

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "Regerstraße 1. Änderung"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

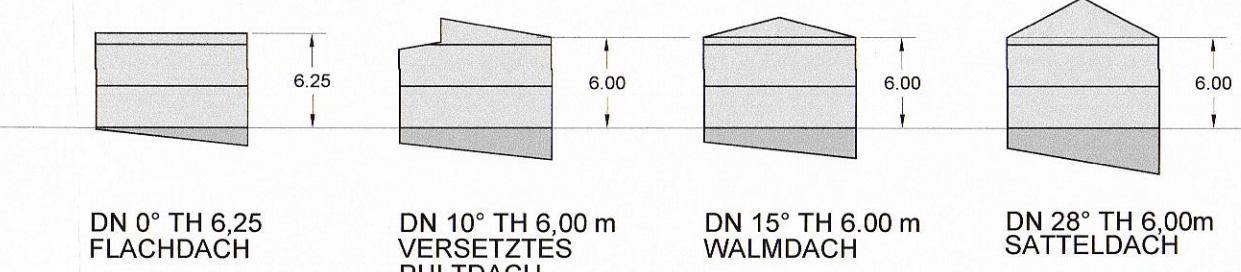
1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- (BauGB vom 23.09.2004 und BauNVO, zuletzt geändert 22.04.1993).
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO) allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO) wie im Lageplan festgesetzt
 - 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO) wie im Lageplan festgesetzt; offene Bauweise
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
 - 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet
 - 1.5 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren
Grundstückflächen nicht zugelassen
 - 1.6 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen
oder in den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig. Sie müssen einen
Abstand von mindestens 5,00 m von der Fahrbahnkante haben.
 - 1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Auf den Baugrundstücken sind Bäume entsprechend den
Eintragungen im Lageplan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten
(siehe Pflanzenauswahlhilfe für Einzelbäume).
Zusätzlich zu den im Lageplan eingetragenen Pflanzgeboten
für Bäume, sind auf jedem Grundstück mind. 3 Laubbäume
zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlhilfe für Einzelbäume).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Zulässige Dachformen für Baufeld A und C: Satteldach DN 30-38°.
Abweichende Dachformen können zugelassen werden.
Zulässige Dachformen für Baufeld B: Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach, Flachdach
Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.
Bei Garagen und untergeordneten Bauteilen sind Flach- Pult- Sattel-
und Walmdächer bis zu einer Dachneigung bis 45° zulässig.
- 2.2 GEBÄUDE- UND FIRSTRÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Gebäudehöhe gemessen von Schnittpunkt der Dachhaut mit der
Außenwand zum im Mittel gemessenen vorhandenen Gelände:
Baufeld A Bereich MI bergseitig max. 6,50 m
Baufeld A Bereich WA bergseitig max. 4,00 m
Baufeld C bergseitig max. 5,50 m
Baufeld B
Die Gebäudehöhe wird auf 6,25 m (TH 6,25), gemessen von der festgesetzten
Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der
Dachhaut, festgesetzt.
Bei untergeordneten Bauteilen sowie Rücksprünge können Ausnahmen zugelassen werden.
Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bezieht sich auf den Rohfußboden.
Die festgesetzte EFH gilt nicht für Garagen.
- 2.3 DACHAUFBAUTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Als Dachaufbauten sind Giebeln zulässig.
Die Breite der Giebeln ist auf die Hälfte der Gebäudeaußenlänge beschränkt.
Sie sind deutlich vom First abzusetzen, mind. 70 cm. Sie müssen waagrecht,
zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.
- 2.4 AUßERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Deckung der Dächer, rot bis rotbraun und grau getöntes Material.
Flachdächer sind zu begrünen.
- 2.5 EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die Einfriedungen und Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen werden
in der Höhe wie folgt begrenzt: Mauern auf max. 100 cm,
Zäune und Hecken auf max. 100 cm.
(gemessen ab Geländeoberkante entlang von Grundstücksgrenzen)
Bei Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze
ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten. Für die Höhenfestsetzung hier ist der Bezugspunkt
die Oberkante der Fahrbahn.
- 2.6 GESTALTUNG VON GEHWEGEN, FAHRWEGEN UND STELLPLÄTZEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit
wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.
- 2.7 ERDAUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
sind bis max. +/- 2,50 m zulässig.
Die dabei entstehenden Böschungen dürfen max. eine Neigung von 1:2 haben.
- 2.8 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Die Anzahl der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs. 1 LBO)
wird erhöht (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) und zwar:
40 bis 80 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
mehr als 80 m² Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze
- 2.9 REGENWASSERABLEITUNG UND SAMMLUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Das anfallende Wasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und gepuffert
in die Kanalisation abzugeben.
Pro 100 m² Dachfläche (horizontal gemessen) sind mind. 2 m³ Speicherkapazität
herzustellen.

Mögliche Dachformen und Dachneigungen im Baufeld B



ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

Sonstige Zeichen

- Baugrenze
- Ga Garagen
- Firstrichtung
- Geplante Grenzen
- Straßengrenzung

Füllschemata der Nutzungsschablonen (Beispiel)

WA	MI	o/ED	FD/PD	WD	SD
0,4 0,8	0,4 0,7	II o	8-12°	8-12°	12-28°
Grundflächenzahl (GRZ)		Geschossflächenzahl (GFZ)		Zahl der Vollgeschosse	
Offene Bauweise/ Einzel- oder Doppelhäuser zulässig		Dachform (FD = Flachdach; PD = Pultdach 8-12°; WD = Walmdach 12-20°; SD = Satteldach 12-28°)		EFH: Erdgeschoss-Rohfußboden-Höhe in Meter ü.N.N	

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Erhalt: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Stellung Gebäude (Vorschlag) mit Festsetzung der Firstrichtung
- Gemischt genutzte Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche
- Gehweg/Fußweg
- Verkehrsgrün

Verfahren nach BauGB

Aufstellungsbeschluss	05.03.2015
Öffentliche Auslegung	23.03. - 22.04.2015
TOB-Anhörng	23.03. - 22.04.2015
Billigung Planentwurf	25.06.2015
Öffentliche Auslegung	13.07. - 12.08.2015
TOB-Anhörng	13.07. - 12.08.2015
rechtskräftig:	30.10.2015

Planfertigung vom: 22.10.2015
Bürgermeisteramt:
Bürgermeister: Dr. Bühler

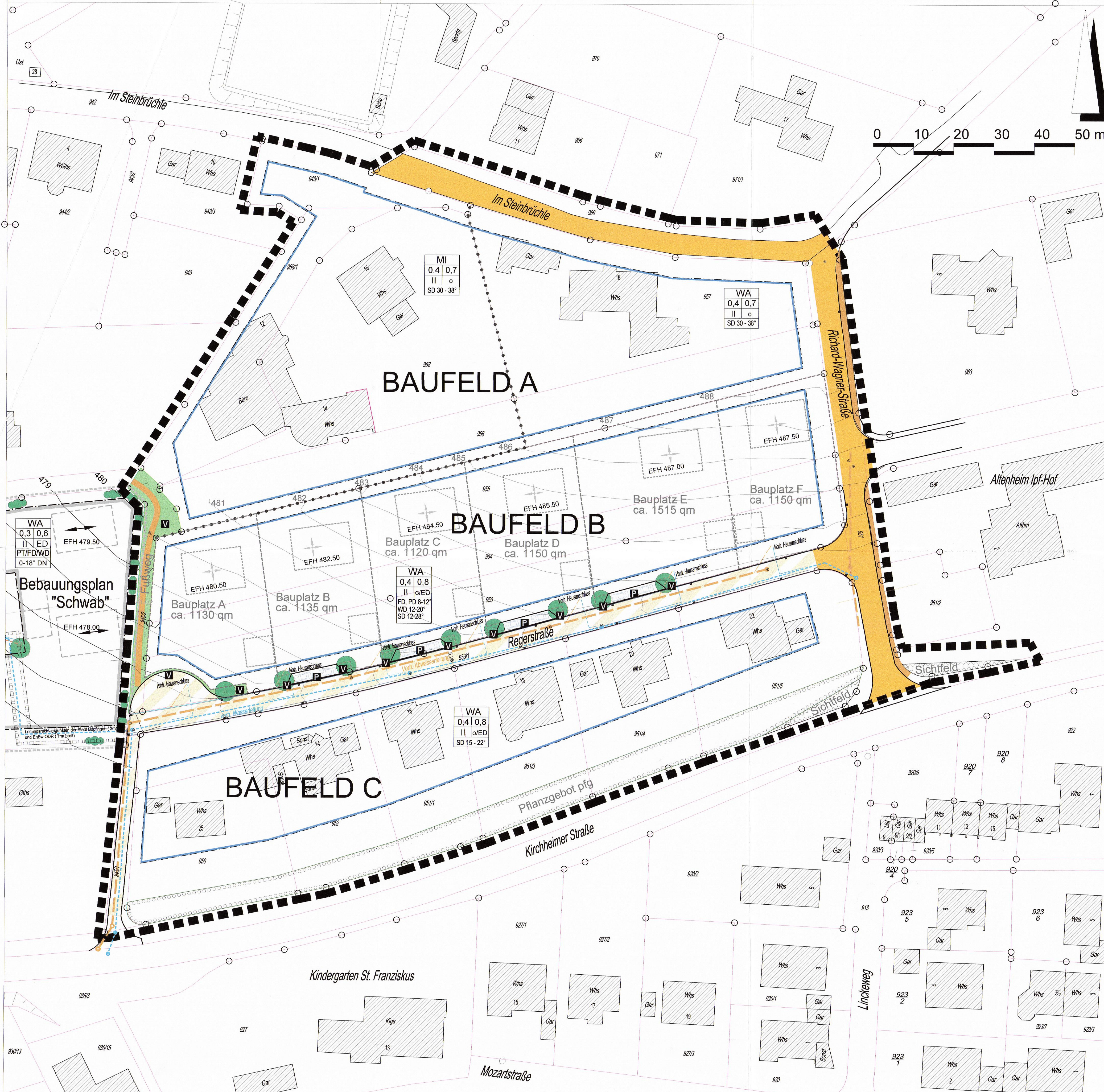
LANDKREIS: OSTALBKREIS
GEMEINDE: STADT BOFINGEN
GEMARKUNG : BOPFINGEN

Bebauungsplan: "Regerstraße 1. Änderung"

M 1:500



AMT FÜR STADTENTWICKLUNG BAUMESSEN UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
MARKTPLATZ 1 73441 BOPFINGEN Tel. 0736280154



SATZUNG 22.10.2015