

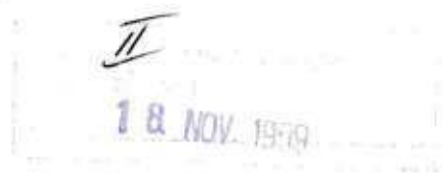
PLANTEIL B

# Textliche Festsetzungen

Ostalbkreis

Stadt Bopfingen

Gemarkung: Bopfingen und Oberdorf



---

Bebauungsplan

## **„Nördliches Ipffeld“**

---

Gefertigt, den 18.03.1999  
Ergänzt, den 10.08.1999  
Stadtbauamt:

*Handwritten signature*

Bürgermeisteramt:

*Handwritten signature*



# **Bebauungsplan „Nördliches Ipffeld“** **Gemarkung Bopfingen und Oberdorf**

## **Verfahren nach BauGB**

<b>Aufstellungsbeschluß:</b>	<b>10.12.1998</b>
<b>Bürgerbeteiligung:</b>	<b>04.01.-18.01.1999</b>
<b>Entwurf:</b>	<b>18.03.1999</b>
<b>Entwurfsbeschluß:</b>	<b>25.03.1999</b>
<b>Öffentliche Auslegung:</b>	<b>19.04.-19.05.1999</b>
<b>Beteiligung TÖB:</b>	<b>23.04.1999</b>
<b>Planergänzung:</b>	<b>10.08.1999</b>
<b>Öffentliche Auslegung:</b>	<b>23.08.-07.09.1999</b>
<b>Behandlung der Anregungen:</b>	<b>23.09.1999</b>
<b>Öffentliche Auslegung:</b>	
<b>Satzungsbeschluß:</b>	<b>23.09.1999</b>

# Bebauungsplan „Nördliches Ipffeld“ Gemarkung Bopfingen und Oberdorf

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(BauGB vom 27.08.1997 und BauNVO, zuletzt geändert 22.04.1993).
  
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO) wie im Lageplan festgesetzt
  
- 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO) wie im Lageplan festgesetzt
  
- 1.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) wie im Lageplan festgesetzt
  
- 1.4 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO) wie im Lageplan festgesetzt
  
- 1.5 ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) im Bereich **WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub>, WA<sub>4</sub>** wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 je Gebäude festgesetzt
  
- 1.6 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB) im Bereich **WA<sub>2</sub>** wird die Firsthöhe auf 7 m, im Bereich **WA<sub>3</sub>** und **WA<sub>4</sub>** auf 8 m festgesetzt. Bezugshöhen sind im Lageplan an den Grenzen des Baufeldes angegeben. Die Firsthöhen errechnen sich aus dem Mittelwert der angegebenen Höhen in Bezug auf die geplante Lage der Firste in der Mittel-Achse des Baukörpers rechtwinklig zum First (siehe Berechnungsbeispiel im Anhang). Im Bereich **WA<sub>3</sub>** und **WA<sub>4</sub>** wird für Satteldachgebäude eine Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) sowie eine Traufhöhe mit 3,75 m festgesetzt.  
Im Bereich **WA<sub>1</sub>** wird eine Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die Traufhöhe wird hier auf 3,75 m festgesetzt, gemessen von OK EFH bis zum Schnittpunkt Oberkante Sparren mit der Aussenwand. Bei Rücksprüngen und Gauben kann eine Abweichung zugelassen werden.

- 1.7 GARAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Im Bereich **WA<sub>1</sub>**, **WA<sub>2</sub>** und **WA<sub>4</sub>** sind Garagen nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmsweise kann die Lage innerhalb des Baufeldes gestattet werden. In den anderen Planbereichen sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.8 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die im Lageplan dargestellten Pfeile gelten als Festsetzung der Hauptfirstrichtung.
- 1.9 NEBENANLAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Holzschuppen, Gartenhäuser etc.) sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig
- 1.10 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
- Im Bereich **WA<sub>1</sub>**, **WA<sub>2</sub>**, **WA<sub>3</sub>** und **WA<sub>4</sub>** ist im straßenzugewandten Grundstücksteil entsprechend den Eintragungen im Lageplan eine Linde (*Tilia cordata* o. *Tilia platyphyllos*) mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Im gesamten WA-Bereich sind je Grundstück mind. 2 Obstbäume Stammumfang 8-10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten  
Die im Lageplan festgelegten Pflanzgebotsflächen sind mit standortgerechten einheimischen Büschen und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl siehe Pflanzliste im Anhang.  
Koniferen als Grundstücksbegrenzung sind nicht zugelassen.
- 1.11 UNTERHALT VON BEPFLANZUNGEN
- Die Bäume und Büsche innerhalb der im Lageplan festgelegten Pflanzbindungsflächen sind zu erhalten.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 74 LBO vom 01.01.1996)**

### FÜR DIE WA-BEREICHE

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 2.1 | DACHFORM<br>(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)                                 | wie im Lageplan festgesetzt.<br>Die Pultdächer müssen mindestens 2-geteilt sein (im Verhältnis von ca. 1/3 zu 2/3), nur eine Dachfläche über die gesamte Hausfläche ist unzulässig.<br>Die Dachform der Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen.<br>Begrünte Flachdächer für Garagen im WA <sub>2</sub> sind zulässig.  |
| 2.2 | DACHNEIGUNGEN<br>(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)                            | wie im Lageplan festgesetzt   |
| 2.3 | DACHGAUBEN<br>(§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)                              | Zulässig sind nur Dachgauben, die eine Gesamtlänge von 50 % der Gebäudelänge und eine Einzellänge von 2,50 m nicht überschreiten.<br>Schleppgauben und Gauben mit geneigten Seitenteilen sind nicht zugelassen.<br>Dachflächenfenster und Dachgauben sind nur auf der ipfabgewandten Südseite zulässig.   |
| 2.4 | ZAHL DER NOTWENDIGEN<br>STELLPLÄTZE<br>(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)      | Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.   |
| 2.5 | REGENWASSERABLEITUNG UND<br>SAMMLUNG<br>(§ 74 Abs. 3 Nr. 2)         | Das anfallende Wasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und gepuffert in die Regenwasserleitung einzuleiten. Pro 100 m <sup>2</sup> Dachfläche (horizontal gemessen) ist mind. 2 m <sup>3</sup> Speicherkapazität herzustellen.   |
| 2.6 | EINFRIEDUNGEN<br>STÜTZ- UND GARTENMAUERN<br>(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) | Einfriedungen (z.B. Hecken, Mauern, Zäune) entlang der fahrbahnseitigen Grundstücksgrenze dürfen einen Abstand von mind. 0,50 m vom Randstein der Straße nicht unterschreiten.<br>Entlang der gehwegseitigen Grundstücksgrenzen ist kein Abstand erforderlich.<br>Die Gesamthöhe der Einfriedungen wird begrenzt:<br>bei Mauern auf max 0,50 m<br>bei Zäunen auf max. 0,80 m<br>bei Hecken auf max 1,20 m |
| 2.7 | GESTALTUNG VON<br>HOFBEFESTIGUNGEN<br>(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)       | Stellplätze, Zufahrten und Gehwege auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.  |

# ANHANG

## Zu den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördliches Ipfeld“

1. **Hinweise:**
  - 1.1 Beim Auffinden von Bodenfunden ist das Denkmalamt zu verständigen.
  - 1.2 Auf die Abwassersatzung der Stadt Bopfingen wird hingewiesen.  
Das Plangebiet wird im modifiziertem Trennsystem entwässert. (Regenwasser von Dächern und Drainagen werden getrennt abgeleitet; Drainagen dürfen nur an die Regenwasserleitung angeschlossen werden).
  - 1.3 Bei talwärts der Straße liegenden Gebäuden ist eine Einleitung der Drainagen in den Regenwasserkanal nicht möglich. Hier wird dringend auf die Ausbildung des Untergeschosses als „Dichte Wanne“ hingewiesen.
  - 1.4 Die Lichtschächte und Kellerabgänge der hangaufwärtsliegenden Gebäuden sind überflutungssicher herzustellen.

### PFLANZLISTE:

#### 1. FÜR EINZELBÄUME (Hochstamm) zu 1.10

<b>Pyrus communis</b>	<b>Wildbirne</b>
<b>Acer campestre</b>	<b>Feldahorn</b>
<b>Acer pseudoplatanus</b>	<b>Bergahorn</b>
<b>Prunus avium</b>	<b>Kirsche</b>
<b>Cornus mas</b>	<b>Cornelkirsche</b>
<b>Tilia cordata „Greenspire“</b>	<b>Stadtlinde</b>

#### 2. FÜR FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNGEN (HECKE) ZU 1.10

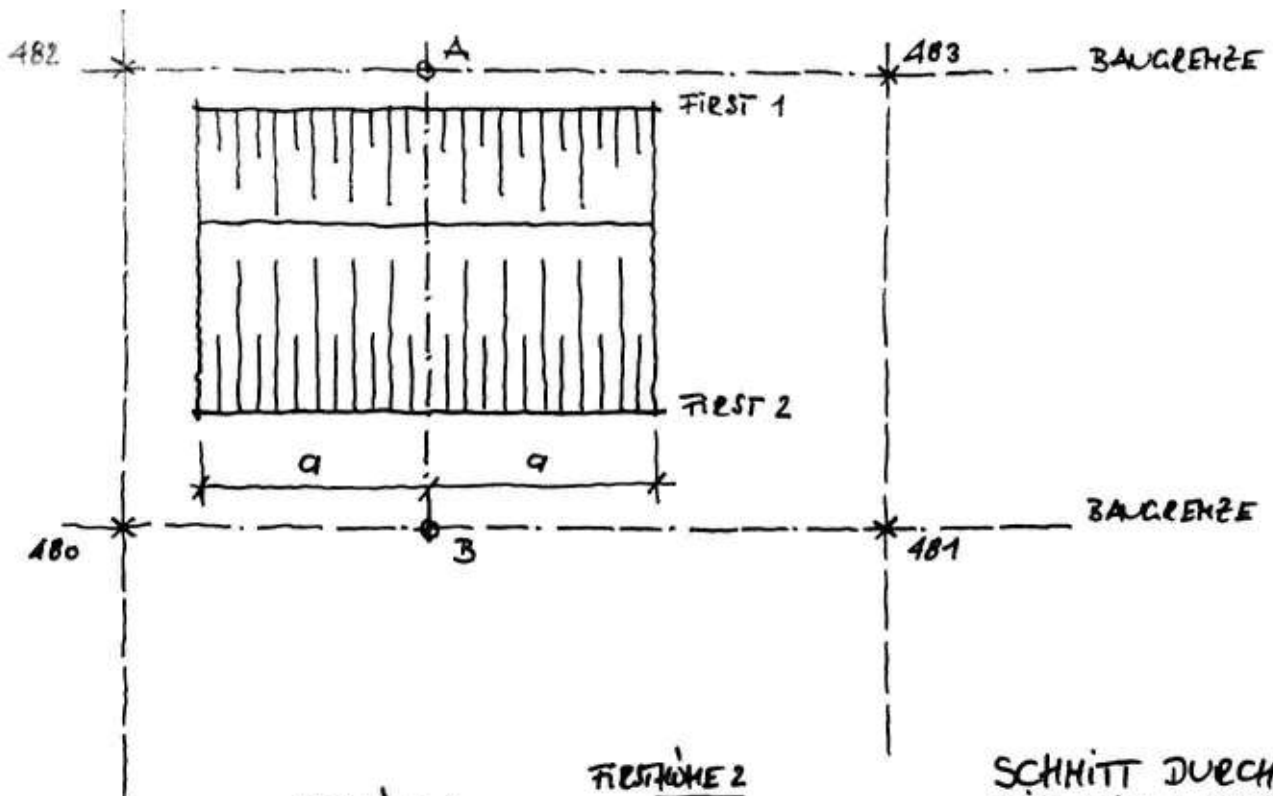
<b>Cornus</b>	<b>Hartriegel</b>
<b>Cornus mas</b>	<b>Kornelkirsche</b>
<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>Liguster</b>
<b>Viburnum lantana</b>	<b>wolliger Schneeball</b>
<b>Viburnum opulus</b>	<b>gemeiner Schneeball</b>
<b>Rhamnus catharicus</b>	<b>Kreuzdorn</b>
<b>R. canica</b>	<b>Rosen</b>
<b>R. rubiginosa</b>	<b>Rosen</b>
<b>R. rosagiaca</b>	<b>Rosen</b>

#### 3. FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

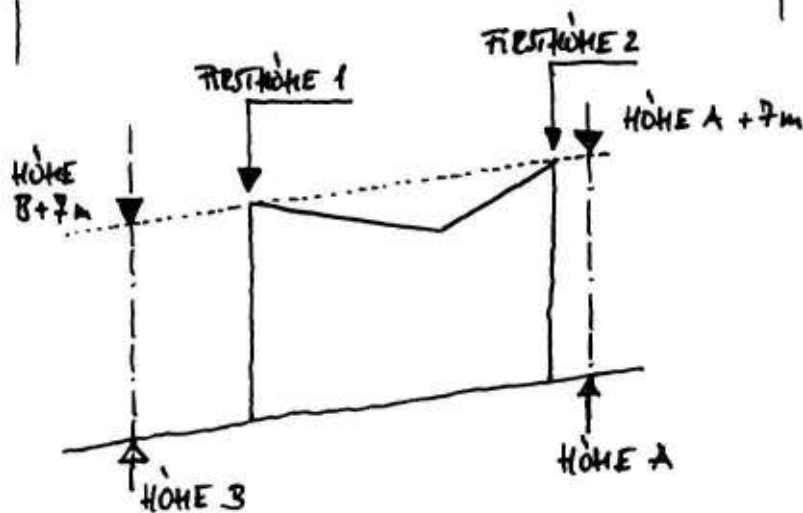
<b>Malus</b>	<b>Apfel-Hochstamm</b>
<b>Prunus domestica</b>	<b>Zwetschge</b>

# ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICHES IPFFELD“

## BEISPIEL ZUR ERMITTLUNG DER FIRSTHÖHEN



SCHNITT DURCH  
DIE MITTELACHSE  
DES GEBÄUDES



ANSICHT

