



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB u. BauNVO, Stand 23.01.1990)

Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO) - siehe Lageplan

Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 5 LBO) - siehe Lageplan

Bauweise (§§ 16-21 BauNVO) - siehe Lageplan

Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Für die Höhenlage der Gebäude ist die im Lageplan festgesetzte EFH maßgebend. Abweichungen nach unten können zugelassen werden.

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Hauptfächrichtung wie im Lageplan eingezeichnet. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Nebenanlagen
sind, soweit Gebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht gelassen.

Garagen (§ 23 (5) Satz 1 BauNVO)
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Von der Straßengrenze sind 5,00 m Abstand einzuhalten.

Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baufeldflächen zu dulden.

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen (Pflg) sind als Heckenpflanzung (mind. 3-reihig) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzungen ungeschnitten aus Sträuchern u. Bäumen II. Ordnung. Außerdem ist pro Bauplatz ein Baum zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste für Bäume u. Heckenpflanzungen). Entlang der Pflanzgebotflächen sind Sickerentwässerungen einzurichten.

Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelgebäude und Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohnungen zulässig.

Hinweise

Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Die Gewässerdriftion Neckar, Bereich Eilwangen, schlägt vor, das anfallende Niederschlagswasser von den Dächern in Rückhalteanlagen zu sammeln (mindestens 2 m³ pro 100 m² Dachfläche). Das Niederschlagswasser aus den Zisternen ist gedrosselt in den Kanal bzw. in den Vorfluter abzugeben.

Sollten von den Bauherren Behälter für Gießwasser vorgesehen werden, so ist ihre Erstellung separat oder in Kombination mit der Regenwasserrückhaltung möglich.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Eilwangen schlägt vor: Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden (§ 4 (2) des BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dargestellt. Es liegt diesem Plan bei und ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Ergibt sich bei der Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen Altlasten mit Schadstoffen, wie z.B. mit Mineralien, Schwermetallen, belastet ist, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Untere Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.

Hinweis des Straßenbauamtes:
Das Straßenbauamt weist darauf hin, dass im Bereich der Landesstraße 1078 die Baugrundstücke gegen die Immissionen zu schützen sind (Prognosejahr 2010).



Örtliche Bauvorschriften

Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Bei Hauptgebäuden Satteldächer. Jedoch beidseitig gleiche Neigung. Abweichende Dachformen können zugelassen werden. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.

Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Gebäudehöhen werden mit max. 3,80 m festgesetzt, bei Gebäuden mit Dachneigung 35-42°. Die Gebäudehöhen werden mit max. 4,80 m festgesetzt, bei Gebäuden mit Dachneigung 15°. Die Gebäudehöhen werden gemessen von der im Lageplan festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Abweichungen können bei Rücksprüngen und Dachgauben ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Dachaufbauten sind auf 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen waagrecht gemessen vom Dachrand der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Gleibels mind. 1,50 m entfernt sein.

Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Auffallende Farben und Strukturen sind zu vermeiden. Deckung der Dächer rot bis rotbraun getöntes Material.

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig, ausgenommen Firmenschilder bis 0,50 m² Größe.

Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Nur lebende Einfriedigungen, Abstand von der Straßengrenze 1,00 m. Integrierte stützende Einzelmauern (keine Mauern, Palisaden oder ähnliches) sind zulässig bis max. 1,0 m Höhe und 0,50 m Abstand von der Straßengrenze.

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 (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
sind im Zuge der Baumaßnahme bis max. +/- 1,5 m zulässig. Auf den Baugrundstücken 707/13-707/18 sind Abgrabungen und Auffüllungen bis +/- 1,50 m zulässig.

Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Die Anzahl der Stellplätze auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs. 1 LBO) wird erhöht (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) und zwar:
Wohnungen von 40 bis 80 m² auf 1,5 Stellplätze
Wohnungen von mehr als 80 m² auf 2,0 Stellplätze

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.

Pflanzliste für Pflanzgebot (Pflg)

- Heckenpflanzung (mindestens 3-reihig) ungeschnitten aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung
- Cornus mas - Kornelkirsche
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - Ulmus glabra - Bergulme
 - Cornus sanguinea - Hartstrigol
 - Corylus avellana - Haselnuss
 - Erythronium europaeum - Pfaffenhut
 - Viburnum opulus - Schneeball
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Ranunculus catharticus - Kreuzdorn
 - Rosa canina - Hundrose
 - Rosa spinosissima - Bibernellose
 - Sambucus nigra - Holunder
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - rosa rubiginosa - Weinrose
- Bäume (Mindestumfang 12 cm)
- Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Spobus intermedia - Mehlbeere
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Obst - Hochstämme
- Geeignete Pflanzen an Gewässern
- Alnus glutinosa - Schwarzerle
 - Salix alba - Baumweide
 - Salix daphnoides - Weide
 - Salix purpurea - Purpurweide
 - Sambucus racemosa - Holunder
 - Ranunculus frangula - Faulbaum
- Verkehrsr Grün - standortgerecht bepflanzt

ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichnerverordnung 1990 - Plan-ZV 90 vom 18.12.1990

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Baugrenze	Sonstige Zeichen	Finstrichung
Füllschemata der Nutzungsschablonen (Beispiel)	WA II	At der baulichen Nutzung der Vollgeschosse	Grenzen
WA II	0,4 0,6	Zahl der Vollgeschosse	gepl. Grenzen
0,4 0,6	0,4 0,6	Bauweise	Höhenlinie
DN 35°-42°	DN 35°-42°	Einzel- oder Doppelhaus	Geplante Straßenhöhe in der Achse
		Einzelhaus	EFH 526,50 Erdgeschoss-Fußboden-Höhe in Meter ü.N.N
			EFH 526,50 ersetzte Festsetzung
			EFH 525,50 neue Festsetzung

Verkehrsflächen

- Fahrbahn
- Gehweg
- gemischt genutzte Verkehrsfläche
- öffentliche Planfläche

Grünflächen

- Grünflächen Verkehrsgrün
- pflg Bäume
- Ausgleichsfläche

Sonstige Planzeichen

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

Planfassung I gefertigt am 05.03.1998 vom Stadtbaumeister Bopfingen, geändert 24.08.1998 Planänderung (Deckblatt) als 1. Änderung gefertigt am 26.03.2001 vom Stadtbaumeister Bopfingen

Die vorliegende Planfassung (März 2004) besteht aus dem genehmigten Plan (Fassung I) mit dem eingetragenen Deckblatt (1. Änderung) sowie den Darstellungen der zweiten Änderung.

Die Korrekturen der zweiten Änderung sind rot (neue Festsetzungen) und gelb (entfallende Festsetzungen) umrahmt.



OSTALBKREIS STADT BOPFINGEN GEMARKUNG BOPFINGEN "KIRCHHEIMER BERGLE II" - 2. Änderung LAGEPLAN MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN M1:500

Verfahren nach BauGB (Erste Fassung vom 05.03.1998)

Vorentwurf	11.10.1998
Aufstellungsbeschluss	24.10.1998
Bürgerbeteiligung	11.11.1998 - 15.11.1998
Entwurf Kirchheimer Bergle II	05.03.1998
Entwurfsbeschluss	19.03.1998
Öffentliche Auslegung	06.04.1998 - 06.05.1998
Satzungsbeschluss	24.09.1998
Genehmigt	19.11.1998
Rechtskräftig	04.12.1998

Verfahren nach BauGB (Erste Änderung vom 26.03.2001)

Aufstellungsbeschluss	29.03.2001
Auslegungsbeschluss	29.03.2001
Öffentliche Auslegung	17.04.2001 - 17.05.2001
Satzungsbeschluss	19.07.2001
Genehmigt	22.08.2001

Verfahren nach BauGB (Zweite Änderung vom 03.03.2004)

Aufstellungsbeschluss	11.03.2004
Auslegungsbeschluss	11.03.2004
Öffentliche Auslegung	29.03.2004 - 28.04.2004
Satzungsbeschluss	24.06.2004
Genehmigt	00.00.0000