



# Bebauungsplan „Alter Dorfkern“ Gemarkung Aufhausen mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Planaufstellung nach §13a BauGB  
Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren

## IV. BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Anerkannt: Stadt Bopfingen

Dr. Gunter Bühler, Bürgermeister

Gefertigt: HPC AG Harburg (Schwaben)

Dipl. Ing. Michael Jeltsch  
Stadtplaner / Landschaftsplaner  
Dipl. Ing. Andrea Ganzenmüller  
Landschaftsplanerin

In Zusammenarbeit mit dem

Amt für Stadtentwicklung, Bauwesen und  
Wirtschaftsförderung der Stadt Bopfingen

Plandatum: 27.03.2025



HPC AG  
Nördlinger Straße 16  
86655 Harburg

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



## Inhaltsverzeichnis der Begründung

1	Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2.	Planungsgebiet und räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.	Wesentliche Ziele und Grundzüge der Planung .....	4
3.1	Planungsziele .....	4
3.2	Grundzüge der Planung.....	6
4.	Planungsrechtliche Grundlagen .....	9
4.1	Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht.....	9
4.2	Flächenaufstellung.....	10
4.3	Bauordnung .....	11
4.4	Umweltverträglichkeit.....	11
4.5	Naturschutz / Artenschutz / Bodenschutz.....	12
4.6	Immissionsschutz .....	12
4.7	Maßnahmen der Bodenordnung / Landwirtschaft .....	12
4.8	Abfallrecht.....	12
4.9	Denkmalschutzrecht / Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege .....	12
4.10	Baugrundverhältnisse / Bodenschutz .....	14
4.11	Wasserrecht.....	14
4.12	Weitere Rechtsvorschriften.....	14
5.	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan .....	15
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.3	Bauweise und Stellung baulicher Anlagen .....	15
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen.....	16
5.6	Grünordnung.....	16
6.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....	17
7.	Hinweise .....	23

Anlage 1: Bestandsplan

Anlage 2: Faunistische Untersuchungen zum Artenschutz (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Planung ist die Neuordnung des gesamten Bereiches im Zusammenhang mit dem neu gestalteten Dorfplatz im Bereich „Rosen- und Tulpenstraße“ und Dorfentwicklung auf der Grundlage des vorhandenen und mit ELR-Mitteln geförderten „MELAP-Konzeptes“ aus dem Jahr 2008.

Für den „Alten Dorfkern“ von Aufhausen besteht bisher kein Bebauungsplan. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Im Innenbereich darf grundsätzlich gebaut werden sofern die Gestaltungsvorgaben des § 34 BauGB berücksichtigt werden, insbesondere ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährleistet bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Nachdem bei dieser Regelung sowohl das im BauGB aufgeführte „Einfügungsgebot“ als auch die Unzulässigkeit einer „Beeinträchtigung des Ortsbildes“ nicht präzise definiert sind, beabsichtigt die Stadt Bopfingen die Aufstellung eines Bebauungsplans „Alter Dorfkern“, Gemarkung Aufhausen, mit Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Klarstellung ihrer städtebaulichen Ziele im Plangebiet.

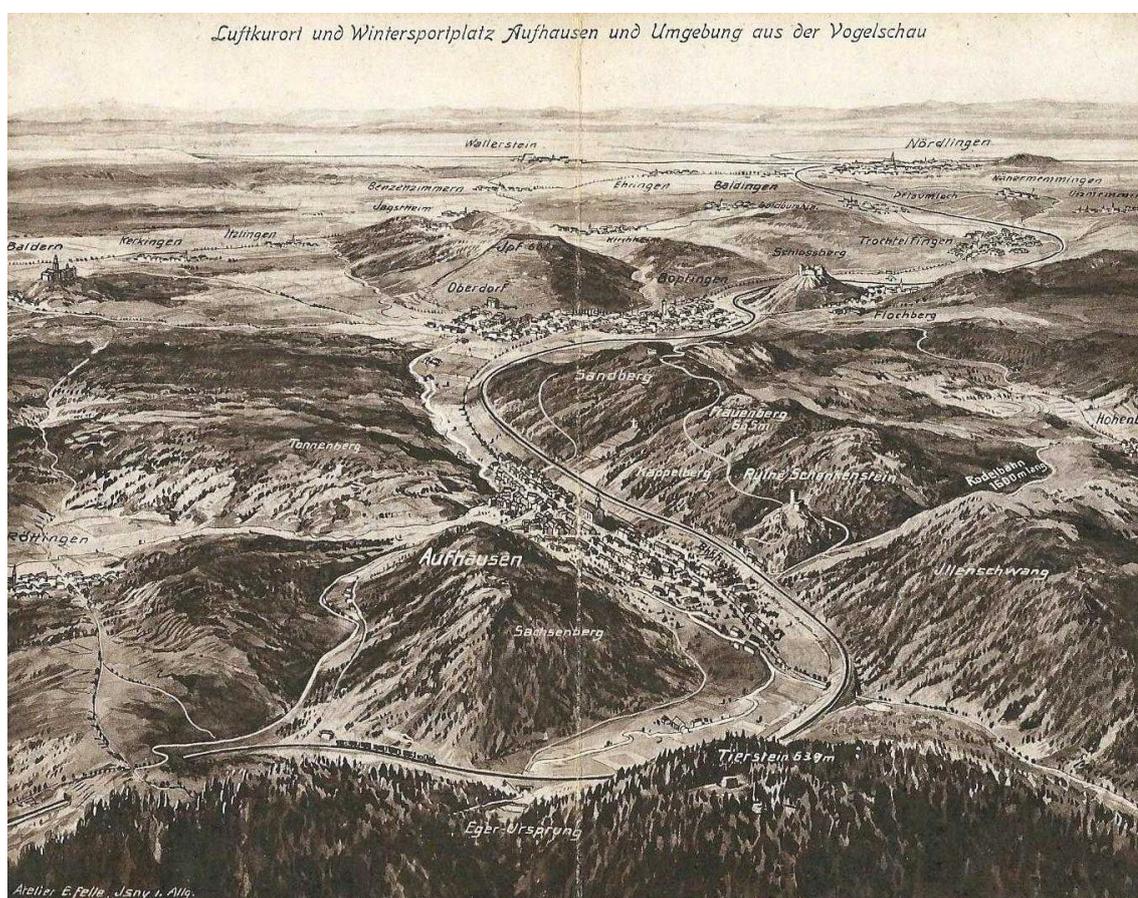


Abb. 1: Historische Ansichtskarte Aufhausen ca. 1913 (Quelle: <https://www.alemannia-judaica.de/>)

Der Bebauungsplan „Alter Dorfkern“ enthält Festsetzungen zur zulässigen Art und zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet unter Berücksichtigung der Erhaltung und behutsamen Entwicklung des gewachsenen Ortsbildes unter Berücksichtigung historischer Gebäude, Straßen und Plätze. Durch die zusätzliche Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften soll die historisch gewachsene Ortsmitte von Aufhausen auch bei künftigen Entwicklungs- und Bauvorhaben ortstypisch erhalten werden.



Einzelne Bauvorhaben müssen sich künftig an den einheitlich geltenden und verbindlich festgesetzten Vorgaben orientieren. Die Bauverwaltung erhält einen klaren Vorgabenkatalog für die Bewertung von Bauanträgen, Entscheidungen können transparent und rechtssicher gefasst werden. Für die bestehende Bebauung besteht ein Bestandsschutz.

In Bopfingen und den Teilorten besteht ein anhaltend hoher und dringender Bedarf an Wohnbauflächen. Die Umsetzung einer ressourcenschonenden Innenentwicklung hat Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung, zumal die verfügbaren Entwicklungspotenziale im Außenbereich immer knapper bemessen sind. Der Bebauungsplan „Alter Dorfkern“ soll die bestehenden Innenentwicklungspotenziale im Plangebiet aufzeigen und soll Vorgaben für eine an die bestehende Bebauung angepasste bauliche Entwicklung dieser Flächen sowie für die weitere städtebauliche Entwicklung im Bestand festsetzen. Die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen im „Alter Dorfkern“ in Aufhausen soll durch den Bebauungsplan angeregt werden.

## 2. Planungsgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Kernbereich des Teilortes Aufhausen. Das Gebiet umfasst den Bereich zwischen der „Lauchheimer Straße“ (B 29) im Norden und der „Michelfelder Straße“ im Südosten. Im Südwesten wird das Plangebiet von der rückseitigen Grenze der Grundstücke entlang der „Rosenstraße“ gebildet. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Dorfkern“ wurde entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Zielen der Stadt Bopfingen abgegrenzt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 4,4 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: durch das Flst. 294/3 und 64 "Lauchheimer Straße"

im Südosten: durch das Flst. 116 "Michelfelder Straße" sowie 108, 109, 110, 116/5 und 17/2

im Südwesten: durch die Flst. 30, 33/7, 41, 274/1, 279, 280, 281/1, 1014 und 1048

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den gewachsenen Ortskern (Innenbereich) von Aufhausen. Das Plangebiet umfasst den historischen Ortskern und daran angrenzenden Flächen der erstmalig im Jahr 1136 erwähnten Gemeinde und berücksichtigt die baulichen, kulturellen und naturräumlichen Besonderheiten (Siedlungsstruktur, ortsbildprägende Gebäude, Gewässer, Wasserkraftnutzung, u.a.).

## 3. Wesentliche Ziele und Grundzüge der Planung

### 3.1 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und das Gesamtbild des historisch gewachsenen Dorfkerns Aufhausen mit seiner typischen Dorfstruktur erhalten werden. Der „Alte Dorfkern“ in Aufhausen ist geprägt durch überwiegende Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen, Satteldächern und vielfach Steildächern mit vormals landwirtschaftlichen Strukturen, durch den Verlauf der „Eger“ mit ihren Gewässerrand- und Staubereichen, den die historische Dorfmitte aufnehmenden neu gestalteten Dorfplatz mit der „Floresmühle“ und durch neu zu gestaltende Baulücken rückseitig der B 29 entlang der „Eger“ durchgehend bis hin zum Dorfplatz.

Die vorhandenen unbebauten Bereiche und Baulücken sollen überplant werden, es wird hier vorwiegend eine Wohnbebauung angestrebt. Ebenfalls sollen für Baulücken oder Baugrundstücke mit erhaltenswerter oder nicht erhaltenswerter Bausubstanz Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Der Bebauungsplan soll Festsetzungen zur zulässigen Art und zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet unter Berücksichtigung der Erhaltung und behutsamen Entwicklung des gewachsenen Ortsbildes und unter Berücksichtigung historischer Gebäude, Straßen und Plätze enthalten. Durch die zusätzliche Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) soll die historisch gewachsene Ortsmitte von Aufhausen auch bei künftigen Entwicklungs- und Bauvorhaben ortstypisch erhalten werden.



Abb. 2: Bestandsplan „Alter Dorfkern“ (siehe Anlage 1), (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg – <https://www.geoportal-bw.de>, ergänzt durch HPC)

Neben einer behutsamen Entwicklung der historisch gewachsenen Baustruktur kommt der Einfügung neuer Gebäude durch Neubauten und Nachverdichtung eine besondere Bedeutung zu. Mit der Nutzung von Innenentwicklungspotentialen wird dem akuten Bedarf an Wohnraum / Baugrundstücken Rechnung getragen. Der Bebauungsplan „Alter Dorfkern“ wird unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Belange als Dörfliches Wohngebiet (MDW) entlang der Bundesstraße B29 und in den dahinter liegenden Bereichen als Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Die wichtigsten Planungsziele sind:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Dorfkern“ soll die weitere städtebauliche Entwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Bopfingen geregelt werden.

Die städtebaulichen Ziele sind insbesondere:

- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung durch rechtsverbindliche Festsetzungen
- Erhalt ortsdominanter Gebäude/Gebäudeanordnungen/Firstrichtungen/
- Raumfassungen/Blickbeziehungen innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur
- Bewahrung der örtlichen Baukultur, Erhalt und behutsame Entwicklung der gewachsenen Ortsstruktur
- Regelungen zum Neubau und zur Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Ortsstrukturen



- Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit attraktivem Wohnraum und Belebung des Dorfkerns durch attraktives Wohnangebot
- Belebung des Dorfkerns und ggfs. der Nahversorgung
- Erhalt und Entwicklung von Wohnumfeldqualität/Qualität öffentlicher Räume
- Aufwertung von bestehenden Freiräumen und öffentlichen Plätzen
- Erhalt prägender Grünstrukturen
- Schutz und Entwicklung von Gewässern und seinen Randbereichen
- Gestaltung und Ordnung der Bereiche entlang der Bundesstraße B 29, ggf. mit Lärmschutzmaßnahmen
- Regelungen für Werbeanlagen

## 3.2 Grundzüge der Planung

Im Vorfeld wurde die historische Ortslage von Aufhausen analysiert (siehe Abb. 2 Bestandsplan). Aufhausen liegt westlich von Bopfingen langgestreckt im Egertal, nur wenig unterhalb der Karstquelle der Eger, und wird von den felsigen bewaldeten Höhen des nördlichen Härtsfelds überragt. Zur ehemals selbstständigen Gemeinde gehören die Weiler Bayermühle und Michelfeld sowie die Häuser Schlägweidmühle und Walkmühle. Aufhausen wird auch das „Dorf der Mühlen“ genannt.

Aufhausen ist um 1136 als Ufhusen, 1273 als Ufehusen (= Hausen oberhalb, wohl auf Bopfingen bezogen) urkundlich erwähnt und ein Ort des frühen Landesausbaus. Aufhausen war altes Zubehör der abgegangenen Burg Stein (Schenkenstein), nach der sich seit Mitte 12. Jahrhundert eine edelfreie Familie nannte, von der Konrad um 1260 die Burg ans Hochstift Augsburg verkaufte. Die Grafen von Öttingen erzwangen 1263 die Rückgabe und Verkauf an sie. Seit 1267 bis Ende 16. Jahrhundert nannte sich nach ihr ein Zweig der öttingischen Schenken von Ehringen.

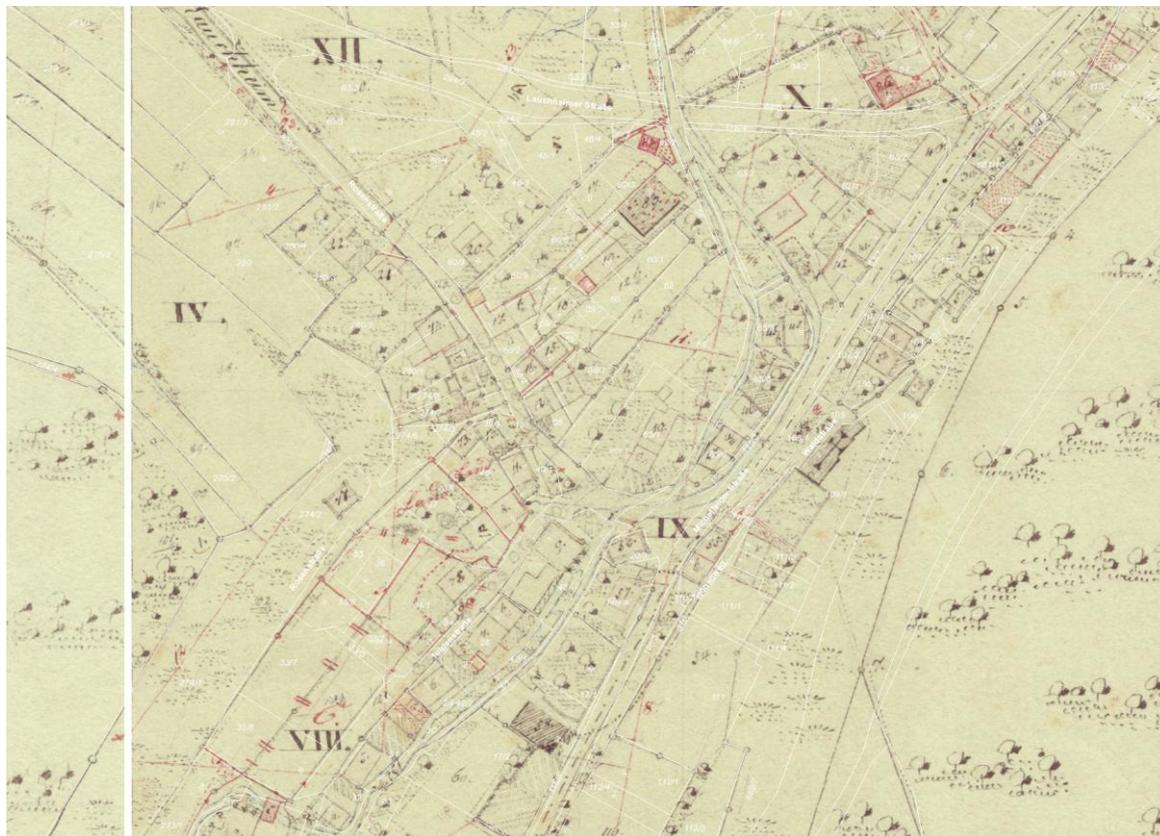


Abb. 3: Historische Karte (Württembergische Landesvermessung 1818-1840) mit Darstellung historischer Gebäude und Grenzen. Aktuelle Flurkarte in weißer Farbe hinzugefügt (Quelle: Ostalbmap – [https:// https://ostalbmap.de](https://ostalbmap.de))



Besitz dieser Familie findet sich in vielen Orten des Härtsfeldes und des Rieses. Die Burg Schenkenstein auf dem gleichnamigen Berghügel zerstörten aufständische Bauern 1525. Die Erben der Schenken, die von Gundelsheim, verkauften die Herrschaft 1613 an Öttingen, das auch die ansbachischen und 1750 die ellwangischen Lehenrechte erwarb; die Hochgerichtsbarkeit stand Öttingen seit jeher zu. Der Ort fiel 1806 an Bayern, 1810 an Württemberg. Bis 1938 Oberamt Neresheim, dann Landkreis Aalen (Quelle FNP VG Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg).

Die historischen Schwerpunkte der Ortsentwicklung werden in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Hier soll in besonderer Weise der Charakter der Dorfstruktur, Raumgestaltung und Bauweise erhalten werden. Neue Gebäude bzw. Ersatzgebäude müssen sich bestmöglich in den Bestand einfügen.



Abb. 4: Historische Karte (Württembergische Landesvermessung 1818-1840) mit Darstellung historischer Gebäude und Grenzen (Quelle: Ostalbmapp – <https://ostalbmapp.de>). Ortskerne (rot), Straßen (gelb) und Gewässer (blau) hervorgehoben durch HPC

Dem Bebauungsplan „Alter Dorfkerne“ liegt eine Analyse der Siedlungsstruktur zu Grunde. In folgender Abbildung sind besonders **ortsbildprägende Gebäude** gekennzeichnet. Es handelt sich um historische Gebäude wie Kirche, Schule, ehemalige Mühle mit Schuppen und ein markantes Wohngebäude. Die Straßenzüge im Plangebiet (insbesondere Rosenstraße und Michelfelder Straße) sind charakteristisch für die Siedlungsstruktur und schaffen durch die **Gebäudeanordnung und Ausrichtung der Firste** entlang einen typischen, unverwechselbaren und erhaltenswerten Ort mit vielfältigen Blickbeziehungen und Raumwirkungen. Die von den Straßenzügen abgewandten Flächen bieten vielfach ein Entwicklungspotential für **Nachverdichtung und Innenentwicklung**. Hier sollen – je nach Abstand und Wirkung auf die historischen Ortskerne - auch modernere Bauweisen zulässig sein.

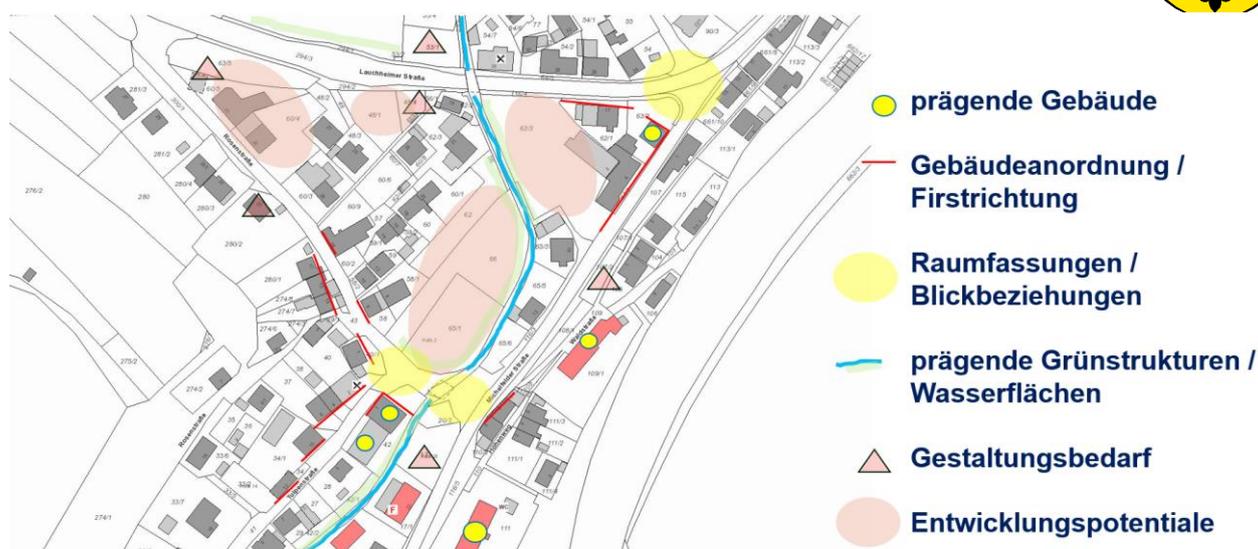


Abb. 5: Analyse der bestehenden Siedlungsstruktur in der Ortsmitte Aufhausen

Die vorliegende Planung sieht vor, die historische Siedlungsstruktur zu bewahren. Es erfolgt eine Gliederung / Staffelung der baulichen Nutzung.

Das **Dörfliche Wohngebiet MDW 1** befindet sich im Nordwesten des Plangebiets. Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, welche als kompakte Baukörper ausgeführt werden können. Um auch eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, werden hier keine Vorgaben zur Dachform und -neigung gemacht. Die Baukörper können maximal 3 Vollgeschosse erhalten (2 Vollgeschosse sind aufgrund der Umgebungsbebauung und aus Gründen des Flächensparens zwingend vorgeschrieben), dürfen aber eine Gesamthöhe von 12,0 m nicht überschreiten, um sich ins Gesamtgefüge der angrenzenden Bebauung einzufügen.

Zwischen der möglichen gewerblichen Nutzung im Nordwesten und den Häusergruppen im Nordosten werden die angrenzenden Bauflächen als **Dörfliches Wohngebiet MDW 2** ausgewiesen. Im MDW 2 sind entsprechend der traditionellen Bauweise nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Um modernere Bauwerke zu ermöglichen, sind hier auch flachere Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Die zulässige Traufhöhe beträgt 6,3 m. Aus Gründen des Flächensparens sind 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben.

Das **Dörfliche Wohngebiet MDW 3** befindet sich im Nordosten des Plangebiets. Hier sind nur Hausgruppen zulässig, welche als kompakte Baukörper das Plangebiet von Immissionen der B29 schützen sollen. Im MDW 3 sind entsprechend der traditionellen Bauweise nur Satteldächer zulässig. Um modernere Bauwerke zu ermöglichen, sind hier auch flachere Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Die zulässige Traufhöhe beträgt 6,3 m. Aus Gründen des Flächensparens sind 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben.

Als Übergang zur Kernzone wird der Bereich als **allgemeines Wohngebiet WA 1** ausgewiesen. Im WA 1 sind entsprechend der traditionellen Bauweise nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Um modernere Bauwerke zu ermöglichen, sind hier auch flachere Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Die zulässige Traufhöhe beträgt 6,3 m. Aus Gründen des Flächensparens sind 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben.

Die Kernzonen des Plangebiets (alter Dorfkern) werden als **allgemeines Wohngebiet WA 2** ausgewiesen. Im WA 2 sind entsprechend der traditionellen Bauweise nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,3 m. Aus Gründen des Flächensparens sind 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Gebäude dieser Bauweise fügen sich gut in den historisch gewachsenen Bestand der Ortsmitte ein.

Im **allgemeinen Wohngebiet WA 3** sind Baugrundstücke zusammengefasst, welche aufgrund der Lage am Hang und aufgrund der bisherigen Nutzung nur in eingeschossiger Bauweise zulässig sind. Aufgrund der bestehenden Ortsstruktur (Bestand der bestehenden umgebenden Bebauung) sind nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,5 m.



Die Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet (MDW 1 bis 3) erfolgt aufgrund von bestehenden Immissionen der bestehenden Ortsdurchfahrt im Zuge der B29 (Lauchheimer Straße) in nördlichen und der Michelfelder Straße im östlichen Teil des Plangebiets.

Entlang der Lauchheimer und Michelfelder Straße ist bisher unbepannter Innenbereich (§ 34 BauGB), im Flächennutzungsplan ist eine gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) entlang der Lauchheimer und Michelfelder Straße würde zu einer Verringerung der zulässigen Immissionen von bisher 65 dB(A) auf 60 dB(A) tagsüber und von bisher 45 dB(A) auf 40 dB(A) führen. Die bestehende Situation soll durch das vorliegende Bauleitplanverfahren jedoch nicht verändert werden. Die Gebäude entlang der Lauchheimer und Michelfelder Straße werden als dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen, so dass sich hier keine Veränderung der zulässigen Immissionsrichtwerte ergeben.

Als **Flächen für den Gemeinbedarf** werden entsprechend dem örtlichen Bedarf ausgewiesen: bestehendes Feuerwehrgebäude mit Erweiterungsfläche.

Innerörtlich wurden bestehende Grünanlagen als **öffentliche Grünflächen** festgesetzt und die bestehenden ortsbildprägenden Bäume als **Pflanzbindungen** im Bestand gesichert.

## 4. Planungsrechtliche Grundlagen

### 4.1 Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht

Ein herausragendes städtebauliches Ziel der Stadt Bopfingen ist die Innenentwicklung (§ 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB "Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung"). Ein weiteres herausragendes städtebauliches Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung der gewachsenen, historisch entstandenen Dorfstruktur mit ihren städtebaulichen Besonderheiten zu einem belebten, authentischen und unverwechselbaren Ort mit hoher Wohnqualität. Der Bebauungsplan „Alter Dorfkern“ trägt durch seine planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften dazu bei, die städtebaulichen Ziele in der Ortsmitte Aufhausen umzusetzen.

Das Plangebiet ist bisher ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) nach § 34 BauGB. Mit der Planaufstellung des Bebauungsplans entsteht somit kein zusätzlicher Flächenbedarf, die bestehenden Nutzungen bleiben erhalten. Potentiale zur Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung werden aufgezeigt und gemäß den städtebaulichen Zielen der Stadt Bopfingen geregelt. Mit dem Bebauungsplan wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt (vgl. § 1 (5) BauGB).

Die Planaufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren werden erfüllt, da

- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (siehe Kapitel 4.2);
- keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen (siehe Kapitel 4.4).

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung findet keine Anwendung, da für den Innenbereich bereits ein Baurecht bestand und es durch die vorliegende Bauleitplanung zu keinerlei kompensationsbedürftigen Eingriffen und damit zu keiner Verschlechterung im Sinne des Naturschutzes kommt. Der Erhalt von Gehölzen, Grünflächen, Biotopstrukturen und die Gestaltung der Ortsränder bleibt wichtiges städtebauliches Ziel. Zur Sicherung der Grünflächen werden öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindungen festgesetzt. Zur Entwicklung der Gewässer und deren Ufer werden die Gewässerrandstreifen (innerorts 5 m ab Böschungsoberkante) nachrichtlich dargestellt, um diese von einer Bebauung freizuhalten.

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

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.

Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Somit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 6 : Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bopfingen (2004)

## 4.2 Flächenaufstellung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Alter Dorfkern“ ergibt sich entsprechend den Festsetzungen folgende Flächenausstellung:

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 4,4 ha.

Die Dörfliche Wohngebiet umfasst ca. 1,2 ha, wovon 60 % (Grundflächenzahl GRZ 0,6) überbaut werden dürfen.

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst ca. 2,1 ha, wovon 40 % (Grundflächenzahl GRZ 0,4) überbaut werden dürfen.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt 15.913 m<sup>2</sup>.



Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

<b>Flächennutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>GRZ</b>	<b>Grundfläche</b>
Dörfliches Wohngebiet	12.450 m <sup>2</sup>	0,6	7.470 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	21.107 m <sup>2</sup>	0,4	8.443 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsflächen	1.131 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen	6.050 m <sup>2</sup>		
Öffentliche Grünflächen	2.547 m <sup>2</sup>		
Gewässer	1.011 m <sup>2</sup>		
<b>Summe</b>	<b>44.296 m<sup>2</sup></b>		<b>15.913 m<sup>2</sup></b>

### 4.3 Bauordnung

Das Plangebiet wird entlang der Lauchheimer Straße (B29) und im Nordwesten der Michelfelder Straße als Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO) und in rückwärtigen Bereichen als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) entwickelt. Von zentraler Bedeutung ist das Einfügen neuer oder sanierter Gebäude in den historisch gewachsenen Bestand. Entsprechend sollen vorwiegend Wohnhäuser mit ein oder zwei Wohneinheiten, realisiert werden. Eine verdichtete Bebauung ist im Plangebiet grundsätzlich erwünscht, sofern sich die Gebäude in den Bestand einfügen. Wo städtebaulich sinnvoll (d.h. wo keine eingeschossigen Gebäude den Bestand prägen), sind 2 Vollgeschosse für Doppel- und Einzelhäuser sowie für Hausgruppen zwingend festgesetzt.

Die Bebauung soll sich möglichst gut in den historisch gewachsenen Bestand und die örtliche Baukultur einfügen. Die bestehende Dorfstruktur soll erhalten und verträglich weiterentwickelt werden. Zur Sicherstellung einer verträglichen Stadtentwicklung werden für das Plangebiet entsprechende örtliche Bauvorschriften definiert, welche im Textteil zum Bebauungsplan aufgeführt sind.

### 4.4 Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan „Alter Dorfkern“ wird auf einer bestehenden Fläche des Innenbereichs (§ 34 BauGB) aufgestellt. Eine Bebauung ist innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bereits zulässig. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sind keine negativen Umweltwirkungen zu erwarten. 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 mit Pflanzbindungen für bestehende Bäume zur Durchgrünung festgesetzt.

Es liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) genannten Schutzgüter vor. Es bestehen auch keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der Bebauungsplan „Alter Dorfkern“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird im vorliegenden Planaufstellungsverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.



#### 4.5 Naturschutz / Artenschutz / Bodenschutz

Die Belange des Naturschutzes sowie des Stadt- und Landschaftsbildes werden im Zuge der Planaufstellung berücksichtigt. Die Vorgaben des Naturschutzrechts (BNatSchG, NatSchG BW) sind insbesondere bei der Rodung von Gehölzen, bei Sanierungs-, Umbau- und Abrissarbeiten und bei der Gestaltung der Gärten zu beachten. In den örtlichen Bauvorschriften erfolgt hierzu eine weitere Konkretisierung.

Durch die Planaufstellung eines Bebauungsplans des Innenbereichs nach § 13a BauGB werden keine artenschutzrechtlichen Belange tangiert. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst (siehe Anlage 2). Die sich aus den faunistischen Bestandserhebungen ergebenden Maßnahmen sind im Textteil des Bebauungsplans festgesetzt und zu beachten.

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 das Aufzeigen von Innenentwicklungspotentialen und eine für den Teilort Aufhausen angemessene Verdichtung der Bebauung sowie durch eine Aufwertung der Wohnqualität innerhalb des bestehenden Innenbereichs.

#### 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 entlang der B 29 und der Michelfelder Straße möglich (Durchgangsstraßen). Hier sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen (passive Lärmschutzmaßnahmen und Stellung der Gebäude). Das Plangebiet befindet sich ansonsten fern von möglichen Immissionsquellen, die einschlägigen Immissionsrichtwerte können eingehalten werden. Die ggf. von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen sind hinzunehmen.

#### 4.7 Maßnahmen der Bodenordnung / Landwirtschaft

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind im Zuge der Planaufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Alter Dorfkern“ nicht vorgesehen. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden für die Planaufstellung nicht benötigt.

#### 4.8 Abfallrecht

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

#### 4.9 Denkmalschutzrecht / Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege

##### Bau- und Kunstdenkmalpflege

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich denkmalgeschützte Gebäude, welche es zu erhalten gilt. Es handelt sich u.a. um die das Gebäude Michelfelder Straße 2 (Wohnhaus, Putzbau mit Schopfwalmdach, in Ecklage, 20er Jahre 20. Jahrhundert), das jüdische Ritualbad auf Grundstück Michelfelder Straße 4 (Jüdisches Ritualbad, an der Eger befindlicher eingeschossiger Satteldachbau, verputzter Steinbau mit Quadersockel, von 1839) und das Gebäude Tulpenstraße 1 (Mühlenganwesen, bestehend aus Mühlengebäude und Ökonomiegebäude, sowie Nischenfigur; Mühlengebäude, zweigeschossig mit hohem Satteldach, ehemals Mühle; giebelseitig auf Höhe des 1. DG. Nischenfigur eines Heiligen, als Mönch gewandet (St. Leonhardt?); im rechten Winkel traufseitig an das Mühlengebäude anschließend Ökonomiegebäude bestehend aus Stall und Scheune, im späten 19/frühen 20 Jahrhundert umgebaut, im Kern wohl älter). Die katholische Pfarrkirche St. Nikolaus (Waldstraße 2) liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, wirkt aber in das Plangebiet hinein und wird

deshalb hier benannt. Die denkmalgeschützten Gebäude sind in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.



Abb. 7: Lageplan der Kulturdenkmäler des Landesamtes für Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen neue archäologische Befunde zeigen, so sind 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.

### Archäologische Denkmalpflege

Durch die Planung sind nachfolgende archäologische Kulturdenkmale und Prüffälle betroffen:

- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Aufhausen (Prüffall, 1M)
- Neuzeitliche Synagoge (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 11M)
- Neuzeitliche Mikwe (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 12M)
- Neuzeitliche Synagoge (Prüffall, 14M)

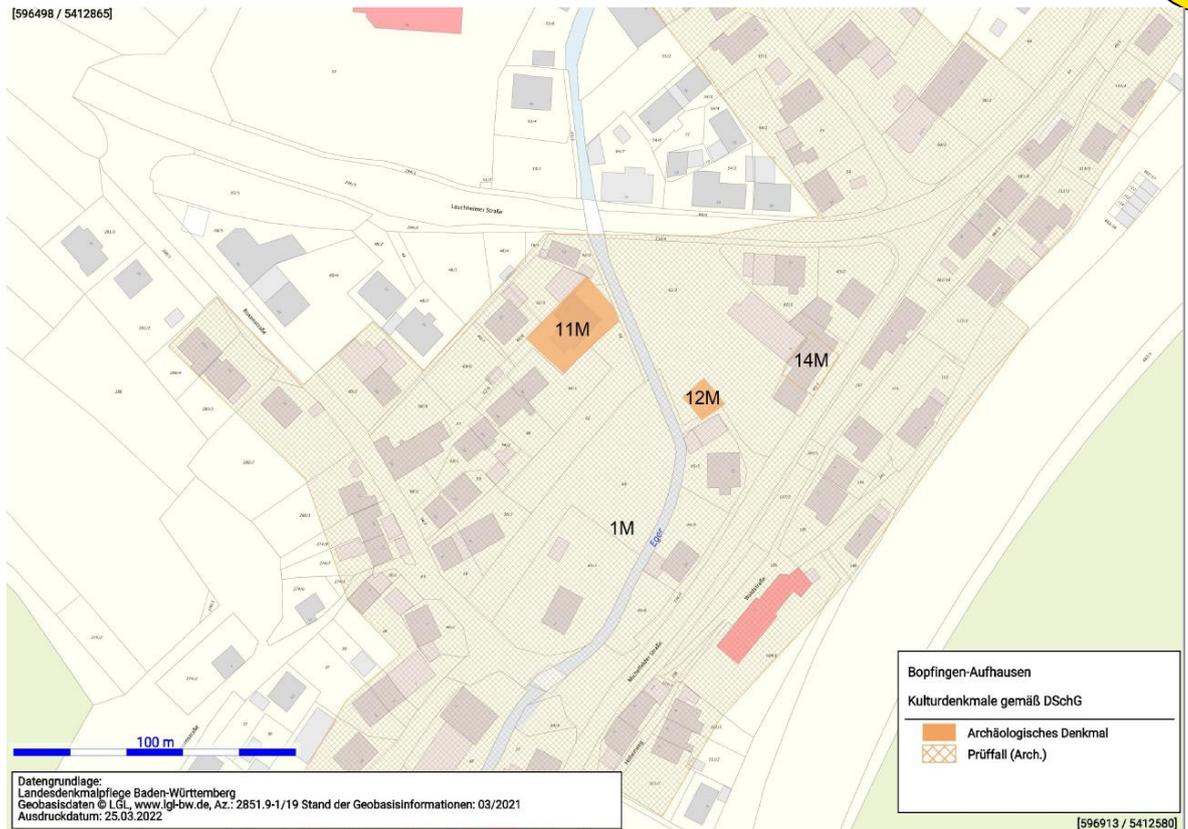


Abb. 8: Lageplan der archäologischen Kulturdenkmale des Landesamtes für Denkmalschutz

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 des Plangebiets erfolgt analog zum Bestand.

Beeinträchtigungen durch Hochwasser sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Der räumliche Geltungsbereich liegt außerhalb von Überflutungsbereichen bei Hochwasser (HQ100, HQextrem) des Gewässers II. Ordnung Eger und damit außerhalb von Risikogebieten gemäß § 78b (1) WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten).

## 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 Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO entlang der bestehenden Straßen sowie ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Die Unterteilung wird den bestehenden Immissionen der Ortsdurchfahrt gerecht.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,6 im Dörflichen Wohngebiet und von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet wurde gewählt, um einerseits eine flächenschonende, verdichtete Bebauung zu erreichen und andererseits eine Durchgrünung des Plangebiets mit hoher Wohnqualität zu ermöglichen. Für Garagen und Nebenanlagen können diese Werte im Rahmen des § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl wurde gestaffelt gewählt, um einerseits eine flächensparende und dichte Bebauung zu ermöglichen und andererseits eine bestmögliche Anpassung an den städtebaulichen Bestand zu gewährleisten. Die GRZ reicht von 0,8 im Kernbereich (WA 1 bis WA 3) über 1,0 (MDW2 und MDW 3), um eine kompakte Bebauung entlang der B29 zu erhalten, bis 1,2 (MDW 1) am nordwestlichen Rand des Plangebiets, wo auch größere Gewerbebauten zulässig sein sollen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen bzw. zwingend zu errichtenden Vollgeschosse trägt zusätzlich zur Anpassung an die bestehende Siedlungsstruktur bei. Wo aus städtebaulichen Gründen möglich, werden zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt, um eine möglichst dichte Bebauung bzw. viel Wohnraum auf der Fläche zu erzielen. Maximal 1 Vollgeschoss soll entsprechend bei Gebäuden in Hanglage erfolgen, dies entspricht dem Bestand und die Gebäude werden dadurch gut in die bestehende Topographie und in das städtebauliche Gesamtbild integriert. Maximal 3 Vollgeschosse werden am nordwestlichen Rand des Plangebiets, wo auch größere Gewerbebauten zulässig sein sollen.

Aus städtebaulichen Gründen wurde eine maximal zulässige Traufhöhe festgelegt. Diese Festsetzung trägt dazu bei, dass nur maßstäblich verträgliche Baukörper entstehen, welche sich aufgrund ihrer Dimension gut in das bestehende Ortsbild einfügen und sich gegenseitig nicht durch Beschattung in ihrer Wohnqualität beschränken. Maximal zulässige Gesamthöhen werden nur in MDW 1 festgesetzt, da hier 3 Vollgeschosse zulässig sein sollen, die Gebäude aber die angrenzende Bebauung nicht wesentlich überragen sollen. Ansonsten ergeben sich die Gebäudehöhen aus der maximal zulässigen Traufhöhe und der zulässigen Dachneigung (WA 1-3 und MDW 2-3).

### 5.3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Aus städtebaulichen Gründen und dem Ziel einer gestaffelten, verdichteten Bauweise wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dörflichen Wohngebiet (MDW) die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Abweichend hiervon erfolgt die Bebauung in MDW 3 durch eine Hausgruppe. Hier soll eine kompakte Bebauung entlang der B29 das südlich angrenzende Plangebiet vor Immissionen abschirmen.

Durch die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen bei den Einzel- und Doppelhäusern wird erreicht, dass die Gebäude den Erschließungsstraßen entsprechend dem Bestand zugeordnet sind. Die räumliche Wirkung der Gebäude und die Gestaltung der Straßen und Plätze bleibt somit erhalten.

### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird dort durch die Festsetzung von Baulinien in der Planzeichnung abgegrenzt, wo die bestehende Bebauung ortsbildprägend ist (siehe Abb. 5). Dadurch wird gewährleistet, dass bei einem Neubau der Gebäude diese wieder an der bestehenden Stelle errichtet werden und der Charakter des Plangebiets (Ortsbild, Raumwirkungen, Blickbeziehungen, Straßenabwicklungen) erhalten wird.



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 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. Diese Festsetzung erfolgt, um eine Vereinheitlichung der Lage der Garagen zu erreichen und das Orts- und Straßenbild nicht durch untergeordnete Nebengebäude zu beeinträchtigen.

Ausnahmsweise sind auch in Gebäude integrierte Garagen ohne Mindestabstand zulässig, sofern diese mit funkgesteuerten Toranlagen versehen sind. Diese Ausnahme gilt insbesondere bei Grundstücken mit Hanglage.

## 5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen dienen der verkehrsmäßigen Erschließung des Plangebiets und entsprechen dem Bestand. Es werden Verkehrsflächen für Erschließungsstraßen (einschließlich Gehwege) festgelegt. Die Darstellung der Verkehrsflächen in der Planzeichnung bzgl. deren Aufteilung der Verkehrsflächen (z. B. Fahrbahn, Gehweg, Platzgestaltung, Verkehrsgrünfläche, etc.) ist dabei unverbindlich, um eine Flexibilität bei der Ausgestaltung der Verkehrsflächen zu bewahren und um nachträgliche Änderungen auch ohne eine Bebauungsplanänderung durchführen zu können.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden in den Einmündungsbereichen der übergeordneten B29 Sichtdreiecke dargestellt. Die Sichtdreiecke sind von Sichthindernissen höher als 0,8 m freizuhalten.

## 5.6 Grünordnung

Zur inneren Durchgrünung des Plangebiets werden Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen sind als Vegetationsflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, um zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation im Stadtgebiet beizutragen und einen Beitrag zum Artenschutz beizutragen.

Öffentliche Grünflächen wurden auch im Norden und Nordwesten für eine bessere Straßenraumgestaltung vorgesehen. Hier soll entlang der Durchgangsstraße B 29 eine Baumpflanzung ermöglicht werden. Im Nordosten soll an der Ortseinfahrt von Aufhausen eine öffentliche Grünfläche Raum für einen Infopoint o.ä. bieten.

Zur Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung wird zusätzlich festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum oder vergleichbare Arten / Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Pro gepflanzten Baum sind hier mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Zur Bepflanzung sind insbesondere standortheimische Baum- und Straucharten sowie regional bewährten Obstgehölze vorzusehen. Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen. Die Festsetzung von Pflanzgeboten erfolgt aus ökologischen, klimatischen und gestalterischen und Gründen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Eigenschaften.

Die innerörtlichen Gewässer und deren Ufer sind besonders schutzwürdig. In der Planzeichnung wird der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen (5 m ab Böschungsoberkante) nachrichtlich dargestellt. In diesem Bereich soll künftig eine naturnahe Entwicklung gefördert und auf eine Bebauung / Versiegelung verzichtet werden. Entsprechend wurden die Gewässerrandstreifen als private Grünflächen festgesetzt.



## 6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zur Wahrung der Belange des Ortsbildes und des Landschaftsbildes wurden örtliche Bauvorschriften zu Gestaltung von baulichen Anlagen, unbebauten Flächen, Einfriedungen und Stützmauern erlassen, welche die bauliche Gestaltung des Plangebiets 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.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dem Erhalt und der sorgsamem Entwicklung des gewachsenen, schützenswerten Ortskerns von Aufhausen.

### B1 Gesamt- und Traufhöhen

Die maximal zulässigen Gesamt- und Traufhöhen wurden festgesetzt, um zu gewährleisten, dass sich die Baukörper harmonisch in den Bestand einfügen. Unterschiedliche Festsetzungen der Gesamt- und Traufhöhen sind durch den die Baufläche umgebenden Bestand und die städtebaulichen Entwicklungsziele der jeweiligen Baufläche vorgegeben. Aus diesem Grund wird bei Neu- und Umbauten zusätzlich gefordert, dass mit dem Bauantrag aussagekräftige Ansichten (Höhenabwicklung des Straßenzuges mit Gebäude und daran angrenzenden Gebäuden) einzureichen sind. Um mögliche Sonderfälle zu berücksichtigen und Ausnahmen zu ermöglichen sind in begründeten Fällen mögliche Befreiungen mit der Stadt Bopfingen abzustimmen. Die Stadt Bopfingen behält sich dadurch eine Entscheidung im Einzelfall vor.

### B2 Gebäudeform / Stellung baulicher Anlagen

Die im Lageplan durch Pfeile festgesetzten Hauptfirstrichtungen müssen eingehalten werden, um den durch den Gebäudebestand vorgegebenen städtebaulichen Charakter der Dorfmitte mit seinen prägenden Straßenzügen, Raumwirkungen und Blickbeziehungen auch bei Neu- und Umbauten zu erhalten. Geringfügige Abweichungen der festgesetzten Hauptfirstrichtungen von bis zu 5 Grad sind zulässig, da sich diese kaum auf die städtebauliche Ordnung und das Ortsbild auswirken würden und weil den Bauherren ein gewisser Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude ermöglicht werden soll.

Eine rechteckige Gebäudeform wird festgesetzt, da diese dem Bestand an Gebäuden und der örtlichen Baukultur entspricht.

Zur Bewahrung des Ortsbildes und um die Erkennbarkeit der durch den Bestand vorgegebenen städtebaulichen Ordnung dauerhaft zu gewährleisten, sind Anbauten, Nebengebäude, Garagen u.ä. bezüglich Baumasse, Trauf- und Firshöhe gegenüber dem Hauptgebäude generell untergeordnet zu gestalten. Um dieses städtebauliche Ziel zu manifestieren, darf deren Bauvolumen maximal 1/3 des Hauptgebäudes betragen. Zudem sind deren Firstrichtung und Dachform an das Hauptgebäude möglichst anzupassen.

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

Zur Erhaltung des typischen Ortsbildes von Aufhausen kommt den ortsbildprägenden Gebäuden bzw. den Gebäude mit Denkmalschutz eine besondere Bedeutung zu. Entsprechende Gebäude wurden analysiert und in der Planzeichnung durch Symbol gekennzeichnet. Die als erhaltenswert und ortsbildprägend gekennzeichneten Gebäude sowie die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sollen deshalb in ihrer Grundform dauerhaft erhalten werden. Der ursprüngliche Baustil der o.g. Gebäude soll zudem auch bei Umbauten dauerhaft erkennbar bleiben. Darüber hinaus sind zum Schutz des Ortsbildes die bestehende Dacheindeckungen der o.g. Gebäude mit Biberschwanz, Schiefer, o.ä. im Gesamtbild der Ortslage zu erhalten. Um unzumutbare Härten zu vermeiden und um einen Gestaltungsspielraum für Bauherren auch künftig zu ermöglichen, sind bei o.g. Gebäuden mögliche Änderungen mit der Stadt Bopfingen abzustimmen. Die Stadt Bopfingen behält sich dadurch eine Entscheidung im Einzelfall vor.



#### B4 Dachform / Dachneigung / Dachüberstände

Zur Bewahrung des gewachsenen Ortsbildes werden als Dachformen der Hauptgebäude nur symmetrisch angeordnete Satteldächer oder Walmdächer zugelassen. Im Bereich der historisch gewachsenen Ortsmitte (WA 2 und WA 3) werden entsprechend dem Bestand nur steile Dachneigungen mit 35° - 45° zugelassen. In den angrenzenden Bereichen (WA 1, MDW 2 und MDW 3), welche einen Übergangsbereich zu neueren Bauflächen, Bauten in „2. Reihe“ und Nachverdichtungsflächen bilden, werden Dachneigungen von 25° bis maximal 45° zugelassen. Durch die o.g. Festsetzungen soll erreicht werden, dass eine Staffelung der Dachneigungen und eine Gliederung des Gebietscharakters innerhalb der Ortsmitte erreicht wird. Der städtebauliche Charakter des historischen Ortskerns wird dadurch geschützt und es werden gleichzeitig unter Berücksichtigung einer städtebaulich begründeten Zonierung modernere Bauweisen zugelassen. So soll auch innerhalb der Ortsmitte attraktiver Wohnraum ermöglicht werden. Moderne Bauweise wie „Stadtvillen“, „Toskanahäuser“, Pult- und Flachdachgebäude etc. sind mit der gewachsenen Baustruktur in der Ortsmitte von Aufhausen und mit den für hier definierten städtebaulichen Entwicklungszielen nicht vereinbar und sollen in den Neubaugebieten am Ortsrand umgesetzt werden.

Eine Ausnahme bildet der Nordosten des Plangebiets. Um dort auch größere Gewerbebauten zu ermöglichen, werden bei der Dachform und Dachneigung keine Einschränkungen gemacht. Auch für untergeordnete Gebäudeteile wie Carports, Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachformen und -neigungen zugelassen.

#### B5 Dachdeckung

Als Material zur Dacheindeckung sind entsprechend dem Bestand und zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes nur Ziegel und Dachbetonsteine zulässig. Die Farbe der Dacheindeckung ist entsprechend nur in Farbtönen Rot – Rotbraun und Grau bis Anthrazit zulässig, darüber hinaus sind glänzende und spiegelnde Materialien / Oberflächen nicht zulässig. Einschränkungen dieser Vorgaben bestehen für untergeordnete Gebäudeteile, Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, hier sind auch andere Materialien in den o.g. Farbtönen zulässig, da aufgrund der Kleinteiligkeit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu erwarten ist. Sollten bei untergeordnete Gebäudeteile, Carports, Garagen und Nebenanlagen Flachdächer vorgesehen werden, so sind diese aus Gründen des Klimaschutzes, der Wasserrückhaltung und des Artenschutzes zu begründen.

#### B6 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Quergiebel so zu gestalten, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Bauweise harmonisch in das Gesamtbild des Gebäudes und der bestehenden Ortslage einfügen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Quergiebel sollen dabei gegenüber dem das Ortsbild prägenden Hauptdach nur untergeordnet wirken. Um dieses städtebauliche Ziel zu gewährleisten, werden einheitliche, der örtlichen Baukultur entsprechende Vorgaben zur möglichen Lage, Größe und Ausformung dieser Gebäudeteile als „Gaupensatzung“ in der örtlichen Bauvorschrift B6 festgesetzt. Zudem dürfen Dacheinschnitte sind nur auf der rückwärtigen Grundstücksseite errichtet werden, da die städtebauliche Wirkung der Dachlandschaft insbesondere zum öffentlichen Raum hin besonders geschützt werden soll.

#### B7 Fassadengliederung

Zur Bewahrung des Ortsbildes erfolgen Vorgaben zur Fassadengliederung der Gebäude.

Allgemein gilt, dass Balkone auf der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite nur mit einem Mindestabstand zulässig sind, da hier der öffentliche Raum angrenzt und dieser von der Nutzung der Balkone gestört werden könnte. Um die städtebauliche Wirkung ortsbildprägender und denkmalgeschützter Gebäuden zu bewahren, darf das bestehende Fensterraster dieser Gebäude straßenseitig nicht verändert werden. Fenster sind in ihrer Kleingliedrigkeit und die Türen (einschließlich ihrer Umfassungen und Aufteilungen) in Form und Materialeigenschaft zu erhalten.



Mögliche Änderungen der Fassadengliederung sind bei o.g. Gebäuden mit der Stadt Bopfingen abzustimmen. Die Stadt Bopfingen behält sich dadurch eine Entscheidung im Einzelfall vor.

## B8 Fassadenverkleidung

Zur Bewahrung des Ortsbildes erfolgen Vorgaben zur Fassadenverkleidung der Gebäude.

Entsprechend der örtlichen Baukultur sind Fassaden mit natürlichen Materialien (Putz, Naturstein, Ziegel, ausnahmsweise auch Holz) auszuführen und Fassadensockel nur als Putz- oder Natursteinsockel zulässig.

Fassadenverkleidungen aus Faserzementplatten, Kunststoff, Metall, Glas oder Keramik sowie Nachahmungen von Naturstein, Holz und Verblendziegel sind nicht zulässig, da diese nicht der örtlichen Baukultur entsprechen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden sollen.

Strukturputze sind mit der Stadt Bopfingen abzustimmen, da diese sich bei entsprechender Gestaltung beeinträchtigend auf das Ortsbild auswirken können. Die Stadt Bopfingen behält sich deshalb eine Entscheidung im Einzelfall vor.

## B9 Farbgestaltung

Zur Bewahrung des Ortsbildes erfolgen Vorgaben zur Farbgestaltung der Gebäude. Verputzte Wandflächen dürfen deshalb nur in gebrochenem Weiß oder erdfarbenen Pastelltönen mit matter Oberfläche gestrichen werden. Grelle Farbtöne und Farben mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig, da sich diese nachteilig auf das Ortsbild auswirken können. Um eine harmonische und ruhige Wirkung innerhalb des städtebaulichen Kontextes zu gewährleisten, sind Gebäude und Gebäudegruppen, welche architektonisch eine Einheit darstellen, hinsichtlich Farbgestaltung, Materialauswahl und Proportionen aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen dienen insbesondere dem Ausschluss von extremer Farb- und Formgebung, welche städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen können. Nicht abgestimmte Formen und Farben sind geeignet, das harmonische Gesamtbild der bestehenden Ortslage zu stören, eine Integration der entsprechend geänderten oder neu errichteten Gebäude in das städtebauliche Umfeld wäre somit nicht gewährleistet. Eine angemessene Baugestaltung und Einbindung in die Umgebung wird durch das nicht zulassen von unruhigen Putzstrukturen und disharmonische Farbkontrasten für Fassadenflächen gewährleistet.

## B10 Energiegewinnungsanlagen / Photovoltaik

Der Einsatz von Energiegewinnungsanlagen / Photovoltaik wird aus Gründen des Klima- und Umweltschutzes von der Stadt Bopfingen grundsätzlich begrüßt. Entsprechend sind Photovoltaikanlagen bei Neubauten von Wohngebäuden zwingend vorgeschrieben.

Aus baugestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes sind Photovoltaikanlagen nur in dachparalleler Anordnung zulässig, der Dachfirst darf bei Errichtung entsprechender Anlagen nicht überragt werden.

## B11 Luft-Wärme-Pumpen, Lüftungen

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. Zum Schutz des Ortsbildes sind jedoch Luft-Wärme-Pumpen und Lüftungsanlagen an Fassaden von denkmalgeschützten und an erhaltenswerten, ortsbildprägenden Gebäuden nicht zulässig. Hinsichtlich möglicher Immissionen wird auf die Vorgaben der TA Lärm verwiesen, eine Regelung im Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich.



### B12 Unbebaute Flächen / Freiflächen

Aus Gründen des Umwelt-, Klima- und Artenschutzes sind befestigte Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen / Gärten anzulegen und als solche dauerhaft zu unterhalten. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung, der Entlastung der Entwässerungseinrichtungen und der Verbesserung der Grundwasserneubildung sind neu herzustellende Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter, etc.) herzustellen. Zusätzlich ist pro 4 Stellplätzen ein den Stellplätzen zugeordneter standortheimischer Baum zu pflanzen (Beschattung). Zur besseren Überprüfbarkeit der städtebaulichen Vorgaben durch die Baugenehmigungsbehörde ist von den Bauherren bei anstehenden Bauanträgen 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

Aus Gründen des Umwelt-, Klima- und Artenschutzes sind Vorgärten (Flächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudewand) bis auf die notwendigen befestigten Erschließungsflächen (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) gärtnerisch zu gestalten und mit Rasen, Stauden, Gräsern, Bodendeckern und Gehölzen zu begrünen. Da vegetationslose Stein- und Kiesflächen / Steinschüttungen den Zielen des Umwelt-, Klima- und Artenschutzes widersprechen, sind diese nicht zulässig. Nebenanlagen sind in den Vorgärten unzulässig, da diese den öffentlichen Raum der Erschließungsstraße hineinwirken und dadurch das Ortsbild beeinträchtigen können. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter, sofern diese mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrüneten Einfassungen (Rankkonstruktionen etc.) optisch vom öffentlichen Bereich 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 um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

### B14 Bepflanzung

Aus Gründen des Umwelt-, Klima- und Artenschutzes sind unbefestigte private Flächen generell mit Mutterboden anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat entsprechend mit Sträuchern, Bodendeckern, Stauden, Gräsern oder Rasenansaat zu erfolgen. Vegetationslose Stein- und Kiesflächen / Steinschüttungen sind ausdrücklich nicht zulässig, da diese die Funktionen des Umwelt-, Klima- und Artenschutzes nicht erfüllen. Entsprechende „Steinwüsten“ sind nur sehr bedingt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geeignet, die Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion, Rückhaltefunktion, etc.) werden sehr eingeschränkt und die kleinklimatischen Wirkungen sind aufgrund der erhöhten Wärmeabstrahlung solcher Flächen als ungünstig zu bewerten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, möglichst einheimische, Gehölze, Stauden und Gräser zu verwenden, da diese die besten Voraussetzungen für die Funktionserfüllung des Artenschutzes mit sich bringen.

### B15 Einfriedungen

Einfriedungen sind aus Gründen des Ortsbildes nur als transparente Holzzäune, Metallzäune, schmiedeeiserne Zäune oder lebende Hecken aus Laubgehölzen (auch als Schnitthecken) auszuführen. Blickdichte Zäune, wie z.B. Stabmattenzaun mit eingezogenen Kunststoffbändern sowie Mauern, Gabionen und Koniferenhecken (Nadelgehölze wie Thuja, u.a.), sind als Einfriedung nicht zulässig. Eine vollständige Abschottung des privaten Gartenraums vom öffentlichen Raum in der Ortslage durch Einfriedungen widerspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Bopfingen. Koniferenhecken erfüllen darüber hinaus ökologische Funktionen nur in sehr geringem Umfang und gewährleisten bei entsprechender Wuchshöhe keine städtebaulich gewünschte Transparenz. 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. Sollte kein Gehweg an die Grundstücksgrenze angrenzen, so sind Einfriedungen zur Erhaltung des Lichtraumprofils (Verkehrssicherheit) um mindestens 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Sockelmauern für Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,4 m nicht überschreiten und sind nur entlang der erschließenden Verkehrsfläche zulässig. Das städtebauliche Ziel ist eine transparente und verkehrssichere Gestaltung der Einfriedungen. Einfriedungen sind aus ökologischen Gründen kleintierfreundlich zu gestalten. Zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Boden ist ein Abstand von ca. 10 cm freizuhalten, um eine Barriere zu vermeiden und die Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen. Die Verwendung von Beton-Hohlblocksteinen und Bimssteinen für Sockelmauern sowie die Verwendung von Stützmauern und Quadersteinen zur Böschungssicherung sind als Einfriedung nicht zulässig, da dies nicht der ortstypischen Bauweise entspricht und Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden sollen.

#### B16 Stützmauern und Quadersteine

Stützmauern und Quadersteinmauern über 0,8 m Höhe sind mit der Stadt Bopfingen abzustimmen, da diese sich bei entsprechender Gestaltung beeinträchtigend auf das Ortsbild auswirken könnten. Die Stadt Bopfingen behält sich deshalb eine Entscheidung im Einzelfall vor. Ein bepflanzter Abstand von 1,0 m zwischen einzelnen Stützmauern schafft Bereiche zur Auflockerung und einem freundlicheren Gesamtbild. Die Verwendung von Beton-Hohlblocksteinen und Bimssteinen als Stützmauer ist nicht zulässig, da diese nicht der ortstypischen Bauweise entsprechen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden sollen. Stützmauern und Quadersteine zur Böschungssicherung sind aus Gründen des Ortsbildes sowie des Klima- und Artenschutzes grundsätzlich zu begrünen.

#### B17 Satellitenanlagen und Antennen

Die Anzahl von Satellitenanlagen und Antennen wird auf eine Anlage je Gebäude beschränkt, um einem Wildwuchs auf der Dachlandschaft entgegenzuwirken. Bei einer Vielzahl an Anlagen können Beeinträchtigungen des Ortsbild nicht ausgeschlossen werden. Zur weiteren Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind die Installationselemente dem Farbton des Daches bzw. der Fassade anzupassen. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden. Die Stadt Bopfingen behält sich deshalb eine Entscheidung im Einzelfall vor.

#### B18 Werbeanlagen und Automaten

Jegliche Aufstellung / Anbringung von Werbeanlage und Automaten ist genehmigungspflichtig, damit die Stadt Bopfingen auf Gestaltung und Lage dieser Anlagen einwirken und Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Bewohner einschränken kann. Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten zulässig. Darüber hinaus sind Werbeanlagen auf die Erdgeschoßzone zu beschränken und an die Gebäude anzubringen. Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung, selbstleuchtende Werbeanlagen und Lichtwerbung sind nicht zulässig, da dies das Ortsbild und die im Umfeld lebenden Menschen stören würde. Zur Vermeidung solcher Beeinträchtigungen müssen sich Art, Form, Größe, Lage, Material und Anordnung der Werbeanlagen in der Maßstäblichkeit dem jeweiligen Gebäude anpassen. Hierzu gehören Einschränkungen der Schrifthöhe und Beschränkung einer möglichen Beleuchtung in der Nachtzeit. Zur Bewahrung der Identität und zum Erhalt des Ortsbildes sind historische Werbeanlagen / Hinweisschilder (z.B. Wegweiser, historische Schilder, etc.) zu erhalten.

#### B19 Verteilerkästen, Container, Automaten

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind Lage und Ausführung von Verteilerkästen, Containern, Automaten, etc. mit der Stadt Bopfingen im Detail abzustimmen. Um mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, behält sich die Stadt Bopfingen eine Entscheidung bei der Standortwahl im Einzelfall vor.



#### B20 Abrissflächen, Ersatzneubauten

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind Abrissflächen (Abriss von Gebäuden auf Baugrundstücken) ortsüblich als Grünfläche zu gestalten oder wieder einer Bebauung zuzuführen. Abbruchmaterial ist deshalb von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Eine rein gewerbliche Nutzung von Abrissflächen oder eine Nutzung als Lagerfläche, Abstellfläche, etc. ist nicht zulässig, da dies das Gesamtensemble der Ortsmitte stören würde und nicht dem städtebaulichen Zielen einer Wohnbebauung auf der Fläche entspricht. Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, müssen sich mögliche Ersatzbauten hinsichtlich ihrer räumlichen Lage im Baugrundstück am Bestand und der bestehenden städtebaulichen Ordnung / Ortsbild orientieren.

#### B21 Behandlung von Niederschlagswasser

Aufgrund der bisher weitgehend im Mischsystem entwässerten Planungsgebiet ist eine ortsnahe Versickerung von Regenwasser bei Neubauten vorzusehen. Im Fall dass eine Versickerung nicht möglich ist, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen wie Mulden, extensives Gründach oder Zisternen vorzusehen, um die Ortskanalisation zu entlasten.

#### B22 Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass sie insektenfreundlich ist. Zu Berücksichtigen sind voll abgeschirmte Leuchten, Leuchtmittel mit geringem UV- und Blauanteil und ein Abstrahlen nach oben oder horizontal ist zu vermeiden, um die Auswirkungen von Licht auf Insekten zu mindern.

#### B23 Vogelfreundliche Verglasung

Die vorkommenden Vogelarten im Planungsgebiet sind durch vogelfreundliche Verglasungen zu schützen. Entsprechende fachliche und technische Vorgaben sind zu berücksichtigen.

#### B24 Erfordernis einer Kenntnisgabe

Abweichend von § 50 LBO ist die Errichtung ansonsten genehmigungsfreier baulicher und anderer Anlagen und Einrichtungen der Stadt Bopfingen informell zur Kenntnis zu geben bzw. entsprechend der zuvor aufgeführten örtlichen Bauvorschriften mit der Stadt Bopfingen abzustimmen bzw. von der Stadt Bopfingen genehmigen zu lassen. Um mögliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, behält sich die Stadt Bopfingen eine Entscheidung bei der Gestaltung und Standortwahl im Einzelfall vor.

#### B25 Ausnahmen, Abweichungen und Bestandsschutz

Von den zuvor genannten 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.

Um mögliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, behält sich die Stadt Bopfingen eine Entscheidung bei der Gestaltung und Standortwahl im Einzelfall vor.

Zur Vermeidung von Einschränkungen privater Belange und zum Schutz des Eigentums wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits genehmigten oder bereits errichteten genehmigungsfreien Gebäude und Gestaltungen einen Bestandsschutz haben. Erst bei künftigen Veränderungen an genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Gebäuden und Gebäudeteilen gelten die örtlichen Bauvorschriften zum Schutz des Ortsbildes und zur Erreichung der städtebaulichen Ziele der Stadt Bopfingen.



## 7. Hinweise

In Form von Hinweisen werden sonstige für die Erschließung / Bebauung des Plangebiets wichtigen Rahmenbedingungen des Bebauungsplans aufgezeigt (z.B. Hinweise zu Denkmalschutz, Alt-ablagerungen, Pflichten des Eigentümers, Baugrund, Bodenschutz, Regenwasserbewirtschaftung, Gewässerrandstreifen, Hochwasserrisiko, etc.). Die Hinweise sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.