVO)**  
Die zulässige Erdgeschosshöhe wird auf 499,85 m NN festgesetzt. Es gilt die Oberkante Rohfußboden Erdgesch. Geringfügige Abweichungen bis maximal 20 cm sind zulässig.

**4. Stellplätze / Garagen / Carports (§ 37 (1) Nr. 3 LBO)**  
Die Wohnfläche ist mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Sind je Grundstück insgesamt mehr als zwei Stellplätze erforderlich, können der dritte und weitere Stellplätze auch als sogenannte „gefangene“ Stellplätze ausgebildet werden.

**5. Hoffflächen, Zufahrten, Wegen und Stellplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**  
Die Aufhebung von Hoffflächen, Wegen und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenplaster, Pflaster mit großen Fugen etc.). Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindere Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig. Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

**6. Nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**  
Die nicht überbaute Grundstücksfläche sind auf natürlichem Boden gärtnerisch anzulegen und als Vegetationsflächen (Gräser, Stauden, Gehölze) dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Stängelarten ist nicht zulässig.

**7. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**  
Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m ab Oberkante Gelände zulässig.  
Als Einfriedungen sind nur Holzzäune, Metallzäune, schmiedeeiserne Zäune oder lebende Hecken (auch als Schnitthecken) zulässig. Jedoch keine Koniferenhecken (Nadelgehölze wie Thuja, u.a.). Blickdichte Zäune, wie z.B. Stabmatenbau mit eingezogenen Kunststoffbändern sowie Mauern und Gabeln, sind als Einfriedung nicht zulässig.  
Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn) einen Abstand von 0,5 m zur Einhaltung des Lichtraumprofils aufweisen.  
Einfriedungen sind kleinfreundlich zu gestalten. Hierfür ist zwischen Unterkannte Einfriedung und Oberkannte Boden ein Abstand von ca. 15 cm freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen hin zur öffentlichen Verkehrsfläche.

**8. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**  
Je Gebäude ist höchstens eine Außenantennenanlage zulässig.

**9. Regenwasserbehandlung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**  
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagsbew IV) sowie die entsprechenden Arbeitsblätter (z.B. Arbeitsblatt DWA-A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nachzuweisen.  
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in einer Zisterne mit einem und gepuffert an die Mischwasserkanal abzugeben. Pro 100 m² Dachfläche (horizontal gemessen) sind mindestens 2 m³ Speicherkapazität herzustellen und dauerhaft zu gewährleisten. Bei Puffermaßnahmen von Dachflächenwasser ist ein Drosselabfluss von 0,15 - 0,20 l/s pro 100 m² Dachfläche vorzusehen. Bei begründete Dachflächen mit einem Substratbau von mind. 10 cm kann auf eine zusätzliche Zisterneentwässerung verzichtet werden.  
Gebäudeabdrainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

**HINWEISE**

**C1 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer (§ 126 BauGB)**  
Der Eigentümer der Baugrundstücke hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und deren Zubehör, -Verteileranlagen, -Klemmen und Hinweischilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Nach der Richtlinie RABT-End Q müssen feste Einbauten und Masten in einem Mindestabstand von 0,50 m vom Fahrbahrand aufgestellt werden.

**C2 Hinweis zum Auffinden von Altablagerungen:**  
Beim Auffinden von Altlasten bzw. Altablagerungen im Rahmen der Bauartigkeit ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft sofort zu verständigen. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung / Beseitigung zugeführt werden.

**C3 Hinweis auf Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung:**  
Es ist mit Geruchs- und Lärmemissionen durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Beseitigung sind entschädigungslos hinzunehmen.

**C4 Hinweis auf Außenbeleuchtung:**  
Die Außenbeleuchtung ist mit einem insektenfreundlichen Leuchtsystem vorzusehen.

**C5 Hinweis auf Bodenschutz:**  
Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) vom 17.03.1998; BGBl. Teil I, S. 502, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. Bodenschutzablagern im Bereich der Flächenversauerung und des scherenen Limbang mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsatze der §§ 3 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten. Der anfallende humose Oberboden ist durch Vermeidung und Verwertung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Weiterverwertung zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.  
Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Alle Bodenarbeiten sind nur mit möglichst trockenem Bodenmaterial von mindestens steller Konsistenz und bei trockener Witterung durchzuführen. Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung vor Ort wiederzuverwerten.

**C6 Hinweise zum Baugrund:**  
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwiden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des lehmigen bis tonigen Bodens ist zu rechnen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant sein, wird im Falle der Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsplans empfohlen. Wegen der Gefahr einer Versickerung der Baugrundeigenschaften sollte ggf. von einer Versickerung Abstand genommen werden. Für konkrete Baumaßnahmen wird die Erstellung eines Baugrundeachten empfohlen.

**C7 Hinweis zum Einsatz von Lüftungsgittern, Luft-Wärme-Pumpen u.a.:**  
Zur Vermeidung von Lärmproblemen in Wohngebieten und zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

**C8 Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen:**  
Für die Nutzung von Zisternen und Brauchwasseranlagen besteht eine Anzeigepflicht bei der Unteren Wasserbehörde am Landratsamt Ostalbkreis. Entsprechende Anzeigeformulare für Zisternen und Brauchwasseranlagen können dort angefordert werden.

**C9 Hinweis auf Lage des Plangebietes in einem Landschaftsschutzgebiet:**  
Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.36.062 „Schlossberg mit Ruine Flochberg“ an, welches als „dienendes LSG“ wiederum an das Naturschutzgebiet 1250 „Schlossberg mit Ruine Flochberg“ angrenzt.

Abb. 1: Lage des Projekts (gelb) nahe des Landschaftsschutzgebietes (grün) und des Naturschutzgebietes (rot)

Der Schutz Zweck des LSG ist die Sicherung, der Erhalt und die Entwicklung eines beispielhaften, landschaftstypischen Ausschnitts des württembergischen Riesens aus der Sicht des Naturschutzes. Das Landschaftsschutzgebiet wird als Pufferzone des Naturschutzgebiet „dienendes LSG“ festgesetzt.

**Verfahrensvermerke**

LAND: BADEN - WÜRTTEMBERG KREIS: OSTALBKREIS STADT: BOPFINGEN	BEBAUUNGSPLAN: „Stauferweg“	Bebauungsplan gefertigt am 25.06.2020, zuletzt geändert am 02.12.2020 HPC AG Dipl.-Ing. Michael Jeltsch Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Nördlinger Straße 16 89665 Harburg / Schwaben Tel. 09080/999-261, Fax 09080/999-299
bestehend aus: 1. Planzeichnung und Planzeichenerklärung mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie Verfahrensmerkmalen 2. Begründung		
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB Beschluss des Gemeinderats vom 25.06.2020	Satzungsbeschluss gem. § 12 BauGB Beschluss des Gemeinderats vom 25.02.2021 Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .... am .....	gen. d. LRA am 04.03.2021
Vorentwurf Beschluss des Gemeinderats vom 25.06.2020	Rechtsverbindlich gem. § 12 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .... am 11.12.2021	
Entwurf Beschluss des Gemeinderats (TA) vom 02.12.2020 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Ausgefertigt Bopfingen, den .....	
Öffentliche Auslegung durchgeführt in der Zeit von (einschließlich) 16.12.2020 bis 16.01.2021 Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 27 am 11.12.2020	Dr. Bühler Bürgermeister	

LANDKREIS: OSTALBKREIS  
GEMEINDE: STADT BOPFINGEN  
GEMARKUNG: BOPFINGEN

**Vorhabensbezogener Bebauungsplan: Stauferweg**

AMT FÜR STUDENTENTWICKLUNG BAUWESEN UND WIRTSCHAFTS-FÖRDERUNG  
MARKTPLATZ 1, 73441 BOPFINGEN Tel. 07362/80154  
in Zusammenarbeit mit  
HPC AG - Das Ingenieurbüro  
NÖRDLINGER STRASSE 16 89665 HARBURG Tel. 09080/999-0  
Dipl. Ing. Michael Jeltsch Landschaftsarchitekt / Stadtplaner