



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist sowie die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)).

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

WA1, WA2 und WA3 haben unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 5a (3) BauNVO können zugelassen werden.

MDW1 bis MDW6 haben unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung bzw. der zulässigen Traufhöhen und Dachneigungen.



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

Wie im Lageplan (Planzeichnung mit Nutzungsschablone) dargestellt gilt:

### Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA3:

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO):	0,4 (GRZ, als Obergrenze)
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO):	0,8 (GFZ, als Obergrenze)
Anzahl der Vollgeschosse VG (§ 20 BauNVO):	II (2 VG, zwingend)

### Im Allgemeinen Wohngebiet WA2:

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO):	0,4 (GRZ, als Obergrenze)
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO):	0,6 (GFZ, als Obergrenze)
Anzahl der Vollgeschosse VG (§ 20 BauNVO):	II (2 VG, als Obergrenze)

### Im Dörflichen Wohngebiet MDW1:

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO):	0,6 (GRZ, als Obergrenze)
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO):	1,2 (GFZ, als Obergrenze)
Anzahl der Vollgeschosse VG (§ 20 BauNVO):	II (2 VG, zwingend)

### Im Dörflichen Wohngebiet MDW2 und MDW3:

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO):	0,6 (GRZ, als Obergrenze)
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO):	1,0 (GFZ, als Obergrenze)
Anzahl der Vollgeschosse VG (§ 20 BauNVO):	II (2 VG, als Obergrenze)

### Im Dörflichen Wohngebiet MDW4 und MDW6:

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO):	0,4 (GRZ, als Obergrenze)
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO):	0,8 (GFZ, als Obergrenze)
Anzahl der Vollgeschosse VG (§ 20 BauNVO):	II (2 VG, zwingend)

### Im Dörflichen Wohngebiet MDW5:

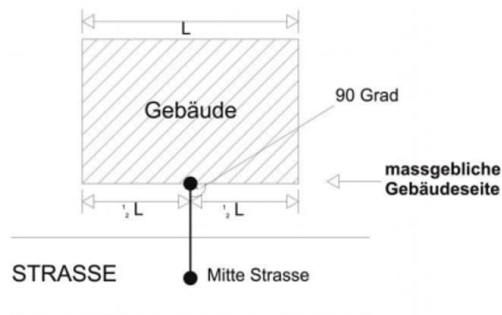
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO):	0,4 (GRZ, als Obergrenze)
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO):	0,8 (GFZ, als Obergrenze)
Anzahl der Vollgeschosse VG (§ 20 BauNVO):	II (2 VG, als Obergrenze)

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um max. 0,1 überschritten werden.

Die Oberkante Fertigfußbodenhöhe (OKFF) Erdgeschoss darf maximal 1,0 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Als unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden. Ausnahmen können bei Lage in einem Überschwemmungsgebiet (HQ extrem) durch eine Befreiung zugelassen werden.



## GRUNDRISSDARSTELLUNG (ohne Maßstab)



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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), im Dörflichen Wohngebiet (MDW1, MDW2, MDW4, MDW5 und MDW6) gilt die offene Bauweise.

Im Dörflichen Wohngebiet (MDW3) gilt die geschlossene Bauweise.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### A4 Überbaubare Grundstücksflächen / Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Wohngebäude müssen, sofern in der Planzeichnung keine Baulinie oder Baugrenze festgesetzt ist, mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur angrenzenden Verkehrsfläche errichtet werden.

Bei Festsetzung einer Baugrenze in der Planzeichnung sind Gebäude nur innerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) zulässig.

Bei Festsetzung einer Baulinie in der Planzeichnung muss die Außenwand des Gebäudes an der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinie liegen.

Innerhalb der Gewässerrandstreifen ist die Bebauung abzustimmen (siehe Hinweis C9).

Ansonsten gelten für Wohngebäude die Abstandsflächen gemäß § 6 der LBO.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen sind nach der Abstandsflächenregelung nach § 6 der LBO in den Abstandsflächen zulässig, sofern diese mit einem Mindestabstand von 5 m zur angrenzenden Erschließungsstraße errichtet werden.

Ausnahmsweise sind auch in Gebäude integrierte Garagen ohne Mindestabstand zulässig, sofern diese mit funkgesteuerten Toranlagen versehen sind.

### A5 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Es werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“, „Museum“, „Kirche“, „Kindergarten“ und „Feuerwehr“ festgesetzt.

Auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen dürfen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet werden, die der Zweckbestimmung entsprechen und die der Allgemeinheit dienen.

### A6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Es werden Verkehrsflächen für die Erschließung des Plangebiets festgesetzt. Die Darstellung der Verkehrsflächen in der Planzeichnung bzgl. deren Aufteilung der Verkehrsflächen (z. B. Fahrbahn, Gehweg, Platzgestaltung, Verkehrsgrünfläche, etc.) ist unverbindlich.



Im Plangebiet verläuft die Landesstraße L1070 (Ellwanger Straße). In den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraße in die Landesstraße werden Sichtdreiecke festgesetzt. Die Flächen innerhalb der entstehenden Sichtdreiecke im Einmündungsbereich sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Landesstraße bzw. der jeweiligen Erschließungsstraße gelten.

## A7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. Die öffentlichen Grünflächen sind als Vegetationsflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## A8 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, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten der Pflanzgebote kann bei Bedarf lagemäßig abgewichen werden. Nachbarrechtliche Belange sind immer zu beachten.

Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote ist je Baugrundstück mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Pro gepflanzten Baum sind mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen.

Die Bepflanzung ist entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme oder nach Bezug der Wohngebäude herzustellen.

Bei der Pflanzenauswahl sind grundsätzlich standortheimische Laubgehölze oder Obstbäume zu bevorzugen. Die Verwendung robuster, an das Stadtklima und die Nutzung angepasster Sorten ist zulässig.

## A9 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

Schützenswerte Gehölzbestände sind in der Planzeichnung als Pflanzbindung festgesetzt.

Der Erhalt dieser Gehölze ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

Bei Abgang dieser Gehölzen sind innerhalb eines Jahres Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Neupflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.

## A10 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, (§ 9 (1) Nr. 16 a) BauGB)

Wasserflächen sind zu erhalten und möglichst naturnah zu entwickeln.

Die Vorgaben des Wasserrechts, insbesondere der Schutz von Uferstreifen sind zu beachten (siehe Hinweis C 9 Gewässerrandstreifen).

## A11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die ggf. erforderlichen Stützbauwerke sind bis zu einer Höhe von 20 cm, in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.



## A12 Sonstige Festsetzungen

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



## B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Zur Durchsetzung städtebaulicher und baugestalterischer Ziele erlässt die Stadt Bopfingen durch Satzung folgende örtlichen Bauvorschriften:

### B1 Traufhöhen

Die maximal zulässige Traufhöhe wird in WA1, WA3, MDW1, MDW4 und MDW6 auf 6,5 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird in WA2, MDW2 und MDW5 in auf 4,5 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird in MDW3 auf 5,0 m festgesetzt.

Als unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhen gilt die festgesetzte Erdgeschoss – Fertigfußbodenhöhe (OKFF).

First- und Traufhöhen der Gebäude sind an die angrenzenden Gebäude des jeweiligen Straßenzugs (mindestens zwei Gebäude links und zwei Gebäude rechts der Baumaßnahme) anzupassen.

Bei Neu- und Umbauten sind mit dem Bauantrag aussagekräftige Ansichten einzureichen (Höhenabwicklung des Straßenzuges mit Gebäude und daran angrenzenden Gebäuden).

In begründeten Fällen sind mögliche Befreiungen mit der Stadt Bopfingen abzustimmen.

### B2 Gebäudeform / Stellung baulicher Anlagen

Die im Lageplan durch Pfeile festgesetzten Hauptfirstrichtungen müssen eingehalten werden. Für untergeordnete Gebäudeteile ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.

Ist in der Planzeichnung keine Hauptfirstrichtung festgesetzt, dürfen Hauptgebäude nur trauf- und/oder giebelständig (Hauptfirst parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße) errichtet werden. In beiden Fällen sind Abweichungen von bis zu 5 Grad zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und im Dörflichen Wohngebiet MDW1 -4 gilt: Gebäude sind in rechteckiger Form zu errichten. Die Breite des Gebäudes darf maximal 80% der Länge betragen.

Anbauten, Nebengebäude, Garagen u.ä. sind bezüglich Baumasse, Trauf- und Firsthöhe gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet zu gestalten.

Das Bauvolumen darf maximal 1/3 des Hauptgebäudes betragen. Firstrichtung und Dachform sind an das Hauptgebäude möglichst anzupassen.

### B3 Erhaltenswerte, ortsbildprägende Gebäude / Gebäude mit Denkmalschutz

Die in der Planzeichnung durch Symbol gekennzeichneten „erhaltenswerte und ortsbildprägende Gebäude“ sowie die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude **sollen** in ihrer Grundform erhalten werden. Der ursprüngliche Baustil der o.g. Gebäude **soll** erkennbar bleiben.

Bestehende Dacheindeckungen der o.g. Gebäude mit Biberschwanz, Schiefer, o.ä. sind im Gesamtbild zu erhalten, mögliche Änderungen sind mit der Stadt Bopfingen abzustimmen.



## B4 Dachform / Dachneigung / Dachüberstände

Dächer der Hauptgebäude sind mit symmetrischem Satteldach oder Walmdach auszuführen.

Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

WA1 und MDW4	mindestens 35°
WA2 und MDW5	mindestens 35°
WA3 und MDW6	mindestens 20 bis maximal 35°
MDW1	mindestens 45°
MDW2	mindestens 45°
MDW3	mindestens 45°

Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zeltdächer sind nicht zulässig.

## B5 Dachdeckung

Als Material zur Dacheindeckung sind nur Ziegel und Dachbetonsteine zulässig. Die Farbe der Dacheindeckung ist nur in Farbtönen Rot – Rotbraun und Grau bis Anthrazit zulässig.

Glänzende und spiegelnde Materialien / Oberflächen sind nicht zulässig, [ausgenommen sind PV- oder Solarthermie-Anlagen](#).

Für untergeordnete Gebäudeteile, Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind auch andere Materialien in den o.g. Farbtönen zulässig.

Flachdächer sind mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.

## B6 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel sind so zu gestalten, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Bauweise harmonisch in das Gesamtbild des Gebäudes einfügen.

Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen nicht größer sein als durch die Breite der Fenster bedingt.

Dacheinschnitte sind nur auf der rückwärtigen Grundstücksseite zulässig.

Schleppgauben sind nur mit senkrechten Wangen zulässig.

Auf einem Dach sind nur gleichartige Dachaufbauten zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf einer Dachfläche gemeinsam nicht zulässig.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Quergiebel und Zwerchhäuser dürfen nicht mehr als zwei Drittel der Gebäudelänge betragen.

Als Breite der Dachgaube gilt der untere Schnitt mit dem Hauptdach.

Dachaufbauten, Quergiebel und Zwerchhäuser müssen zum First einen vertikalen Abstand von mindestens 0,75 m aufweisen.



Zur Traufe müssen Gauben einen horizontalen Abstand von mindestens 0,5 m aufweisen.

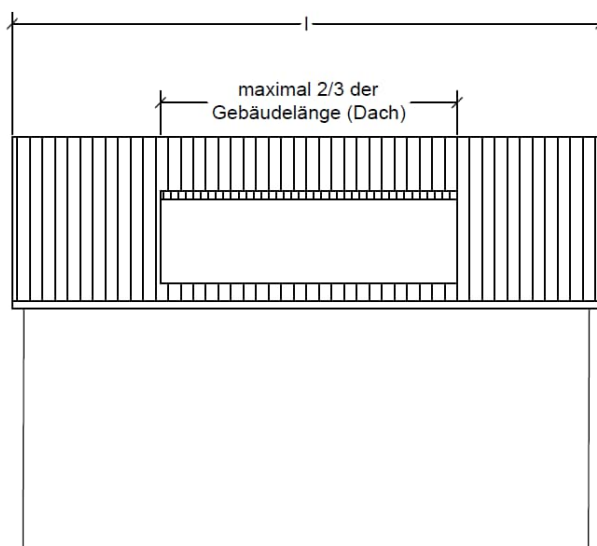
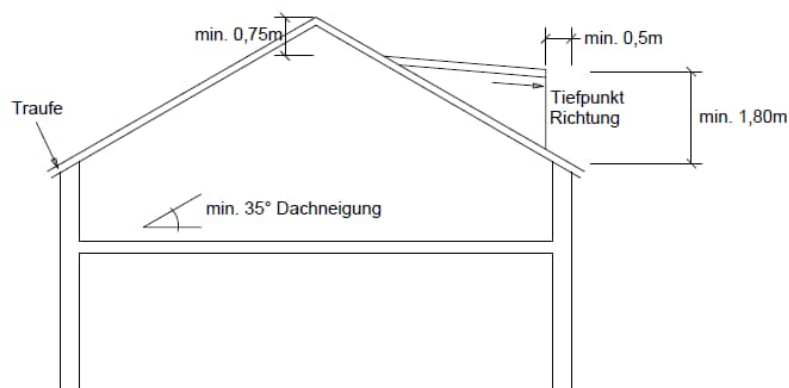
Die Traufe ist dabei durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut definiert.

Von Giebelwänden, Graten, Kehlen und untereinander müssen Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Quergiebel und Zwerchhäuser mindestens 1,25 m entfernt sein.

Für alle Gauben gilt eine maximale Wandhöhe von 1,80 m (gemessen vom unteren Schnitt mit der Dachhaut des Hauptdachs und der darüberliegenden Oberkante des Gaubendachs).

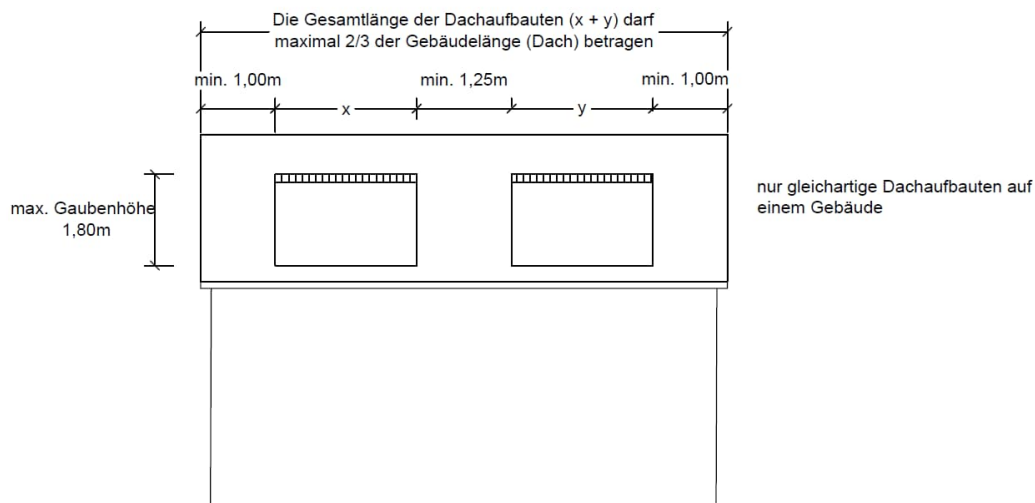
Als Breite der Dachgaube gilt der untere Schnitt mit dem Hauptdach.

Folgende Planskizzen sind zu beachten:



Schleppgaube mit beliebiger Dachneigung und senkrechten Wangen





#### B7 Fassadengliederung

Balkone sind auf der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.

Bei ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden darf das bestehende Fensteraster straßenseitig nicht verändert werden. Die Fenster sind in ihrer Kleingliedrigkeit zu erhalten.

Bei ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden sind die Türen einschließlich ihrer Umfassungen und Aufteilungen in Form und Materialeigenschaft zu erhalten.

Änderungen der Fassadengliederung sind mit der Stadt Bopfingen abzustimmen.

#### B8 Fassadenverkleidung

Fassaden sind ortsüblich mit natürlichen Materialien (Putz, Naturstein, Ziegel) auszuführen.

Ausnahmsweise sind auch Holzfassaden zulässig.

Fassadenverkleidungen aus Faserzementplatten, Kunststoff, Metall, Glas oder Keramik sowie Nachahmungen von Naturstein, Holz und Verblendziegel sind nicht zulässig.

Strukturputze sind mit der Stadt Bopfingen abzustimmen

Sockel sind nur als Putz- oder Natursteinsockel zulässig.

#### B9 Farbgestaltung

Verputzte Wandflächen dürfen nur in gebrochenem Weiß oder erdfarbenen Pastelltönen mit matter Oberfläche gestrichen werden. Grelle Farbtöne und Farben mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

Gebäude und Gebäudegruppen die architektonisch eine Einheit darstellen, sind in Farbgestaltung, Material und Proportionen aufeinander abzustimmen.



## B10 Energiegewinnungsanlagen / Photovoltaik / Solarthermie

Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur in dachparalleler Anordnung zulässig. Der Dachfirst darf dabei nicht überragt werden. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solaranlagen sind nicht zulässig.

## B11 Luft-Wärme-Pumpen, Lüftungen

Luft-Wärme-Pumpen und Lüftungsanlagen sind an Fassaden von denkmalgeschützten und an erhaltenswerten, ortsbildprägenden Gebäuden nicht zulässig.

Luft-Wärme-Pumpen und Lüftungsanlagen sind innerhalb der Vorgärten (Flächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudewand) und der nachbarlichen Abstandsflächen (Mindestabstand = 2,5, m) nicht zulässig.

Die Vorgaben der TA Lärm sind zu beachten.

## B12 Unbebaute Flächen / Freiflächen

Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu unterhalten.

Neu herzustellende Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterterrassen, Schotter, etc.) herzustellen.

Pro 4 Stellplätzen ist den Stellplätzen zugeordnet ein standortheimischer Baum zu pflanzen (Beschattung).

Die Bepflanzung ist entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme oder nach Bezug der Wohngebäude herzustellen.

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 deren vorgesehene Bepflanzung.

Der Freiflächengestaltungsplan enthält einen Nachweis der Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ).

## B13 Vorgärten

Vorgärten (Flächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudewand) sind bis auf die notwendigen befestigten Erschließungsflächen (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) gärtnerisch zu gestalten.

Die Flächen sind mit Rasen, Stauden, Gräsern, Bodendeckern und Gehölzen zu begrünen.

Vegetationslose Stein- und Kiesflächen / Steinschüttungen sind nicht zulässig.

Nebenanlagen sind in den Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter. Diese sind jedoch nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünenden Einfassungen (Rankkonstruktionen etc.) optisch abgegrenzt werden.



Private Müllbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder einzugrünen und so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

## B14 Bepflanzung

Unbefestigte private Flächen sind mit Oberboden anzulegen und mit Sträuchern, Boden-deckern, Stauden, Gräsern dauerhaft zu bepflanzen oder mit Rasen anzusäen.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte, möglichst einheimische, Gehölze, Stauden und Gräser zu verwenden.

Vegetationslose Stein- und Kiesflächen / Steinschüttungen sind nicht zulässig.

Die Bepflanzung ist entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme oder nach Bezug der Wohngebäude herzustellen.

## B15 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur transparente Holzzäune, Metallzäune, schmiedeeiserne Zäune oder lebende Hecken aus Laubgehölzen (auch als Schnitthecken) zulässig, jedoch keine Koniferenhecken (Nadelgehölze wie Thuja, u.a.).

Blickdichte Zäune, wie z.B. Stabmattenzaun mit eingezogenen Kunststoffbändern sowie Mauern und Gabionen, sind als Einfriedung nicht zulässig.

Bauliche Einfriedungen dürfen in einem Abstand von 0,0 m bis 3,0 m zum öffentlichen Straßenraum eine Gesamthöhe von 0,80 m (gemessen ab Oberkante angrenzender Straße oder Gehweg) nicht überschreiten.

Zur Sicherstellung des Lichtraumprofils müssen vorgesehene bauliche Einfriedungen einen Abstand von mind. 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin haben. Zu Gehwegen ist kein Abstand erforderlich.

Sockelmauern für Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,4 m nicht überschreiten und sind nur entlang der erschließenden Verkehrsfläche zulässig.

Die Verwendung von Beton-Hohlblocksteinen und Bimssteinen für Sockelmauern ist unzulässig.

Stützmauern und Quadersteine zur Böschungssicherung sind als Einfriedung nicht zulässig.

Nicht an Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind kleintierfreundlich zu gestalten. Bei Zäunen ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Boden ein Abstand von mindestens 10 cm freizuhalten. Sockel sind hier nicht zulässig.

## B16 Stützmauern und Quadersteine

Stützmauern und Quadersteinmauern über 0,8 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 grundsätzlich zu begrünen.



## B17 Satellitenanlagen und Antennen

Es ist maximal eine Satellitenanlage oder sonstige Empfangsantenne je Gebäude zulässig.

Die Installationselemente sind dem Farbton des Daches bzw. der Fassade anzupassen.

Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

## B18 Werbeanlagen und Automaten

Jegliche Aufstellung / Anbringung von Werbeanlage und Automaten ist genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten zulässig.

Werbeanlagen sind auf die Erdgeschoßzone zu beschränken und an die Gebäude anzubringen.

Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung, selbstleuchtende Werbeanlagen und Lichtwerbung sind nicht zulässig.

Art, Form, Größe, Lage, Material und Anordnung der Werbeanlagen müssen sich in der Maßstäblichkeit dem jeweiligen Gebäude anpassen. Die Schrifthöhe darf 0,50 m nicht überschreiten.

Eine Beleuchtung in der Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr ist nicht zulässig.

Historische Werbeanlagen / Hinweisschilder (z.B. Wegweiser, historische Schilder, etc.) sind zu erhalten.

## B19 Verteilerkästen, Container, Automaten

Die Lage und Ausführung von Verteilerkästen, Containern, Automaten, etc. ist jeweils mit der Stadt Bopfingen im Detail abzustimmen.

## B20 Abrissflächen, Ersatzneubauten

Abrissflächen (Abriss von Gebäuden auf Baugrundstücken) sind ortsüblich als Grünfläche zu gestalten oder wieder einer Bebauung zuzuführen.

Eine rein gewerbliche Nutzung von Abrissflächen oder eine Nutzung als Lagerfläche, Abstellfläche, etc. ist nicht zulässig.

Ersatzbauten müssen sich hinsichtlich ihrer räumlichen Lage im Baugrundstück am Bestand und der bestehenden städtebaulichen Ordnung / Ortsbild orientieren.

Abbruchmaterial ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

## B21 Erfordernis einer Kenntnisgabe

Abweichend von § 50 LBO ist die Errichtung folgender baulicher und anderer Anlagen und Einrichtungen der Stadt Bopfingen informell zur Kenntnis zu geben bzw. entsprechend der örtlichen Bauvorschriften mit der Stadt Bopfingen abzustimmen bzw. von der Stadt Bopfingen genehmigen zu lassen:

### Gebäude und Gebäudeteile

- Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt,
- Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche,



- Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche.

#### Einfriedungen, Stützmauern

- Einfriedungen (siehe auch örtl. Bauvorschrift B15),
- Stützmauern bis 2 m Höhe (siehe auch örtl. Bauvorschrift B16).

#### Sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen

- Stellplätze bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche je Grundstück (siehe auch örtl. Bauvorschrift B12),
- Brunnenanlagen,
- Antennen einschließlich der Masten (siehe auch örtl. Bauvorschrift B17),
- Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze bis 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche (siehe auch örtl. Bauvorschrift B20).

#### Werbeanlagen und Automaten

- Werbeanlagen ab 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche (siehe auch örtl. Bauvorschrift B18),
- vorübergehend angebrachte oder aufgestellte Werbeanlagen an der Stätte der Leistung oder für zeitlich begrenzte Veranstaltungen (siehe auch örtl. Bauvorschrift B18),
- Automaten aller Art (siehe auch örtl. Bauvorschrift B19).

## B22 Behandlung von Niederschlagswasser

Für Neubauten sind die Elemente einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen. Diese sind vorrangig die ortsnahe Versickerung von Regenwasser durch das Verwenden von wasserdurchlässigen Belägen sowie das Herstellen von Versickerungsmulden. Die anfallenden Dachflächenwässer sind, falls eine Versickerung nicht möglich ist, durch entsprechende Rückhaltmaßnahmen (Mulden, extensives Gründach, Zisternen...) vor Einleitung in die Kanalisation oder den Vorfluter zu puffern.

## B23 Ausnahmen, Abweichungen und Bestandsschutz

Von den örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen und Abweichungen zugelassen werden, wenn die städtebaulichen Ziele der Stadt Bopfingen (insbesondere der Erhalt des Ortsbildes) nicht beeinträchtigt wird, die Einhaltung einer Regelung für den Bauherrn eine außergewöhnliche Härte bedeuten würde oder eine Ausnahme städtebaulich begründet und aus Gründen des Allgemeininteresses zu befürworten ist.

Ungeachtet der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften besitzen die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits genehmigten oder bereits errichteten genehmigungsfreien Gebäude und Gestaltungen Bestandsschutz.

Bei künftigen Veränderungen an genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Gebäuden und Gebäudeteilen gelten die örtlichen Bauvorschriften.

## B24 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 75 (4) LBO können Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.



## C HINWEISE

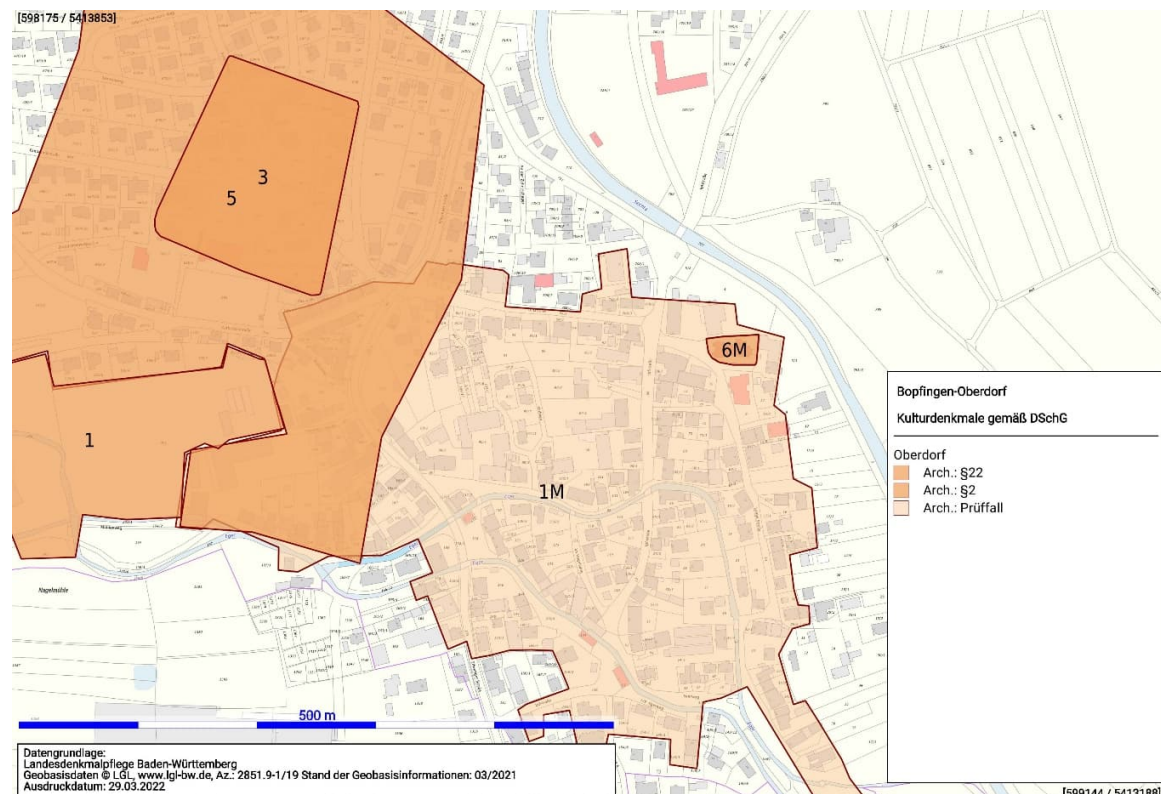
### C1 Denkmalschutz (§§ 2, 20, 28 DSchG i.V.m. § 8 DSchG)

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).

Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung befinden, sind nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen. In solchen Fällen ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend.

Die Planung umfasst darüber hinaus die nachfolgenden archäologischen Kulturdenkmale und Prüffälle bzw. Teile hiervon sowie Teile eines Grabungsschutzgebietes (auf die beigefügte Kartierung wird verwiesen):

- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Oberdorf am Ipf (Prüffall, 1M)
- Römisches Kastell Oberdorf (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 3)
- Römerzeitlicher Kastellvicus (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 5)
- Mittelalterliche und neuzeitliche Kirche St. Georg (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 6M)
- Kastellvicus (1./3.Jh.n.Chr.) (Grabungsschutzgebiet gem. § 22 DSchG)



Die Abbildung oben ist eine Information der Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg

Bei Bodeneingriffen innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen sind daher archäologische Funde und Befunde, denen die Eigenschaft von Kulturdenkmälern gem.



§ 2 DSchG zukommen würde, zu erwarten. An der Erhaltung archäologischen Kulturdenkmäler besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld, auch im Zuge der Abbrucharbeiten der bestehenden Gebäude sowie ggf. der versiegelten Fläche, in Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2, archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen muss die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale, welche ggf. mehrere Wochen oder Monate in Anspruch nehmen, durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Bei Kulturdenkmälern, einschl. Umgebungsschutz eingetragener Kulturdenkmale, sind die Denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und Belange zu beachten. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

## 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 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist mit einem insektenfreundlichen Leuchtensystem auszuführen.

## C5 Hinweis auf Bodenschutz

Es sind die allgemeinen Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodschG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, zu beachten. 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.

#### C6 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.

#### C7 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.

#### C8 Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen

Für die Nutzung von Zisternen und Brauchwasseranlagen besteht eine Anzeigepflicht beim Landratsamt [Ostalbkreis - Geschäftsbereich Gesundheit](#). Entsprechende Anzeigeformulare für Zisternen und Brauchwasseranlagen können dort angefordert werden.

#### C9 Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i.V.m. § 29 WG)

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (§ 38 Abs. 1 WHG).

Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 WHG). Die bemessene Breite beträgt im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter (§ 29 Abs. 1 WG).

Im gesamten Gewässerrandstreifen sind Neuanpflanzungen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder die Gehölzpflege im Rahmen der Gewässerunterhaltung, verboten. Des Weiteren untersagt sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Errichtung baulicher Anlagen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können. Auch eine Umwandlung von Grünland in Ackerland ist im gesamten Gewässerrandstreifen nicht erlaubt. Im Abstand von fünf Metern zum Gewässer sind Einsatz und Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln (ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel) verboten.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen untersagt, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind (§ 29 Abs. 3 Nr. 2 WG). Bauliche Anlagen im Innenbereich, die vor dem 1. Januar 2014 errichtet wurden, sowie bauliche Anlagen im Außenbereich, die vor dem 1. Januar 1996 errichtet wurden, für die es eine Genehmigung gibt, oder verfahrensfreie Vorhaben, die





keiner Genehmigung bedürften, unterliegen dem Bestandsschutz. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die eine Genehmigung verbunden mit einer Befreiung vom Bauverbot im Gewässerrandstreifen haben.

Dem Träger der Gewässerunterhaltungslast steht ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zu, auf denen sich ein Gewässerrandstreifen befindet. Vorkaufsberechtigt sind nach § 29 Abs. 6 S. 1 WG bei Gewässern erster Ordnung das Land oder bei Gewässern zweiter Ordnung die Gemeinde als Träger der Unterhaltungslast nach § 32 Abs. 1 und 2 WG. Andere Träger der Unterhaltungslast an einem Gewässer haben kein Vorkaufsrecht. Die Gewässer erster Ordnung und die Unterhaltungslast des Landes sind in den Anlagen 1 und 3 zum WG eindeutig bestimmt. Alle anderen Gewässer und Gewässerabschnitte, an denen ein Vorkaufsrecht bestehen kann, sind Gewässer zweiter Ordnung. Das Vorkaufsrecht besteht nicht beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten (§ 29 Abs. 6 S. 4 WG). Die Frage, ob sich auf dem Grundstück ein Gewässerrandstreifen befindet oder nicht oder ob es sich um den Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder von Erbbaurechten handelt, kann in aller Regel von den am Grundstücksgeschäft Beteiligten eindeutig beantwortet werden, ohne dass es einer Anfrage bei Wasserbehörden oder Gemeinden bedarf. In Zweifels- und Ausnahmefällen hat der Vorkaufsberechtigte auf Antrag das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts zu bescheinigen (§ 29 Abs. 6 S. 10 WG). Ein solcher Fall kann z. B. hinsichtlich der Frage vorliegen, ob der betroffene Gewässerabschnitt einem Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung zuzurechnen ist, an dem kein Gewässerrandstreifen besteht (§ 29 Abs. 1 S. 2 WG). Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dies erforderlich

Die Flächen sollen als Entwicklungstreifen für das Gewässer gesichert werden. Zum Schutz des öffentlichen Gewässers gilt ein Vorkaufsrecht für die Stadt Bopfingen.

#### C10 Hochwasserrisiko (§ 78b WHG)

Beeinträchtigungen durch Hochwasser können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Teile des räumlichen Geltungsbereichs liegen im Überflutungsbereich eines extremen Hochwassers (HQextrem) des Gewässers II. Ordnung Eger bzw. der Schneidheimer Sechta und damit in einem Risikogebiet gemäß § 78b (1) WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten). Gemäß § 78b (1) Nr. 2 WHG sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion technisch möglich ist. Ein Verzicht auf hochwasserangepasste Bauweise ist vom Vorhabensträger im Bauantrag zu begründen. Die Überschwemmungsflächen HQ100 und HQextrem sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Zu Festsetzungen des Bebauungsplans, welche einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise widersprechen, kann nach Prüfung des Einzelfalls eine Befreiung erteilt werden.

#### C11 Rodung von Gehölzen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG)

Die gesetzlichen Rodungsfristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind zu beachten. Es ist verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

#### C12 Hinweis auf Immissionen aus der Landwirtschaft

Die von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen sind hinzunehmen.



## C13 Hinweis auf mögliche Fledermausvorkommen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fledermausquartiere in Gebäuden oder alten Bäumen nicht auszuschließen. Auch gebäude- oder höhlenbrütende Vogelarten können hier vorkommen. Sofern insbesondere ältere Gebäude abgerissen oder umgewandelt werden sollen oder Altbäume im Zuge von Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind daher vom jeweiligen Vorhabensträger vorab artenschutzrechtliche Auswirkungen zu untersuchen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist in diesen Fällen durchzuführen.

## C14 Hinweis auf mögliche Starkregenereignisse

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