



- Pflanzenliste (Vorschläge zur Artenauswahl)**
- Für Einzelbäume (Hochstamm):
 Pyrus communis (Wildbirne)
 Acer campestre (Feldahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Prunus avium (Kirsche)
 Fraxinus excelsior (Esche)
 Tilia cordata (Winterlinde)
- Für flächenhafte Anpflanzungen (Hecke):
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Weißdorn)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
 Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
 R. rosagiacca (Feld-Rose)
 R. canina (Rosen)
 R. rubiginosa (Rosen)
- Für Obst- Hochstämme:
 Pflaume, Zwetschge, Renklode,
 Mirabelle, Apfel, Birne, Quitte

BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "An der Wellersteinstraße"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- (BauGB vom 27.08.1997 und BauNVO, zuletzt geändert 22.04.1993).
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO) wie im Lageplan festgesetzt (GRZ 0,4; GFZ 0,8)
 - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO) wie im Lageplan festgesetzt offene Bauweise.
 - Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet
 - Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen
 - Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
 - Böschungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.
 - 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) (pfg 1, Ausgleichsmaßnahme A1)
Anpflanzung einer 3-reihigen Hecke (2-3x verpfl., Pflanzenauswahlhilfe für Flächenhafte Anpflanzung) (pfg 2, Ausgleichsmaßnahme A2)
Anpflanzung von Obst- Hochstämmen (pfg 3, Ausgleichsmaßnahme A3)
 - Zuordnungs festsetzung** (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB) Die Ausgleichsfläche und die damit verbundenen Maßnahmen einschließlich der zweckgebundenen Festsetzungen (Pflege und Unterhaltung) werden als Sammel-Ausgleichsmaßnahmen für sämtliche Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugewiesen. Hiervon ausgenommen sind die im Plan-Bereich befindlichen Straßengrundstücke.
- ### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 74 LBO vom 01.01.1996)
- DACHFORM UND DACHNEIGUNG** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Für Garagen sind auch andere Dachformen zulässig, Flachdächer sind zu begrünen.
 - GEBAUDE- UND FIRSTRÖHEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Die Gebäudehöhe wird auf 6,25 m (TH 6,25), gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt. Bei untergeordneten Bauteilen sowie Rücksprünge können Ausnahmen zugelassen werden. Die EFH ist auf +/- 50 cm einzuhalten. Die Firsthöhe wird auf max. 9,00 m (FH 9,00) über EFH festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe bezieht sich auf den Rohfußboden.
 - DACHAUFBAUTEN** (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO) Als Dachaufbauten sind Gauben zulässig. Die Breite der Gauben 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.
 - AUSSERE GESTALTUNG** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Deckung der Dächer, rot bis rotbraun getöntes Material, nicht glänzend oder glasiert. Ausgenommen sind Solaranlagen.
 - EINFRIEDUNGEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Die Einfriedungen werden wie folgt begrenzt: Mauern auf max. 50 cm, (gemessen ab bestehendem Gelände) Zäune auf max. 80 cm, Hecken auf max. 120 cm, ausgenommen sind Stützmauern für Garagenzufahrten. Bei Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.
 - GESTALTUNG VON GEH-, FAHRWEGEN UND STELLPLÄTZEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasserundurchlässigen Baustoffen herzustellen.
 - ERDAUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) sind im Zuge der Baumaßnahme bis max. +/- 2,00 m zulässig.
 - 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
 - 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

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

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone (Beispiel)

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,4 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II ED	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
SD	Dachform	

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

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)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Stellung Gebäude (Vorschlag) mit Festsetzung der Firstrichtung

Gehweg
 Fahrbahn
 Fahrbahn Bestand
 Fahrbahn Bestand im Baubereich

Verfahren nach BauGB

Aufstellungsbeschluss	20.11.2008
Öffentliche Auslegung	08.12.2008 - 07.01.2009
TOB-Anhörung	24.11.2008 - 08.01.2009
Entwurfsbeschluss	29.01.2009
Öffentliche Auslegung	16.02.2009 - 16.03.2009
TOB-Anhörung	16.02.2009 - 16.03.2009
Entwurfsbeschluss Änderung	18.07.2013
Öffentliche Auslegung	19.08.2013 - 18.09.2013
TOB-Anhörung	13.08.2013
Satzungsbeschluss	26.01.2017
rechtl.trächtig seit	10.02.2017

Gefertigt Stadtbaumeister, den 29.01.2009
 Geändert Stadtbaumeister, den 01.12.2009
 Geändert Stadtbaumeister, den 18.07.2013
 Bürgermeisteramt:
 Bürgermeister: Dr. Bühler

LANDKREIS: OSTALBKREIS
 GEMEINDE: STADT BOPFINGEN
 GEMARKUNG: UNTERRIFFINGEN
 Bebauungsplan
 "An der Wellersteinstraße"



AMT FÜR STADTENTWICKLUNG BAUWESEN UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
 MARKTPLATZ 1 73441 BOPFINGEN Tel: 07362/80154

SATZUNG