



● = bereits verkauft
● = bebaubar

Textliche Festsetzungen

- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG u. BauWO, Stand 23.01.1990)
 - Bauliche Nutzung
 - Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) nach § 6 BauWO, Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauWO
 - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauWO)
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauWO u. § 2 Abs. 5 LBO)
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG)

Hauptfärbung wie im Lageplan einzeln
 - Nebenanlagen

sind, soweit Gebäude, im Sinne von § 14 Abs. 1 BauWO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen
 - Garagen (§ 23 (5) Satz 1 BauWO)

Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.
 - Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauG)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind von Angrenzern auf den Baulandflächen zu dulden.
 - Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauG)

Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen (Pflg.) sind als Heckpflanzung (mind. 2-reihig) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzen ungeschritten aus Sträuchern u. Bäumen II. Ordnung. Außerdem ist pro Baulatz ein Baum zu pflanzen (siehe Pflanzauswahlhilfe für Bäume u. Heckpflanzungen)
 - Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG)

Die im Lageplan einzeln gezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizulassen. Als sichtbehindernd gelten alle Nutzungen, wie z.B. Bauten, Einfriedigungen, Sträucher und Hecken, die mehr als 0,8 m über die Fahrbahn hinausragen.
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 (19a))
 - Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden Satteldächer. Abweichende Dachformen können zugelassen werden. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.
 - Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

gemessen bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder Abschluß an der Wand von der im Lageplan festgesetzten EFH über NN. Abweichende Gebäudehöhen können ausnahmsweise bei Risikoprüfung zugelassen werden. Ist keine EFH festgesetzt, so gilt von vorhandenen in Mittel gemessenen Gelände. bei Hauptgebäude:

 - für I-geschossige Bebauung max. 3,80 m
 - für II-geschossige Bebauung max. 6,10 m
 - Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind auf 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie sind deutlich von First absetzen, n.d. 70 cm.
 - Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auffällige Farben und Strukturen sind zu vermeiden. Deckung der Dächer, rot bis rotbraun getöntes Material.
 - Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nur lebende Einfriedigungen, Abstand von der Straßenkante 1,0 m. Integrierte stützende Einzäunungen (keine Mauern, Palisaden oder Ähnliches) sind zulässig bis max. 1,0 m Höhe.
 - Gestaltung von Geh- und Fahrwegen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze, Einfahrten sowie Wege auf dem Baugrundstück, sind mit wasserundurchlässigen Baustoffen herzustellen.
 - Erdauffüllungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

sind in Zuge der Baumaßnahme bis max. 1,0 m zulässig.
 - Aufhebung vorhandener Festsetzungen

Die im Planbereich bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
 - Höhenangaben über NN

Die angegebenen Höhenwerte sind Höhen im neuen System.

Zeichenerklärung

- KS NR WA BS SD
- \$2 \$3 \$4a \$10 u. 11 BauWO
- MD MI MK
- \$5 \$6 \$7 BauWO
- GE GI
- \$8 \$9 BauWO
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauWO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauWO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG)
- Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 17 Abs. 4 u. § 18 BauWO in Verbindung m. § 2 Abs. 5 LBO) als Höchstgrenze: röm. Ziffer
- Grundflächenzahl (§§ 16 u. 19 BauWO) Dezimalzahl
- Baumassenzahl (§§ 16 u. 21 BauWO) Dezimalzahl im Rechteck
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG u. § 22 BauWO): offen nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig geschlossene Bauweise besondere Bauweise
- FD = Flachdach SD = Satteldach DN 25-30° = Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- EFH Erdgeschossfußbodenhöhe
- Die vorstehenden Zahlenwerte sind nur Beispiele zulässige Färbung d. baul. Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG) u. § 73 Abs. 1 LBO)
- Flächen f. Stellplätze od. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauG) für Garagen: für Stellplätze
- von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauG) hier: Sichtfeld
- Grenze d. räuml. Geltungsbereichs d. Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauG)
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung (§ 16 Abs. 3 BauWO)
- Abgrenzung sonst. unterschiedl. Festsetzungen
- unverbindl. Vorschlag f. neue Grenze
- Umgrenzung von Schutzgebieten Naturschutzrecht
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Bodendenkmal
- Kulturdenkmal
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauG)
- Kindergarten
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauG)
- Strassenbegrenzungslinie ohne Anschlag (Zufahrt) d. Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauG)
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauG)
- Strassenverkehrsfläche
- Öffentliche Parkierungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG)
- Einfahrt
- R Radius der Straßenkurve
- H Radius des Ausrundungsbogens der Straßenkrümmung
- T Tangentenerlänge
- f Differenz zw. Höhe d. Tangenten-schnittpunkts u. Straßenhöhe im Tangentenschnittpunkt
- VB Visierbüchse
- Str. Straßengrenze im Tangentenschnittpunkt
- Str. Straßengrenze in Prozent
- N505/2 Höhe des Geländes über NN Höhenangaben im neuen System Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs. 6 BauG)
- Aufschüttung Böschungen an Verkehrsflächen
- Abgrabung
- Stützmauer
- mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauG)
- geschlecht getrennte Verkehrsfläche
- Zugunsten der Allgemeinheit oberirdisch Hauptversorgungs- u. Abwasserleitungen
- Flächen für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität
- Grünflächen
- Sportplatz
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
- Bäume
- Sträucher
- Sammelbehälter für Wertstoffe
- BauGB = Baugesetzbuch
- LBO = Landesbauordnung
- BauWO = Bauamtsverordnung
- Füllschema der Nutzungsschablonen
- Baugebiet
- Grundflächenzahl
- Baumassenzahl
- Dachform
- Dachneigung

Pflanzliste für Pflanzgebot (Pflg)

- Heckenpflanzung (mindestens 3-reihig) ungeschritten aus Sträuchern u. Bäumen II. Ordnung
- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Co Cornus mas - Kornelkirsche Ac Acer campestre - Feldahorn Ca Carpinus betulus - Hainbuche So Sorbus aucuparia - Vogelbeere U Ulmus glabra - Burgulme Co Cornus sanguinea - Hartweigl Co Corylus avellana - Haselnuß Eu Eucalyptus europaeus - Pfaffenhut Bäume (Mindestumfang 12 cm) A Acer platanoides - Spitzahorn Ac Acer pseudoplatanus - Bergahorn Q Quercus robur - Stieleiche Designierte Pflanzen an Gewässern Alnus glutinosa - Schwarzpappel Salix alba - Baumelde Salix caprea - Weide | <ul style="list-style-type: none"> Viburnum opulus - Schneeball Ligustrum vulgare - Liguster Prunus spinosa - Schlehe Sorbus catharticus - Kreuzdorn Rosa canina - Hundrose Rosa spinosissima - Biberrosenrose Sambucus nigra - Holunder Viburnum lantana - Helliger Schneeball Rosa rubiginosa - Weinrose Sorbus intermedia - Mehlbeere Tilia cordata - Winterlinde Obst = Hochstamm |
|--|---|

- ### Hinweise:
- Das Landesdenkmal weist auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin (§ 20 Denkmalschutzgesetz)
 - Restflächen des Baulandes, wie Einfahrten, Wege usw., sind mit wasserundurchlässigen Baustoffen herzustellen. Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten (s. Schreiben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz v. 23.10.1992)
 - Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ellwangen schlägt vor: Niederschlagswasser (insbesondere von Dächern) in Behältern zu sammeln und für Gießzwecke zu verwenden, ca. 2 cm je 100 qm Dachfläche.
 - Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ellwangen schlägt vor: Die Grundstücke des Bsparsenen u. schonerer Umgang mit Boden (§ 4 (2) des BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundstücke sind in Hinweisblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dargestellt, es liegt diesem Plan bei und ist Bestandteil des Bebauungsplans.

VERFAHRENSVERMERKE ZUR VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

Änderungsbeschluss	18.03.1999
Öffentliche Auslegung	05.07-16.07.1999
Satzungsbeschluss	07.10.1999
nachmalige öffentliche Auslegung	06.12.1999 - 07.01.2000
Satzungsbeschluss	17.02.2000
Genehmigung LRA Ostalbkreis rechtskräftig	

Ostalbkreis
Stadt Bopfingen
Gemarkung: Trochtelfingen

Bebauungsplan „Hinter dem Dorf“

Lageplan und Textteil
Maßstab 1 : 500

Verfahren nach BauGB	
Vorentwurf	
Aufstellungsbeschluss	
Bürgerbeteiligung	
Entwurf	09.11.1995
Entwurfsbeschluss	16.11.1995
Öffentliche Auslegung	04.12.1995 - 05.01.1996
Satzungsbeschluss	18.07.1996

Gefertigt den 25.05.1993/ Ma.
Stadtbauamt:
Geändert den 12.08.1993/ Ma.
Stadtbauamt:
Geändert den 14.04.1994/ Ma.
Stadtbauamt:
Geändert den 09.11.1995/ Ma.
Stadtbauamt:
GEA. 22/05/1999 [ZWINGLI GESTR.]

Bürgermeisteramt: