

# ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan "Nördlicher Ortsrand" (1970)
- - - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan "Nördlicher Ortsrand 1. Änderung" (1984)
- Flächen außerhalb der beiden o.g. Bebauungspläne
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1. Nr. 1 Buchst. b BBauG)
- überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1. Nr. 1 Buchst. b BBauG)
- Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
  - Gehweg
  - Fahrbahn
  - öffentliche Parkflächen
  - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen
- Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO i.V. § 2 Abs. 4 LBO)
  - II als Höchstwert römische Ziffer
  - Ⓜ zwingend römische Ziffer im Kreis
  - U Untergeschoss nach § 2 Abs. 4 Satz 5 Ziff 2 LBO zulässig
- 0,4 Grundflächenzahl
- Ⓜ Geschossflächenzahl
- △ offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 25° Dachneigung
- Stellung der Baulichen Anlage (Firstrichtung)

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
- Spielplatz
- Grünanlage
- Friedhof
- Flächen für den Gemeinbedarf
- entfallende Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Gebäude, bestehend
- Gebäude, öffentlich, bestehend
- Pflanzgebiet für Einzelbäume



# Übersichtsplan M 1:2.500



## Textliche Festsetzungen

- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO):
    - 1.1 Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO; Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO
    - 1.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)
    - 1.12 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 BauNVO): i. S. v. § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
    - 1.13 Maß der baulichen Nutzung (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 4 LBO)
    - 1.14 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 4 LBO): wie im Lageplan angegeben.
    - 1.2 Bauweise (§22 BauNVO)
    - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG): Firstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet.
    - 1.4 Nebenanlagen: i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
    - 1.5 Garagen: sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. e BBauG) bezeichneten Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
    - 1.6 Sichtflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG): Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder sich behindernden Bepflanzung, Einfriedigung und dergleichen freigehalten werden.
    - 1.7 Böschungen an Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG): Die bei der Anlage der Straßen, Wege usw. entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
  2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO)
    - 2.1 Gebäudehöhen (§ 111 (1) 1 LBO): für eingeschossige Bebauung in Hanglage bergseits max. 3,50 m, talseitig max. 5,70 m, für 2-geschossige Bebauung max. 6,00 m, für 3-geschossige Bebauung max. 6,50 m. (gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachrinne.) Gebäudehöhen für den Änderungsbereich siehe Planschnitzbild
    - 2.2 Dachform (§ 111 (1) 1 LBO): Satteldach für ein- und zweigeschossige Bebauung. Dachneigung wie im Lageplan angegeben. Flachdach für dreigeschossige Bebauung. Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Dachform für den Änderungsbereich siehe Planschnitzbild
    - 2.3 Äußere Gestaltung (§ 111 (1) 1 LBO): Auffallende Farben sind zu vermeiden. Im Hanggelände Untergeschoss dunkel tonen. Deckung der Satteldächer mit Ziegel.
    - 2.4 Einfriedigungen (§ 111 (1) 4 LBO): nicht mehr als 1 m hoch, möglichst als Hecken.
  3. Aufhebung vorhandener Festsetzungen: Die für das Bebauungsplangebiet "Nördlicher Ortsrand" bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des am 29.11.1963 genehmigten Bebauungsplanes "Oberes Lehen I" sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Nördlicher Ortsrand" aufgehoben.

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "Nördlicher Ortsrand" wurde am 28.07.1970 rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan "Nördlicher Ortsrand 1. Änderung", rechtskräftig seit 17.01.1984, wurde der Bereich des Bebauungsplanes "Nördlicher Ortsrand" bis auf eine Fläche im Westen und eine Fläche im Süd-Osten überplant. Die Änderung (Januar 2007) bezieht sich auf die bisher unveränderte Teilfläche im Süd-Osten. Inhalt der Änderung: ein Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche an der Panoramastraße, nördlich des katholischen Pfarrhauses, wird neu als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Änderung erfolgt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die Änderung im Lageplan erfolgt über vorliegendes Deckblatt. Zur Verdeutlichung wurden Ausschnitte aus beiden o.g. genannten Bebauungsplänen dargestellt.

**Änderung "Nördlicher Ortsrand"**  
 Änderung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.  
 Planfassung der Änderung: 25.01.2007

**Verfahren nach BauGB**

Änderungsbeschluss:	01.03.2007
Billigungsbeschluss:	01.03.2007
Öffentliche Auslegung:	19.03.-19.04.2007
Beteiligung betroffener Träger öffentlicher Belange:	19.03.-19.04.2007
Satzungsbeschluss:	24.05.2007
Rechtskräftig seit:	<u>01.06.2007</u>

## LAGEPLAN M/1:500 ÜBERSICHTSPLAN 1 : 2.500



DECKBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICHER ORTSRAND"

Gefertigt 25.01.2007  
 Stadtbaumeister Bopfingen  
 Anerkannt, Bopfingen  
 Bürgermeister Dr. Gunter Bühler

# SATZUNG