



Bebauungsplan „Im Neufeld“

mit integriertem Grünordnungsplan
und Satzung über örtliche Bauvorschriften



Luftbild: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Anerkannt:

Stadt Bopfingen

Dr. Gunter Bühler, Bürgermeister

Gefertigt:

HPC AG Harburg (Schwaben)



HPC AG

Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 269
michael.jeltsch@hpc.ag

Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Stadtplaner / Landschaftsplaner

Dipl. Ing. Andrea Ganzenmüller
Landschaftsplanerin

Plandatum:

21.März 2024

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023.

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A1 Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

A2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Es gilt wie im Lageplan (Nutzungsschablone) dargestellt:

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO): 0,4 (GRZ, als Obergrenze)

Gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ermittelten Grundflächenzahl GRZ nicht zulässig. Der §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach bis zu 50 % Überschreitung der GRZ möglich wären, ist nicht anzuwenden. [Ausgenommen von dieser Regelung ist die Errichtung von Tiefgaragen bei WA4, hier ist §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise anzuwenden und eine entsprechende Überschreitung der GRZ zulässig.](#)

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO):	WA1:	0,6 (GFZ, als Obergrenze)
	WA2:	0,8 (GFZ, als Obergrenze)
	WA3:	0,7 (GFZ, als Obergrenze)
	WA4:	0,85 (GFZ, als Obergrenze)

Anzahl der Vollgeschosse VG (§ 20 BauNVO):	WA1:	II (2 VG, zwingend)
	WA2:	II (2 VG, zwingend)
	WA3:	II (2 VG, zwingend)
	WA4:	II+SG (2 VG, als Höchstmaß) SG = Staffelgeschoss darf kein Vollgeschoss sein

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):

Maximale Gesamthöhe GH	WA1 – WA3:	8,00 m (als Höchstmaß) bei Pult- und Satteldach
	WA1 – WA3:	7,00 m (als Höchstmaß) bei Flachdach
	WA4:	10,00 m (als Höchstmaß)

Die Gesamthöhe ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum oberen Abschluss des Daches (bzw. der Attika = Aufkantung am Flachdachrand), jeweils senkrecht gemessen.

Die Oberkante Rohfußbodenhöhe (OKRF) im Erdgeschoss entspricht dem Planeintrag in der jeweiligen Bauparzelle. Abweichungen von +/- 0,25 m sind zulässig.

A3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

WA1, WA3 und WA4: Es gilt die offene Bauweise.

WA2 Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß §22 (4) BauNVO. Die vorgesehenen Kettenhäuser (aneinandergereihte, deutlich erkennbare Wohnhäuser mit kleineren Zwischenteilen aus Garagen oder Nebenräumen) sind einseitig seitlich an die Grundstücksgrenze anzubauen. Bei Endhäusern (Parzellen 9 und 22) ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten.

WA1: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

WA2: Es sind nur Hausgruppen (Kettenhäuser) zulässig.

WA3: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

WA4: Es sind nur Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser) zulässig.

A4 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

WA1-WA3: Es maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

WA4: Es maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

A5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung / Ausrichtung der Gebäude hat dem Planeintrag im Lageplan zu entsprechen. Abweichungen bis 10° sind zulässig.

A6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen (überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur in WA1 – WA3 zulässig. Garagen und Carports sind nur zulässig, sofern diese in einem Abstand von mindestens 5,0 m zu der der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksgrenze errichtet werden.

Tiefgaragen sind nur in WA4 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In WA4 sind Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Stellplätze sind nur in den als Tiefgaragen gekennzeichneten Bereichen gem. § 12 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Die Abstandsflächenregelung nach § 6 der LBO ist zu beachten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach LBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese mit einem Mindestabstand von 5 m zur Erschließungsstraße errichtet werden.

A7 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Es werden öffentliche Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen und als Gehwege festgesetzt.

Die Straßenverkehrsflächen der Erschließungsstraßen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch eine Straßenbegrenzungslinie gegenüber anderen Nutzungen abgegrenzt.

Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung bzgl. der Aufteilung der Verkehrsflächen (z. B. Fahrbahn, Gehweg, Stellplätze, Verkehrsgrünstreifen, etc.) ist unverbindlich.

Verkehrsgrünflächen können für Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) überbaut werden.

Ein- und Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur in einer Breite von maximal 6 m zulässig. Die Ein- und Zufahrt über öffentliche Grünflächen und Verkehrsgrünflächen ist nicht zulässig.

Im Norden und im Süden des Baugebiets verläuft ein 3,0 m breiter Feldweg (unbefestigter Grünweg).

A8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. Die öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich mit einheimischen Arten zu bepflanzen und dauerhaft als Vegetationsfläche zu pflegen und zu erhalten. Die Anpflanzung muss entsprechend den in der Planzeichnung eingezeichneten und unter Punkt A11 beschriebenen Pflanzgeboten erfolgen und ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung herzustellen.

A9 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. Die privaten Grünflächen sind (mit Ausnahme der zusätzlich als A 12 „Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzten Flächen) ausschließlich mit einheimischen Arten zu bepflanzen und dauerhaft als Vegetationsfläche zu pflegen und zu erhalten. Die Anpflanzung muss entsprechend den in der Planzeichnung eingezeichneten und unter Punkt A11 beschriebenen Pflanzgeboten erfolgen und ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung herzustellen.

A10 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Die im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten (Pflanzgebote) kann bei Bedarf lagemäßig abgewichen werden. Nachbarrechtliche Belange sind zu beachten.

Hecken sind als geschlossene, freiwachsende Hecken (2-reihig) mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern zu pflanzen.

Bei der Pflanzenauswahl sind grundsätzlich standortheimische Laubgehölze zu bevorzugen. Die Verwendung von Arten der Pflanzenlisten A - C (siehe unten) wird empfohlen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Mindestqualität bei Pflanzgeboten darf die Angaben aus den Pflanzlisten A - C (siehe unten) nicht unterschreiten.

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist je Wohneinheit mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gemäß Pflanzliste A bzw. C (siehe unten) oder vergleichbare Arten / Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro gepflanzten Baum sind hier mindestens 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

Pflanzenliste A: Laubbäume

Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Ballen;
Stammumfang in 1,0 m Höhe 16 - 18 cm

Arten: Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Quercus petraea Traubeneiche

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Malus sylvestris	Holzapfel

Pflanzenliste B: Sträucher für freiwachsende Hecken

Zu verwenden sind standortheimische Arten (1/3 Heister und 2/3 Sträucher):

Mindestqualität:	Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 175 - 200 cm	
Arten:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Prunus avium	Traubenkirsche
Mindestqualität:	Sträucher, 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm	
Pflanz- und Reihenabstand maximal 1,5 m		
Arten:	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Sambucus nigra	Holunder
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose

Pflanzenliste C: Obstbaum in Sorten

Mindestqualität:	2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1,0 m Höhe 10 - 12 cm
Als lokal bewährte Sorten für eine extensive Nutzung werden unverbindlich empfohlen:	
Apfelsorten:	Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer
Birnensorten:	Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne

A11 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Flächen den Bauparzellen Nr. 6, 10, 11 und 12:

Innerhalb der Flächen sind entlang der Grundstücksgrenze grenzübergreifend auf der gesamten Länge der festgesetzten Fläche eine Mulde für den Abfluss von Starkregenereignissen herzustellen. Die Mulde muss insgesamt je Grundstück mindestens 2,0 m breit und mindestens 0,5 m tief sein. Die Flächen sind als Vegetationsflächen herzustellen und entsprechend der zugewiesenen Funktion dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Flächen im Norden und Osten des Plangebiets:

Der Feldweg im Norden und die öffentliche Grünfläche im Osten sind mit Mulden und / oder Wällen so zu gestalten, dass wild zufließendes Hang- und Niederschlagswasser vom Baugebiet abgeleitet wird. Die Ausgestaltung erfolgt im Zuge der Erschließung des Baugebiets. Die Flächen herzustellen und entsprechend der zugewiesenen Funktion dauerhaft zu unterhalten.

A12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zu dulden. Zudem sind unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

A13 Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Baugebietsentwässerung (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den Bauparzellen Nr. 6, 10, 11 und 12 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bopfingen ausgewiesen. Das Leitungsrecht bezieht sich auf die Kanalisation und verläuft als 2,0 m breiter Streifen entlang der Grundstücksgrenze innerhalb einer als „Private Grünfläche“ (A10) und als „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ (A12) ausgewiesenen Fläche. Die Gesamtbreite des Leitungsrechts beträgt 4,0 m.

A14 Zuordnung von Ökopunkten

Die Kompensation erfolgt durch Zuordnung von Ökopunkten des kommunalen Ökokontos der Stadt Bopfingen. Dem Bebauungsplan „Im Neufeld“ werden folgende Maßnahmen des Ökokontos zugeordnet:

- Maßnahmenfläche 002 „Umwandlung einer Ackerfläche in eine Streuobstwiese mit Unternutzung Magerwiese mittlerer Standorte“ auf Flurst. Nr. 414, 415 und 415/1 der Gemarkung Kerkingen mit einer Fläche von 3.100 m² und (Stand August 2015) insgesamt 71.300 ÖP.
- Maßnahmenfläche 001 „Rückbau der alten Gastrocknungsanlage, Entsiegelung der Fläche und Rekultivierung zu einer Magerwiese“ auf Flurst. Nr. 464/1 Gemarkung Aufhausen. Hier stehen (Stand Juni 2017) noch 127.956 ÖP zur Verfügung. Davon werden die verbleibenden 65.020 ÖP abgebucht.

Es werden insgesamt 136.320 ÖP vom Ökokonto abgebucht. Das kommunale Ökokonto wird entsprechend angepasst.

A15 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB) umgrenzt die Fläche, für welche die Planzeichnung, Satzung, Begründung und Anlagen uneingeschränkte Geltung haben.

A16 Zeichnerische Hinweise:

In der Planzeichnung werden zeichnerische Hinweise zur Herkunft der digitalen Plangrundlage, zur Darstellung bestehender und geplanter Gebäude und Grundstücksgrenzen gegeben.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Stadt Bopfingen durch Satzung folgende örtlichen Bauvorschriften:

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

B1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen

Bei WA1 gilt: Flachdach (FD)

Bei WA 2 - 4 gilt: Flachdach (FD)
Pulldach (PD) mit einer Neigung bis 10°
Satteldach (SD) mit einer Neigung bis 10°

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten im Grundsatz auch für untergeordnete Bauteile, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), hier können jedoch Ausnahmen zugelassen werden.

B1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Quergiebel

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel sind nicht zulässig.

B1.3 Dachdeckung / Photovoltaikanlagen

Die Deckung der Dächer ist in rotem bis rotbraunem oder grau getöntem Material auszuführen. Grelle und leuchtende Farben (wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, etc.), sowie spiegelnde oder reflektierende Materialien für sind für Dächer nicht zulässig.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen. Mindestanforderung ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm Substratschicht. Begrünte Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum-Sprossen so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

Photovoltaikanlagen sind bei geeigneten Dächern nur in dachparalleler Anordnung als möglichst rechteckige Flächen (ohne gezackte Randausbildung) zulässig. Der Dachfirst darf dabei nicht überragt werden. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von 0,80 m ab OK Dach zulässig (gemessen senkrecht zur OK fertige Dachfläche). Die Höhe der OK fertige Attika darf dabei nicht überschritten werden.

B1.4 Gestaltung von Fassadenflächen

Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Abweichende Fassadengestaltung und Farbgebung sind anzugeben und mit der Stadt Bopfingen abzustimmen.

B1.5 Gestaltung der Baukörper / Staffelung

Bei mehrgeschossigen Bauwerken dürfen die Grundrisse der Geschosse nicht deckungsgleich angeordnet werden. Ein Versatz / eine Staffelung von mind. 1,00 m an mind. zwei Außenwänden ist erforderlich. In Ausnahmefällen kann eine Befreiung erteilt werden, wenn gestalterische Gründe dies erfordern.

Bei Mehrfamilienhäusern (WA4) ist das Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) so zu gestalten, dass die Außenwände auf mindestens 2/3 der Länge um mindestens 1,5 m zurückspringen. Ausgenommen hiervon sind die gegenüberliegenden Wände zwischen Parzelle 1 und 2 sowie zwischen 3 und 4.

Bei Kettenhäusern ist die östliche Wand (Parzellen 7, 8, 23 – 26) als Brandschutzwand ohne Fenster auszuführen. Ausgenommen sind die Endhäuser auf den Parzellen 9 und 22.

Bei Kettenhäusern können Terrassen bis an die seitliche private Grundstücksgrenze herangebaut werden.

B2 Stellplätze / Garagen / Carports (§ 37 (1) Nr. 3 LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

In WA4 ist eine gemeinsame Tiefgarage vorzusehen. Die erforderlichen Stellplätze sind in der Tiefgarage nachzuweisen.

Sind je Grundstück insgesamt mehr als zwei Stellplätze erforderlich, können der dritte und weitere Stellplätze auch als sogenannte „gefangene“ Stellplätze vor den Garagen ausgebildet werden.

Vor Garagen und Carports ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Abstand von mindestens 5,0 m freizuhalten.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gekennzeichneten Flächen zulässig. Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen ist mit mind. 60 cm Erdreich abzudecken und intensiv zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Ausnahmsweise kann für notwendige Leitungsführungen o.ä. von der angegebenen Überdeckung von mind. 60 cm abgewichen werden.

B3 Hofflächen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Ausführung von Hofflächen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Der Versiegelungsgrad darf 40 % nicht überschreiten. Dies kann durch die Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Drain-Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen gewährleistet werden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

Die Breite der Grundstückszufahrt darf maximal 6,0 m betragen.

Die Lage der Grundstückszufahrt wird in der Planzeichnung durch entsprechende Planzeichen verbindlich festgesetzt oder unverbindlich empfohlen.

B4 Nicht überbaute Grundstücksflächen / Freiflächengestaltungsplan (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Befestigte und versiegelte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als unversiegelte Grünflächen anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Keine Grünflächen im Sinne dieser Satzung sind Schüttungen aus Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, Rasengittersteine und Schotterrasen sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben und Ähnlichem. Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

Gehölzpflanzungen sind entsprechend den textlichen Festsetzung A10 vorzunehmen.

Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das gesamte Baugrundstück beizufügen. Der Freiflächengestaltungsplan enthält Angaben zur Nutzung der nicht überbauten Flächen insbesondere hinsichtlich der Lage von Zufahrten, Garagen und Nebengebäuden, der vorgesehenen Ausführung von Flächenbefestigungen, Mauern und Einfriedungen sowie der Vegetationsflächen und der Art deren vorgesehene Bepflanzung.

Der Freiflächengestaltungsplan muss einen Nachweis über die vorgesehene Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) enthalten.

B5 Aufschüttungen / Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen von mehr als 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände sind nicht zulässig.

Im Bereich von Garagenzufahrten sind Aufschüttungen sowie Abgrabungen in dem für die Herstellung der Zufahrt notwendigen Umfang zulässig.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur durch Geländemodellierung bis zu einer Böschungsneigung von 1:2 oder flacher zulässig.

B6 Einfriedungen / Sichtschutzelemente (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen hin zur öffentlichen Verkehrsfläche und in einer Tiefe von 3 m sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m ab Oberkante angrenzender Verkehrsfläche oder Gelände zulässig.

Einfriedungen müssen hin zur öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn, Gehweg) einen Abstand von 0,5 m zur Einhaltung des Lichtraumprofils aufweisen.

Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 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.).

Bauliche Einfriedungen sind transparent zu gestalten (keine geschlossenen wirkenden Ansichtsflächen). Blickdichte Zäune, wie z.B. Stabmattenzaun mit eingezogenen Kunststoffbändern sowie Mauern und Gabionen, sind als Einfriedung nicht zulässig.

Einfriedungen sind kleintierfreundlich zu gestalten. Hierfür ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Boden ein Abstand von ca. 15 cm freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen hin zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Stützmauern und Quadersteine zur Böschungssicherung sind als Einfriedung nicht zulässig.

Bauliche Sichtschutzelemente sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

B7 Antennen (§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Je Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

B8 Regenwasserbehandlung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gepuffert an den Kanal abzugeben. Pro 100 m² Dachfläche sind mindestens 3,0 m³ Speicherkapazität herzustellen und dauerhaft zu gewährleisten. Das bedeutet, dass ein Rückhaltevolumen von mind. 30 l / m² Dachfläche vorzuhalten und nachzuweisen ist.

Bei Puffermaßnahmen von Dachflächenwasser ist ein Drosselabfluss von 0,15 - 0,20 l/s pro 100 m² vorzusehen.

Das auf den teilversiegelten Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Stellplätzen etc.) der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist – sofern dieses nicht versickert - dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Gebäudedrainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Ein Entwässerungsplan (Grundriss und Schnitt) ist dem Bauantrag beizufügen.

B9 Stützmauern / Quadersteinmauern

Stützmauern / Quadersteinmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Der Abstand von Stützmauern zu angrenzenden öffentlichen Grundstücken muss mindestens 2,0 m betragen (lichtes Maß von der Vorderkante Mauer bis zur Grundstücksgrenze).

Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss bei der in Bezug auf die Erschließungsseite rückwärtigen Grundstücksseite mindestens 2,0 m betragen (lichtes Maß von der Vorderkante Mauer bis zur Grundstücksgrenze).

Der Abstand von Stützmauern zueinander muss mindestens 2,0 m (gemessen an der Vorderkante der Mauerkrone) betragen.

Stützmauern / Quadersteinmauern über 0,5 m Höhe sind mit der Stadt Bopfingen abzustimmen.

Die Verwendung von Beton-Hohlblocksteinen und Bimssteinen als Stützmauer ist nicht zulässig.

Stützmauern und Quadersteine zur Böschungssicherung sind zu begrünen.

B10 Luft-Wärme-Pumpen, Lüftungen

Luft-Wärme-Pumpen und Lüftungsanlagen sind innerhalb der Vorgärten (Flächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudewand) nicht zulässig.

Luft-Wärme-Pumpen und Lüftungsanlagen sind nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zum Nachbargrundstück zulässig.

Generell sind bei Luft-Wärmepumpen die Vorgaben der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) einzuhalten.

Luft-Wärme-Pumpen und Lüftungsanlagen sind gestalterisch in das Gesamtkonzept zu integrieren.

B11 Rodungsmaßnahmen von Gehölzen

Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, Hecken, lebende Zäune, Sträucher und weitere Gehölze nicht geschnitten, gefällt oder gerodet werden.

B12 Ersatzpflanzung von Gehölzen

Die durch die Bauleitplanung im Plangebiet entfallende, als Biotop kartierte Hecke ist als Ausgleichsmaßnahme am östlichen Rand des Plangebiets innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit festgesetzten Pflanzgeboten zu ersetzen. Eine Umpflanzung von Teilen der Hecke ist vorgesehen. Die Maßnahme ist zwischen Oktober und Februar durch eine sachkundige Person durchzuführen. Ziel ist die Entwicklung einer standorttypischen Feldhecke mit angrenzendem mageren Grünland oder staudenreichen Krautsaum. Die Länge der neu anzulegenden Feldhecken ist im Verhältnis von 1:1 zu den in Anspruch genommenen Feldhecke auszugleichen (entsprechende Pflanzgebote sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt (siehe auch textliche Festsetzung A 10)). Die Maßnahme ist dauerhaft zu unterhalten / pflegen.

B13 Grundflächenzahl – Einschränkung möglicher Überschreitung:

Gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ermittelten Grundflächenzahl GFZ nicht zulässig. Der §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach bis zu 50 % Überschreitung der GFZ möglich wären, ist damit nicht anzuwenden.

Eine Ausnahme von dieser Regelung wird für den Bau einer Tiefgarage für Mehrfamilienhäuser in WA4 vorgesehen (siehe auch textliche Festsetzung A 2).

B14 Ordnungswidrigkeiten:

Gemäß §75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften B 1 bis B 13 zuwiderhandelt. Gemäß §75 Abs. 4 LBO kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.

B15 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Um den Eintritt eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, ist für die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten Goldammer und Bluthänfling eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF) durchzuführen. Auf einer geeigneten Fläche erfolgt im Umfeld zum Plangebiet die Entwicklung einer standorttypischen Feldhecke mit angrenzendem mageren Grünland oder staudenreichen Buntbrachen. Entscheidend für eine Ansiedlung ist nicht nur ein ausreichendes Angebot an Gebüsch, sondern insbesondere insektenreiche Nahrungshabitats im unmittelbaren Umfeld mit guter Erreichbarkeit der Nahrung (z. B. Extensivgrünland, blütenreiche Säume). Die Hecken können daher auch mit größeren Lücken ausgestattet sein mit dazwischen liegenden Nahrungshabitats.

Wiederkehrende Maßnahmen zur Funktionssicherung:

- Die Hecken müssen abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden (ca. alle 10 Jahre), um eine Entwicklung zu baumartigen Hecken zu verhindern.
- Jährliche Mahd der Saumstreifen ab August.

Diese vorgezogene Maßnahme ist geeignet, die ökologische Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte für den Bluthänfling und die Goldammer im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten. Von dieser Maßnahme profitieren weitere Gehölzfreibrüter des Halboffenlandes (z. B. Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke).

Planung, Umsetzung und Monitoring dieser Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit dem Landratsamt Ostalbkreis - untere Naturschutzbehörde. Bautätigkeiten im Bereich der geplanten „Straße B“ – und damit Beeinträchtigungen der bestehenden Feldhecke mit den Brutrevieren von Goldammer und Bluthänfling - unterbleiben bis die vorgesehene CEF-Maßnahme umgesetzt ist.

C HINWEISE

C1 Hinweise zum Denkmalschutz (§ 20 DSchG v. 06.12.1983)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

C2 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,
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden. Nach der Richtlinie RAST-End Q müssen feste Einbauten und Masten in einem Mindestabstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand aufgestellt werden.

C3 Hinweis zum Auffinden von Altablagerungen

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

C4 Hinweis auf Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Es ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Geruchs- und Lärmbelästigungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung sind entschädigungslos hinzunehmen.

C5 Hinweis Straßenbeleuchtung / Außenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist mit einem insektenfreundlichen Leuchtensystem vorzusehen. Die Außenbeleuchtung auf privaten Grundstücken soll auf das minimal erforderliche Maß beschränkt und mit einem insektenfreundlichen Leuchtensystem vorgesehen werden.

C6 Hinweis auf Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl, Teil I, S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, wird hingewiesen. Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§ 1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten. 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.

Es wird empfohlen die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

C7 Hinweise zum Baugrund

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des lehmigen bis tonigen Bodens ist zu rechnen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant sein, wird im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte ggf. von einer Versickerung Abstand genommen werden. Für konkrete Baumaßnahmen wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Der Stadt Bopfingen liegt das geotechnische Erschließungsgutachten „Baugebieterschließung Neufeld in Bopfingen“ der Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG vom 22.07.2022 vor. Das Gutachten enthält Hinweise zur Gründung von Bauwerken und kann zu den ortsüblichen Sprechzeiten des Rathauses im Bauamt der Stadt Bopfingen eingesehen werden.

Auf den Baugrundstücken verlaufen Drainagen. Der im Plangebiet verlaufende Hauptsammler wird im Zuge der Baugebieterschließung gefasst und um das Plangebiet herum geleitet. Der Drainageplan „Dränung in den Gewanden Neufeld“ des Wasserwirtschaftsamtes Ellwangen vom 30.01.1963 kann zu den ortsüblichen Sprechzeiten des Rathauses im Bauamt der Stadt Bopfingen eingesehen werden.

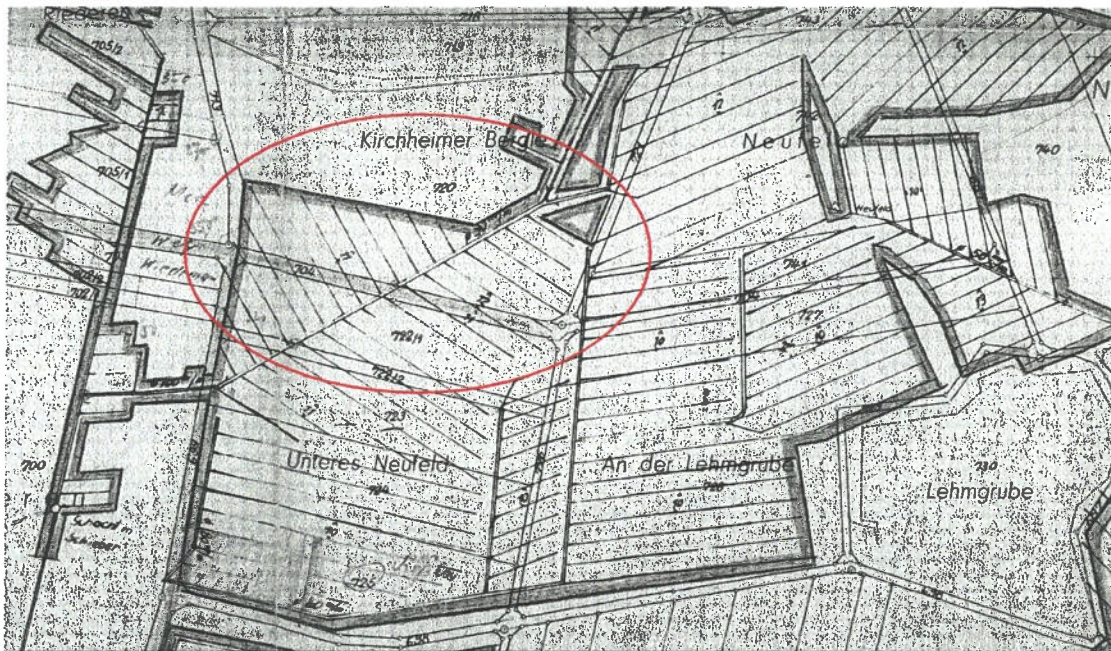


Abb.1: Planausschnitt „Dränung in den Gewanden Neufeld“ mit ungefährender Lage des Plangebiets

C8 Hinweis zum Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u.ä.:

Zur Vermeidung von Lärmproblematik 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 "Leitfaden 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.

C9 Hinweis zur 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.

C10 Hinweis auf eine mögliche Gefährdung durch wild abfließendes Hangwasser bei Starkregen und Schneeschmelze:

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann es zu einer Gefährdung durch wild abfließendes Hangwasser kommen. Den Bauherrn wird empfohlen, bei der Planung der EFH / OKRF und bei der Gestaltung des Außengeländes den Schutz vor wild abfließendem Hangwasser zu beachten. Der Abfluss des Abwassers darf dabei aber nicht nachteilig für ober- oder unterhalb liegende Grundstücke verändert werden (§37 WHG).