



Bebauungsplan „Im Neufeld“

mit integriertem Grünordnungsplan
und Satzung über örtliche Bauvorschriften

IV. BEGRÜNDUNG

Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB

Anerkannt: Stadt Bopfingen

Dr. Gunter Bühler, Bürgermeister

Gefertigt: HPC AG Harburg (Schwaben)

Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Stadtplaner / Landschaftsplaner

Dipl. Ing. Andrea Ganzenmüller
Landschaftsplanerin



HPC AG
Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 269
michael.jeltsch@hpc.ag

Plandatum: Entwurf 25.05.2023

Inhaltsverzeichnis der Begründung

1	Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2	Planungsgebiet und räumlicher Geltungsbereich.....	3
3	Wesentliche Ziele und Grundzüge der Planung.....	4
3.1	Planungsziele	4
3.2	Grundzüge der Planung.....	5
4	Planungsrechtliche Grundlagen	5
4.1	Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht.....	5
4.2	Flächenaufstellung	8
4.3	Bauordnung.....	8
4.4	Umweltverträglichkeit.....	8
4.5	Naturschutz / Artenschutz / Bodenschutz.....	9
4.6	Immissionsschutz	9
4.7	Maßnahmen der Bodenordnung / Landwirtschaft.....	9
4.8	Abfallrecht	10
4.9	Denkmalschutzrecht / Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege	10
4.10	Baugrundverhältnisse / Bodenschutz	10
4.11	Wasserrecht	10
4.12	Weitere Rechtsvorschriften	10
5	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise und Stellung baulicher Anlagen.....	11
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen und öffentliche Flächen.....	12
5.5	Grünordnung	12
5.6	Örtliche Bauvorschriften.....	13
6	Kosten.....	15
7	Hinweise.....	15

Anlage 1: Faunistische Vorprüfung zum Artenschutz

Anlage 2: Faunistische Untersuchungen zum Artenschutz

Anlage 3: Bauflächenbedarfsnachweis

1 Erfordernis der Planaufstellung

In Bopfingen besteht ein anhaltend hoher und dringender Bedarf an Wohnbauflächen durch die ortsansässige Bevölkerung. Sowohl in den Ortsteilen als auch in der Kernstadt Bopfingen besteht eine erhebliche Nachfrage nach Bauland. Bauwillige ortsansässige Bürger sind bestrebt in Bopfingen zu bleiben und hier ihr Eigenheim zu errichten. Um den aktuellen und zukünftigen Interessenten geeignete Bauplätze anbieten zu können, soll östlich vom Wohngebiet „Kirchheimer Berge II“ ein neues Wohngebiet entwickelt werden.



Abb. 1: Lage des Plangebiets „Im Neufeld“ (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg – <https://www.geoportal-bw.de>)

Als geeignete Fläche wurde das ca. 2,9 ha große Baugebiet „Im Neufeld“ gewählt. Das Gebiet grenzt östlich an das vorhandene, komplett bebaute Baugebiet „Kirchheimer Berge II“ an. Das Gebiet ist durch die Anbindung an das bestehende Wohngebiet gut erschließbar. Mit dem Bebauungsplan „Im Neufeld“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für insgesamt ca. 38 Baugrundstücke geschaffen. Die an einem Südhang gelegene Fläche mit besonderen Ausblicken zeichnet sich als exponiertes Baugebiet im Bopfinger Stadtgebiet aus und soll für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen nutzbar sein.

2 Planungsgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Ostrand des Baugebietes „Kirchheimer Berge II“ in Bopfingen in einer südlich exponierten Hanglage des Kirchheimer Berge und wird derzeit als Acker genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen zur Baugebietseinbindung liegt auf der Gemarkung Bopfingen der Stadt Bopfingen und umfasst Teilflächen von den Flurstück Nrn. 699, 704, 707, 707/4, 707/49, 720, 721, 722/1, 723, 726 und das Flurstück [722/2](#).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Bopfingen, dem bestehenden Bauflächenbedarf, einer angemessenen Erschließung und den topographischen Gegebenheiten abgegrenzt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2,9 ha.



Abb. 2: Lage des Plangebiets „Im Neufeld“ mit Flurgrenzen und -nummern (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg – <https://www.geoportal-bw.de>)

Das Planungsgebiet wird im Norden durch ein ausgedehntes Feldgehölz und einer Obstbaumbrache, im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Feldhecken begrenzt. Nach Westen grenzt das Baugebiet an das bestehende Wohngebiet „Kirchheimer Berge II“ an.

3 Wesentliche Ziele und Grundzüge der Planung

3.1 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem akuten Bedarf an Baugrundstücken Rechnung getragen. Der Bebauungsplan „Im Neufeld“ wird unter Berücksichtigung der ökologischen und wirtschaftlichen Belange als Wohngebiet entwickelt. Die wichtigsten Planungsziele sind:

- Kurzfristige Ausweisung eines Wohngebietes im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung durch rechtsverbindliche Festsetzungen.
- Eine möglichst wirtschaftliche Erschließung des Gebietes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Eigenschaften (z.B. Topographie, Erschließung, Ortsbild und Baukultur).
- Es soll ein verdichtetes und doch individuelles Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser, Kettenhäusern und Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Dabei sollen verschiedene Gebäudetypen mit flachen Dachformen möglich sein, um die Nutzung durch Photovoltaikmodulen sicher zu stellen.
- Der Ortsrand soll naturnah gestaltet und harmonisch in die umgebende Landschaft eingefügt werden.

- Die bestehenden Biotopstrukturen (nach BNatSchG geschützte Hecken) sollen im Sinne des Naturschutzes gleichwertig ausgeglichen werden. Hierzu werden die Schlehenhecken an den südlichen Rand des Baugebiets verpflanzt und mit Ersatzpflanzungen ergänzt. Die Heckenstruktur fügt das Baugebiet zusätzlich in die Landschaft ein und leistet einen Beitrag zum Artenschutz und zum Verbund der Biotope.
- Die Gebäude sollen als Beitrag zum Klimaschutz möglichst südorientiert ausgerichtet werden, um die vorgeschriebene Nutzung von regenerativen Energien wie Photovoltaik / Solar zu ermöglichen.

3.2 Grundzüge der Planung

- Es entstehen 37 attraktive Bauplätze unterschiedlicher Größe (Flächengröße von ca. 350 – 900 m²; durchschnittliche Parzellengröße ca. 615 m²), um eine verdichtete und doch individuelle Wohnweise zu schaffen. Es sind maximal zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zugelassen, aber auch 4 Mehrfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss und maximal 6 Wohneinheiten.
- Die Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt durch den Anschluss an die „Clara-Wieck-Straße“ im Süden und eine Anbindung an die „Kirchheimer Bergle“ Straße im Norden. Somit entsteht der Zusammenschluss zu einer Ringstraße.
- Die bestehenden Hecken innerhalb des Baugebiets werden an den Rand des Baugebiets verpflanzt und ergänzt. Sie dienen vor allem zur Eingrünung des Baugebiets (Osten und Süden) und werden naturnah gestaltet.
- Das Wohngebiet wird landschaftsgerecht in die Umgebung eingebunden. Die landschaftliche Einbindung erfolgt naturnah mit Gehölzen wie freiwachsenden Heckenelementen und standortheimischen Laubbäumen. Die Belange von Natur und Landschaft werden angemessen berücksichtigt.

4 Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht

Ein herausragendes städtebauliches Ziel der Stadt Bopfingen ist die Innenentwicklung. Planungsalternativen wie z.B. die Innenentwicklung (§ 1a Abs.1 Satz 1 BauGB "Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung") wurden im Vorfeld umfassend geprüft, es sind aktuell keine geeigneten Innenentwicklungspotentiale verfügbar. Das Innenentwicklungsgebot wurde angemessen berücksichtigt (siehe auch Anlage 3).

Im Stadtgebiet Bopfingen besteht ein konkreter Bedarf an Wohnbauflächen, welcher nicht aus den Baulandreserven und den Innenentwicklungspotentialen gedeckt werden kann. Aufgrund großer Nachfrage von Bauinteressenten und mangelndem Angebot an Bauplätzen besteht das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Als neue Entwicklungsfläche für ein Wohnbaugebiet kommt nun das Baugebiet „Im Neufeld“ in Betracht. Für das Baugebiet „Im Neufeld“ spricht, dass der Standort aufgrund der Erweiterung eines bestehenden Baugebiets für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet und dabei kurzfristig verfügbar ist. Die Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) des geplanten Baugebiets „Im Neufeld“ ist für die Stadt Bopfingen technisch gut und wirtschaftlich sinnvoll zu bewältigen.

Im Baugebiet wird sparsam mit Fläche umgegangen, die Bruttoeinwohnerdichte von mindestens 50 Einwohnern pro ha wird erfüllt (siehe Tabelle 1). Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden nur im notwendigen Umfang umgenutzt und sind durch den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen begründet.

Das Bruttowohnbauland besteht aus der Summe aller Wohngrundstücksflächen (WA) und der Summe aller Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Ver- und Entsorgungsflächen) in einem bestimmten Wohngebiet. Dabei sind nur diejenigen Gemeinbedarfsflächen einzubeziehen, welche für die Lebensfunktionen der betrachteten städtebaulichen Einheit selbst nötig sind. Die Fläche von 2,86 ha ergibt sich aus der Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs abzüglich der angrenzenden Feldwege, des Kreisels und der kleinen öffentlichen Grünfläche im Westen.

Baugebiet Im Neufeld Bopfingen										
Festsetzung	WE	Typ	WE/Parz.	Faktor	Parzellen	WE	Belegung	EW	Fläche	Dichte
WA 1	max. 2	E	1 WE/Parz.	1,3	8	10 WE	2,2 EW/WE	23 EW	0,62 ha	37 EW/ha
WA 2	max. 2	H	1 WE/Parz.	1	8	8 WE	2,2 EW/WE	18 EW	0,62 ha	28 EW/ha
WA 3	max. 2	E/D	1 WE/Parz.	1,3	17	22 WE	2,2 EW/WE	49 EW	1,31 ha	37 EW/ha
WA 4	max. 6	MFH	6 WE/Parz.	6	4	24 WE	2,2 EW/WE	53 EW	0,31 ha	171 EW/ha
Summe					37	65 WE	2,2 EW/WE	142 EW	2,86 ha	50 EW/ha

Tabelle 1: Bruttowohndichte innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan „Im Neufeld“ erfolgt nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Dieses Verfahren kann für Bebauungspläne angewandt werden, deren Aufstellung vor dem 31. Dezember 2022 beschlossen wurde und welche folgende Voraussetzungen erfüllen: Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, darf nur weniger als 10 000 Quadratmetern betragen und muss sich an bestehende im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen. Es gilt das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend.

Der Bebauungsplan „Im Neufeld“ erfüllt die genannten Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB. Da für den § 13b Bebauungsplan die Regelungen für den "Bebauungsplan der Innenentwicklung" (§13a BauGB) entsprechend gelten, entfallen vor allem die bei einer Innenentwicklung als verzichtbar gesehenen Vorschriften wie Umweltbericht, Anwendung der Eingriffsregelung, Zusammenfassende Erklärung. Der "§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung" bezieht sich wiederum zum erheblichen Teil auf den § 13 BauGB "Vereinfachtes Verfahren". Demnach kann in vorliegendem Verfahren auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet und die förmliche Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB verkürzt durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte bei vorliegendem Bebauungsplan nach § 13b BauGB rechtskonform vor dem 31.12.2019 (förmliche Einleitung des Planaufstellungsverfahrens am 20.12.2019). Beim Verfahren nach § 13b BauGB ist zu beachten, dass wegen der Terminierung des Satzungsbeschlusses auf 31.12.2024 in Satz 2 eine Baugenehmigung gemäß sog. Planreife nach § 33 BauGB nicht erteilt werden kann.

Auch wenn die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplans entfällt, ist ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich, der Grünordnungsplan wird in den Bebauungsplan integriert. Der Erhalt von Biotopstrukturen und die Gestaltung der Ortsränder bleibt wichtiges städtebauliches Ziel. Die Naturschutzbehörde ist zu den Belangen des Arten- und des Landschaftsschutzes am Verfahren zu beteiligen. Zudem werden durch die Planung gesetzlich geschützte Biotope (Hecken) betroffen, deren Verpflanzung ein behördliches Einvernehmen erforderlich machen.

Der Bebauungsplan nach § 13b ist als Teil einer geordneten räumlichen Entwicklung grundsätzlich aus der übergeordneten Planung zu entwickeln und in diese zu integrieren. Die Belange der Regionalplanung sind bei der Planaufstellung nach § 13b BauGB zu berücksichtigen. Im Regionalplan ist das geplante Baugebiet bereits als geplante Siedlungsfläche dargestellt.

Die geplanten Bauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit kann der Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

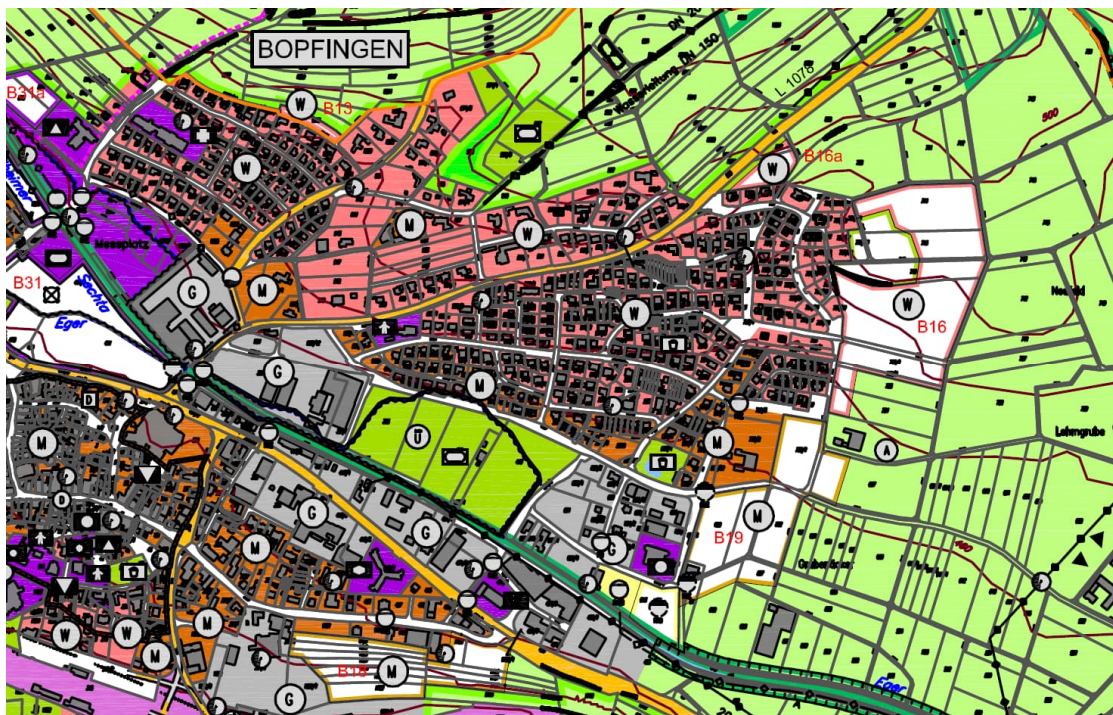


Abb. 3 : Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bopfingen (2004)

Mit dem Bebauungsplan „Im Neufeld“ entsteht ein hochwertiges Wohnquartier, welches sich städtebaulich harmonisch an den Bestand anbindet und eine hohe Wohnqualität für die Bewohner aufweisen wird. Mit dem Bebauungsplan wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt (vgl. § 1 (5) BauGB).

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, welche in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt sind.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die bestehenden Flurstücke in mehrere Baugrundstücke, Verkehrsflächen und Grünflächen aufgeteilt. Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich. Die erforderliche Bodenordnung wird von der Stadt Bopfingen veranlasst.

In vorliegender Bauleitplanung werden § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB beachtet. Die genannten Rechtsgrundlagen beziehen sich auf das Erfordernis der Planaufstellung, der Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung, den Vorrang der Innenentwicklung sowie dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Boden.

Die Ausführungen hierzu erfolgen in Anlage 3 Bauflächenbedarfsnachweis. Die Vorgaben des BauGB zum Gebot der vorrangigen Innenentwicklung, dem sparsamen Umgang mit Fläche und Boden und dem nachweislichen Bedarf von Bauwerbern an Wohnbauflächen sind berücksichtigt und wurden in die Abwägung einbezogen. Der vorliegende Bauflächenbedarfsnachweis zeigt auf, dass die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen für die Bauleitplanung des Wohngebiets „Im Neufeld“ gegeben sind, die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden und keine geeigneten Planungsalternativen bestehen.

4.2 Flächenaufstellung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Neufeld“ ergibt sich entsprechend den Festsetzungen folgende Flächenausstellung:

Flächennutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	
Flächennutzung	
Wohnbaufläche WA	22.767 m ²
Verkehrsflächen	3.897 m ²
Verkehrsgrünflächen	0 m ²
Gehwege	960 m ²
Feldwege	1.164 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.041 m ²
Private Grünflächen	953 m ²
Räumlicher Geltungsbereich	30.781 m²

Tabelle 2: Flächennutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. **3,08 ha**. Die Wohnbaufläche umfasst ca. **2,28 ha**, wovon 40 % (Grundflächenzahl GRZ 0,4) überbaut werden dürfen. Die tatsächlich überbaute Fläche beträgt somit 0,9 ha. Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), wonach maximal 1,0 ha überbaut werden dürfen, ist somit erfüllt.

4.3 Bauordnung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) entwickelt. Dabei sollen Wohnhäuser mit ein oder zwei Wohneinheiten, aber auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten realisiert werden. Eine verdichtete Bebauung ist im Süden des Baugebiets erwünscht und wird durch Mehrfamilien- und Kettenhäuser erreicht. Nach Norden wird die Bebauung durch Doppel- und Einzelhäuser entsprechend der Topographie lockerer.

Die Bebauung soll eine Flexibilität gegenüber den aktuellen wie auch künftigen Wünschen der Bauinteressenten nach unterschiedlichen Bauformen aufweisen, welche jedoch die örtliche Baukultur und die bestehende Topographie berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept bietet die Möglichkeit, innerhalb gewisser Grenzen unterschiedliche, den individuellen Bedürfnissen der Bauinteressenten angepasste Bautypen umzusetzen.

Für das Plangebiet wurden entsprechende örtliche Bauvorschriften definiert, welche im Textteil zum Bebauungsplan aufgeführt sind.

4.4 Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan „Im Neufeld“ wird nach § 13b BauGB aufgestellt. Daher ist die Erstellung eines Umweltberichts und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Dennoch werden die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von möglichen Beeinträchtigungen z.B. durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zur Eingrünung des Baugebiets im Osten und Süden und zur landschaftlichen Einbindung sowie Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen umgesetzt.

4.5 Naturschutz / Artenschutz / Bodenschutz

Die Belange des Naturschutzes sowie des Stadt- und Landschaftsbildes werden im Zuge der Grünordnungsplanung berücksichtigt. Die Grünordnungsplanung ist in den Bebauungsplan integriert. Die Vorgaben des Naturschutzrechts (BNatSchG, NatSchG BW) sind zu beachten. Unvermeidbare Eingriffe, in die bei der Biotopkartierung erfassten und geschützten Feldhecken, werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Ostalbkreis) verpflanzt und gleichwertig ausgeglichen. Erhalt und Pflege wird durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft gesichert.

Im Zuge der Planaufstellung erfolgt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Die Belange des Artenschutzes werden angemessen berücksichtigt, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Die Vorgaben der Bodenschutzgesetze und des § 1a (2) BauGB zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden werden beachtet. Der sparsame Umgang mit Boden erfolgt durch eine für Bopfingen angemessene Verdichtung der Bebauung sowie durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Bauparzellen, einer angepassten Bemessung der Bauplatzgrößen und der Erschließung der Wohnbauflächen weitgehend über den Bestand.

4.6 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Eine mögliche Beeinträchtigung der Wohngebäude ist jedoch nicht erkennbar. Das Baugebiet befindet sich fern von möglichen Immissionsquellen, die einschlägigen Immissionsrichtwerte können eingehalten werden.

Die von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen sind aufgrund der Ortsrandlage selbstverständlich hinzunehmen.

Die Firma Nippon Gases Deutschland GmbH stellt nach § 2 Nr. 1 der 12. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (12. BImSchV-StörfallV) einen Betriebsbereich der unteren Klasse dar. Es handelt sich um einen nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Bereich zur Lagerung von Gasen (Ziffern 9.1.2, 9.3.2 des Anhang 1 i.V.m. Anhang 2 Nr. 16, Nr. 29 und Nr. 30 zur 4. BImSchV).

Das Plangebiet „Im Neufeld“ liegt in einem Abstand von ca. 1.000 m zu diesem Betrieb und somit innerhalb des Achtungsabstandes von bis zu 1500 m zum Betriebsbereich gemäß Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18). Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Das „Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands nach KAS-18“ eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen (Ingenieurgruppe RUK GmbH, Stuttgart, Stand März 2023) liegt vor. Gemäß diesem Gutachten beträgt der einzuhaltende Sicherheitsabstand ca. 443 m zum Emissionsort. Untersucht wurden eine „toxische Atmosphäre“ durch Freisetzung von Chlor (Sicherheitsabstand ab 113 m) und Chlorwasserstoff (Sicherheitsabstand ab 443 m) aus Druckgasflaschen sowie eine „explosionsfähige Atmosphäre“ durch Freisetzung von Acetylen (Sicherheitsabstand ab 62 m) aus Druckgasflaschen. Das Gutachten kann im Bauamt der Stadt Bopfingen nach Voranmeldung eingesehen werden.

4.7 Maßnahmen der Bodenordnung / Landwirtschaft

Maßnahmen der Bodenordnung (Umliegung oder Grenzregelungen) werden durch die Stadt Bopfingen parallel zum Planaufstellungsverfahren des Bebauungsplans ggf. veranlasst.

Für die Bereitstellung von Wohnbauflächen werden unvermeidbar landwirtschaftliche Nutzflächen benötigt. Bei den durch den Bebauungsplan „Im Neufeld“ in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Acker und einem Feldweg. Gemäß dem Regionalplan Ostwürttemberg handelt es sich um keinen schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (gemäß Plansatz 3.2.2 des Textteils). Durch die geplante Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen werden keine Landwirtschaftsbetriebe in ihrer Existenz bedroht.

4.8 Abfallrecht

Für das Planungsgebiet liegen keine Vorgaben vor. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Müllentsorgung mit Müllfahrzeugen durch einen geeigneten Straßenausbau (Straßenbreite) sichergestellt.

4.9 Denkmalschutzrecht / Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplanes können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen im Bereich Erschließungstrassen und Baustelleneinrichtungsf lächen ein Humusabtrag mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich bei der Sondierung archäologische Befunde zeigen, so sind im Anschluss daran wissenschaftliche Ausgrabungen durchzuführen. Das Amt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Es sind keine weiteren Vorgaben für das Planungsgebiet bekannt.

4.10 Baugrundverhältnisse / Bodenschutz

Für das Baugebiet liegen bisher keine ingenieurgeologischen Begutachtungen vor. Die Durchführung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung im Zuge der konkreten Bauplanungen wird empfohlen.

Die Stadt Bopfingen haftet nicht für die Tragfähigkeit des Baugrunds.

4.11 Wasserrecht

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem öffentlichen Netz.

Die Entwässerung erfolgt analog zum Bestand in einem modifizierten Mischsystem.

Anfallendes Schmutzwasser wird über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Sammelkläranlage zugeleitet und dort gereinigt. Das auf den versiegelten Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, etc.) der Baugrundstücke anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Baugrundstücke wird über hauseigene Zisternen gepuffert (Drosselabfluss von 0,15 – 0,20 l/s pro 100 m²) dem Mischwasserkanal zugeführt. Eine Speicherkapazität der Zisternen von mindestens 3,0 m³ pro 100 m² Dachfläche ist herzustellen und dauerhaft zu gewährleisten. **Das bedeutet, dass ein Rückhaltevolumen von mind. 30 l / m² Dachfläche vorzuhalten und im Bauantrag nachzuweisen ist. Eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers ist aufgrund der hierfür ungünstigen Baugrundeigenschaften nicht möglich. Ein entsprechendes Baugrundgutachten liegt vor und kann zu den ortsüblichen Sprechzeiten des Rathauses im Bauamt der Stadt Bopfingen eingesehen werden.**

4.12 Weitere Rechtsvorschriften

Durch das Bebauungsplanverfahren werden keine weiteren Rechtsvorschriften tangiert.

5 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Da die Flächen vor allem dem Wohnen zur Verfügung gestellt werden sollen, werden die möglichen Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO ausdrücklich nicht zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,4 wurde gewählt, um einerseits eine flächenschonende, verdichtete Bebauung zu erreichen und andererseits eine Durchgrünung des Wohngebiets mit hoher Wohnqualität am Stadtrand sicherzustellen. Um diese Ziele zu erreichen, wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nicht zugelassen.

Die Geschossflächenzahl wurde gestaffelt gewählt, um eine flächensparende und dichte Bebauung zu ermöglichen. Für Mehrfamilienhäuser (WA4) und Kettenhäuser (WA2) ist eine Geschossflächenzahl von 0,85 bzw. 0,8 zulässig, für Einzel- und Doppelhäuser (WA3) 0,7 und im Norden des Baugebiets bei den Einzelhäusern (WA1) 0,6, um eine homogene Eingliederung in das Landschaftsbild zu sichern. Einzelhäuser wurden in der nördlichen Baureihe gewählt, um eine Transparenz zur angrenzenden Grünfläche zu gewähren.

Die Festsetzung der Vollgeschosse trägt zusätzlich zur Anpassung an die Topographie bei. Die verbindliche Festsetzung von 2 Vollgeschossen soll dem Flächenverbrauch entgegen wirken (flächensparendes Bauen, möglichst viel Wohnraum auf der Fläche) und zu einem einheitlichen städtebaulichen Gesamtbild beitragen.

Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen wurde eine maximal zulässige Wandhöhe festgelegt. Diese Festsetzung trägt dazu bei, dass nur maßstäblich verträgliche Baukörper entstehen, welche sich aufgrund ihrer Dimension gut in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen und sich gegenseitig nicht durch Beschattung in ihrer Wohnqualität beschränken.

Die zulässige Höhenlage der Gebäude wird in Abhängigkeit der Lage der Baugrundstücke zur Erschließungsstraße und der bestehenden Topographie durch Planeintrag in die Planzeichnung des Bebauungsplans als Höhenquote mNN festgesetzt. Es gilt die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (OKRF), Abweichungen von maximal 25 cm sind für eine individuelle Gestaltung zulässig. Größere Abweichungen sind nicht zulässig, da diese eine harmonische Stadtrandgestaltung und ein ausgewogenes Erscheinungsbild des Straßenraumes beeinträchtigen würden. Mit der Festsetzung der OKRF als Höhenquote wird bei der Höhenfestsetzung der Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf Rechnung getragen und eine Überprüfung der Festsetzung auch im bebauten Zustand noch ermöglicht.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe von 8,0 m bei geneigten Dächern im WA1 bis WA3 ermöglicht zweigeschossige Gebäude, die sich auch bei unterschiedlichen Gebäudebreiten in ihrer Gesamtmasse in die Umgebung eingliedern. Bei der Verwendung von Flachdächern beträgt die zulässige Gesamthöhe nur 7,0 m, um die zulässige Wandhöhe der zweigeschossigen Gebäude zu reduzieren und um ggf. mögliche zusätzliche Staffelgeschosse auszuschließen. Im WA 4 (Mehrfamilienhäuser) ist die Gesamthöhe auf 10 m festgesetzt, um 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zu ermöglichen.

Die höchst zulässige Gesamthöhe wird festgesetzt und auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bezogen, um die Gebäude in ihrer Gesamtheit nicht zu massiv erscheinen zu lassen. Die Festsetzung einer Gebäudetiefe ist dagegen nicht erforderlich, diese ergibt sich aus der zulässigen Grundflächenzahl und den festgesetzten Baugrenzen.

5.3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Aus städtebaulichen Gründen und dem Ziel einer gestaffelten, verdichteten Bauweise wird für das Plangebiet die offene Bauweise mit Einzelhäusern, Einzel- und Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern festgesetzt. Für Kettenhäusern (Hausgruppen) wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da hier einseitig seitlich an die Grundstücksgrenze anzubauen ist. Bei Endhäusern (Parzellen 9 und 22) ist jedoch ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen / Wohngebäude im WA1 bis WA3 und maximal 6 Wohnungen im WA4 entspricht dem städtebaulichen Ziel, ein modernes, verdichtetes, aber individuelles Wohngebiet zu gestalten.

Durch die Festsetzung von der Stellung der baulichen Anlagen bei den Einzel- und Doppelhäusern wird erreicht, dass die Gebäude den Erschließungsstraßen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf zugeordnet sind. Somit begleiten die Häuser die Straße in deren Verlauf. Die festgesetzte Ausrichtung der Häuser gewährleistet zudem eine gute Nutzung erneuerbarer Energien (aktive und passive Solarenergienutzung).

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen und öffentliche Flächen

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung abgegrenzt. Dadurch wird gewährleistet, dass ein ausreichender Abstand der Gebäude zur Erschließungsstraße entsprechend dem ortsüblichen Charakter eines Wohngebiets eingehalten wird und gleichzeitig eine bessere Nutzbarkeit der Grundstücke zugelassen wird.

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden oder in den seitlichen Abstandsflächen, dabei die rückwärtige Bauflucht aber nicht überschreiten. Dadurch wird gewährleistet, dass die Garagen einen ausreichenden Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen und zusätzlicher Stauraum / Stellflächen für PKW vor den Garagen zur Verfügung stehen. Die Abstandsflächenregelung nach § 6 der LBO ist zu beachten. Im WA4 ist eine gekennzeichnete Fläche für Tiefgaragen festgesetzt, innerhalb dieser Fläche sind die vorgeschriebenen Stellplätze unterzubringen. Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind im WA4 nicht zulässig, da die notwendige Anzahl von Stellplätzen in diesem Bereich das Straßenbild beeinträchtigen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile dürfen gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Darüber hinaus ist auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite ein Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Diese Festsetzung erfolgt, um eine Vereinheitlichung der Lage der Garagen zu erreichen und das Orts- und Straßenbild nicht durch untergeordnete Nebengebäude zu beeinträchtigen.

Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen dienen der verkehrsmäßigen Erschließung des Baugebiets. Die verkehrstechnische Anbindung des neuen Wohngebiets erfolgt durch den Anschluss an die „Clara-Weck-Straße“ und an die „Kirchheimer Bergle“ Straße. Somit entsteht der Zusammenschluss zu einer Ringstraße. Es ist ein einseitiger Gehweg, Quer- und Längsstellplätze und Verkehrsgrün vorgesehen, um das Baugebiet auch im Straßenbereich entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu gliedern. Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung bzgl. der Aufteilung der Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, Stellplätze, Verkehrsgrünstreifen) ist unverbindlich.

Die Ein- und Zufahrten sind auf eine Breite von maximal 6 m begrenzt und werden bei Grundstücken festgelegt, die Längsparkplätze und Baumstandorte entlang ihrem Grundstück aufweisen. Diese Festsetzung dient dazu, dass die Gebäudeanordnung dem städtebaulichen Entwurf folgt und das Straßenbild strukturiert.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen wird über einen Feldweg im Norden und Süden des Baugebiets durch einen unbefestigten Grünweg sichergestellt.

5.5 Grünordnung

Zur landschaftlichen Baugebietseinbindung und zur inneren Durchgrünung des Baugebiets werden öffentliche und private Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen. Diese entstehenden Grünstreifen schaffen einen harmonischen Übergang von der baulichen Nutzung zur angrenzenden freien Landschaft und tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation im Stadtgebiet bei.

Die Flächen dienen zudem zur Vermeidung und Verminderung der durch das Planungsvorhaben entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt (insbesondere in das Schutzgut Landschaftsbild) und bieten die Möglichkeit, die Feldhecke (geschütztes Biotop) zu verpflanzen und somit zu erhalten. Anpflanzung, Unterhalt und Pflege dieser Fläche mit standortheimischen Gehölzen und extensiver Nutzung erfolgt durch die Stadt Bopfingen gemäß den planerischen Festsetzungen.

Zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind insbesondere die in der Pflanzliste aufgeführten standortheimischen Baum- und Straucharten sowie regional bewährten Obstgehölze vorzusehen. Die Pflanzenauswahl erfolgte aus ökologischen, gestalterischen und verkehrstechnischen Gründen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Eigenschaften. Zur Sicherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Pflanzungen werden Hinweise zur Gestaltung, Herstellung und Unterhaltung der Grünflächen (z. B. Pflanz- und Reihenabstände, Pflegehinweise) gegeben.

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen der Einzelnen Bauparzellen wird festgesetzt, dass je Wohneinheit ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum oder vergleichbare Arten / Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Pro gepflanzten Baum sind hier mindestens 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen. Dies dient zusätzlich der Durchgrünung des Baugebiets und die städtebaulichen Ziele wie Naturnähe, Kleinklima und Ökologie werden durch Auswahl geeigneter, standortheimischer Gehölze sichergestellt.

Um das Plangebiet vor Starkregenereignissen zu schützen, werden Flächen zur Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen. Auf diesen Flächen sind Maßnahmen wie die Anlage von Mulden und Wällen vorzusehen, um das Baugebiet vor wild zufließendem Hangwasser und Niederschlagswasser insbesondere bei Starkregenereignissen bestmöglich zu schützen und um einen geregelten und unschädlichen Abfluss dieses Wassers sicherzustellen.

Um die Gebietsentwässerung durch die Kanalisation zu ermöglichen, müssen mit dem Kanal auch private Flächen gequert werden. In diesen Fällen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bopfingen für die Verlegung und dauerhafte Unterhaltung des Kanals festgesetzt.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Erreichung städtebaulicher Ziele und zur Wahrung der Belange des Ortsbildes und des Landschaftsbildes wurden örtliche Bauvorschriften zu Gestaltung von baulichen Anlagen, un bebauten Flächen, Einfriedungen und Stützmauern erlassen, welche die bauliche Gestaltung des Wohngebiets entsprechend der ortsüblichen Baukultur regeln. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die Baukörper maßstäblich verträglich proportioniert sind und sich möglichst harmonisch in das bestehende Ortsbild, den Siedlungsrand und die umgebende Landschaft einfügen.

Als Dachformen wurden nur gering geneigte Dächer wie Flachdach, Pultdach und Satteldach mit einer maximalen Neigung von 10° zugelassen, die auch für untergeordnete Bauteile, Garagen und überdachte Stellplätze gelten. Die Festsetzungen sollen den Charakter eines modernen Wohngebiets unterstreichen und durch die geringe Neigung begrünte Dächer fördern. Zusammen mit den Vorgaben von Pflanzgeboten, einer natürlichen Einfriedung und einer geringen Grundflächenzahl die ursprüngliche Hanglandschaft optisch und positiv für die Ökobilanz erhalten bleiben.

Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig, da bei den vorgeschriebenen flachen Dachneigungen Dachaufbauten und Dacheinschnitte überproportioniert wirken.

Grelle und leuchtende Farben wie z. B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie spiegelnde oder dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Ausschluss von extremer Farbgebung, welche städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen und zudem das Gesamtbild und den jeweiligen Straßenraum stören würden und somit eine Integration der Neubauten in das Umfeld nicht gewährleistet wäre.

Begrünte Dächer sind zulässig und bei Flachdächern einschließlich ihrer Gestaltung vorgeschrieben. Gründächer haben u.a. eine positive Wirkung auf den Wasserrückhalt, das Lokalklima und die Dämmung der Gebäude. Zusammen mit der vorgeschriebenen Nutzung von Photovoltaikanlagen, die dachparallel angeordnet sein müssen und eine Höhe von 0,8 m ab OK Dach nicht überschreiten dürfen, sind sie wichtige Bestandteile, die sich positiv auf die Ökobilanz auswirken (Dämmung und alternative Wärme- bzw. Energiegewinnung).

Eine angemessene Baugestaltung und Einbindung in die Umgebung wird durch das nicht zu lassen von unruhigen Putzstrukturen und disharmonische Farbkontraste für Fassadenflächen gewährleistet.

Durch Beschränkungen zur Gestaltung der Baukörper wie Staffelgeschosse wird das städtebauliche Gesamtbild wesentlich beeinflusst und ein Einfügen in das Stadt- und Landschaftsbild gefördert, ohne die Wohnqualität zu minimieren. Bei Kettenhäusern gelten zusätzliche Festsetzungen, um das Grundstück optimal auszunutzen, die Privatsphäre zu fördern (Lage der Terrassen) und die Bauweise zu ermöglichen (Brandwand zwischen den Grundstücken).

Das Parkieren der Anwohner soll auf den privaten Grundstücken erfolgen, der öffentliche Straßenraum soll möglichst von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Durch entsprechende Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften (mindestens je 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und Abstand von mindestens 5 m von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen) wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen. Die Parkmöglichkeiten für die Mehrfamilienhäuser sind in Tiefgaragen unterzubringen und durch entsprechende Eingrünung zu gestalten, um in diesem Bereich das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen.

Die Anforderungen an die Ausbildung befestigter Flächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise innerhalb der privaten Baugrundstücke dient der Begrenzung der Bodenversiegelung, der Entlastung der Entwässerungseinrichtungen, der Grundwasserneubildung und dem Klimaschutz.

Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Zur Konkretisierung dieser örtlichen Bauvorschrift wird ergänzt, dass befestigte Flächen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und die Anlage von Schotter-, Kies- und Steingärten nicht zulässig ist. Diese Einschränkung erfolgt zu Gunsten des Naturschutzes, des Bodenschutzes und des Klimaschutzes, da entsprechende „Steinwüsten“ nur sehr bedingt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geeignet sind, die Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion, Rückhaltefunktion, etc.) sehr eingeschränkt werden und die kleinklimatischen Wirkungen aufgrund der erhöhten Wärmeabstrahlung solcher Flächen als ungünstig zu bewerten sind. Zum Nachweis und zur Kontrolle ist bei Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan über die Einhaltung der Festsetzungen zur Freiflächengestaltung und zur Dachflächenbegrünung beizufügen.

Aufschüttungen, bzw. Abgrabungen sind nur maximal bis 1,0 gegenüber dem natürlichen Gelände zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände erlaubt. Im Bereich von Garagenzufahrten sind Aufschüttungen und Abgrabungen in dem für die Herstellung der Zufahrt notwendigen Umfang zulässig, um die Verkehrssicherheit zu garantieren. Der Geländeausgleich ist nur bis zu einer Böschungsneigung von 1:2 oder flacher zulässig, um Erosion oder landschaftsuntypischen Geländeverläufen vorzubeugen.

Zum Abfangen von Aufschüttungen / Abgrabungen sind Stützmauern / Quadersteinmauern bis zu 1,0 m zulässig und sind ab 0,5 m Höhe mit der Stadt Bopfingen abzustimmen. Zur Herstellung dürfen Beton-Hohlblocksteine und Bimssteine nicht verwendet werden, die Abstandsflächen sind einzuhalten (mindestens 2,0 m lichtetes Maß) und die Mauern sind zu begrünen.

Einfriedungen hin zur öffentlichen Verkehrsfläche und in einer Tiefe von 3 m sind zur Sicherstellung eines entsprechenden Sichtfeldes (Verkehrssicherheit im Wohngebiet) nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig. Zur Erhaltung des Lichtraumprofils müssen Einfriedungen auf privatem Grund einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, da die Grundstücksgrenze hinter dem die Verkehrsfläche abgrenzenden Bord- bzw. Rabattenstein verläuft. Der entstehende schmale Streifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und angrenzenden privaten Einfriedungen, Mauern, etc. ist durch die Grundstücksbesitzer zu pflegen.

Sonstige Einfriedungen sind zur Gestaltung des Ortsbildes bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m ab Oberkante Gelände zulässig und können aus Holz, Metall, schmiedeeisernen Zäunen oder lebenden Hecken bestehen (Koniferenhecken sind ausgeschlossen). Einfriedungen sind aus ökologischen Gründen kleintierfreundlich zu gestalten. Zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Boden ist ein Abstand von ca. 15 cm freizuhalten, um eine Barriere zu vermeiden und die Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

Die zulässige Anzahl der Antennen wird aus gestalterischen Gründen auf eine Antenne je Wohngebäude beschränkt, um einem möglichen Wildwuchs der Antennenlandschaft am Gebäude entgegen zu wirken.

Zum Schutz nachbarschaftlicher Belange sollen Luft-Wärme-Pumpen und Lüftungsanlagen mindestens 2,5 m vom Nachbargrundstück entfernt sein und die Vorgaben der TA Lärm einhalten. Aus gestalterischer Sicht sind sie nicht innerhalb der Flächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudewand aufzustellen und in das Gesamtkonzept zu integrieren.

6 Kosten

Durch die Ausweisung der Bauflächen entstehen der Stadt Bopfingen Kosten für das Planaufstellungsverfahren, für Grunderwerb, für die Erschließung (Verkehrsflächen, leitungsgebundene Infrastruktur) sowie für die Anlage der Grünflächen (Eingrünung, Ersatzpflanzungen).

Die umlagefähigen Kosten werden entsprechend der Vorgaben des BauGB sowie des Beitragsrechtes umgelegt.

7 Hinweise

In Form von Hinweisen werden sonstige für die Erschließung und die Bebauung des Wohngebiets wichtigen Rahmenbedingungen des Bebauungsplans aufgezeigt (z.B. Hinweise zu Denkmalschutz, Altablagerungen, Pflichten des Eigentümers, Baugrund, Emissionen aus der Landwirtschaft). Die Hinweise sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.