

Landkreis: Ostalbkreis  
Stadt: Bopfingen  
Gemarkung: Unterriffingen

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## Haldenbuck

Maßstab 1:750

**VORENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Büros Käser Ingenieure, Fellbach, zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320190660



**Vermessung · Stadtplanung**

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

**Büro Fellbach**

Hintere Straße 18, 70734 Fellbach

Tel.: 0711 / 95 79 59 - 0, Fax: - 30

fellbach@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Fellbach, den 28.11.2023

### **Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) am.....

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB) am.....

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) von ..... bis .....

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) von ..... bis .....

Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am.....

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am.....

Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom..... bis .....

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) am.....

Ausgefertigt: Bopfingen, den.....

Dr. Gunter Bühler, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Dr. Gunter Bühler, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Bebauungsplan „Haldenbuck“ Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

siehe Planeinschriebe

#### a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) **nicht** überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

#### b) Höhe baulicher Anlagen

##### - bei Satteldach (SD), versetztem Satteldach (vSD), Walmdach (WD) DN 30° - 40°

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP). Die Gebäudehöhe (Oberkante Dach/Dachfirst) muss mindestens 6,00 m betragen.

##### - bei Pultdach (PD) DN 5° - 10°

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) muss mindestens 1,00 m unter der im Plan als höchsten Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen. Die Gebäudehöhe (Oberkante Dach/Dachfirst) muss mindestens 6,00 m betragen.

##### - bei Flachdach (FD) DN max. 5°

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 2,00 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen. Die Gebäudehöhe (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 6,00 m betragen.

Technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind über die festgesetzte Höhe hinaus zulässig. Diese Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Aufbauhöhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

### **1.3 Höhenlage baulicher Anlagen und Gebäudehöhen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) festgesetzt. Abweichungen  $\pm 30$  cm sind zulässig.

### **1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

### **1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise (a). Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 16 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

### **1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus (vgl. Planeinschrieb).

### **1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite sind bis zu 2,0 m zulässig. Terrassen im Anschluss an Gebäude sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **1.8 Nebenanlagen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

- a) Garagen - eingeschossig – und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehen Flächen (Ga/Ca) zulässig. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern städtebauliche Gründe oder Gründe der Verkehrssicherheit nicht entgegen sprechen. Offene, ebenerdige Stellplätze sind – im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche – allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- b) Der Ein- und Ausfahrtsbereich von freistehenden Garagen und Carports muss mindestens 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- c) Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind bis zu einer Größe von max. 30m<sup>3</sup> auf der straßenabgewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ihre Anzahl ist auf ein (1) Nebengebäude pro Baugrundstück beschränkt.

### **1.9 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

- a) Die in der Planzeichnung als Landwirtschaftliche Schutzfläche gekennzeichneten Flächen sind von Gehölzen, Einfriedungen und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten.
- b) Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Nutzung, von mehr als 0,8 m über Straßenhöhe, freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.

### **1.10 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Eigentumsverhältnisse siehe Planeinschrieb.

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensives Grünland zu entwickeln.

### **1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Pflastersteine, Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches).

Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

- b) Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Sollte Bodenaushub durch die Gestaltung des Planungsgebietes oder einem daran anschließenden Bauvorhaben anfallen, ist dieser vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende Verwertungs- oder Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 1 Hektar kann eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept sechs Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen.

- c) Zur Vermeidung von Vogelschlag müssen Verglasungen von Gebäuden so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar oder Spiegelungen vermieden werden.
- d) Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- e) Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bauherren die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen lassen. Eventuell erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

### **1.12 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E1): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.12 d).
- b) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E2) (Straßenraum): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.12 d).
- c) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu bepflanzen Fläche je Baugrundstück sind vier

Sträucher zu pflanzen (Artenempfehlung siehe 1.12 d). Innerhalb des flächigen Pflanzzwangs sind Stützmauern unzulässig.

- d) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume:** 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bzw. 18-20 (Sortenauswahl ist möglich): Walnuss, Feldahorn, Schwarzerle, Hängebirke, Hainbuche, Trauben-/Stieleiche, Silber-, Purpur-, Fahlweide, Zitterpappel, Spitz-/Bergahorn, Rotbuche, Faulbaum, Vogel-/Traubenkirsche, Sommer-/Winterlinde, Bergulme. **Sträucher:** 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 40 -60 cm /100 - 150 cm: Echte Hunds-Rose - Rosa canina, Haselnuss - Corylus avellana, Heckenkirsche - Lonicera xylosteum, Gewöhnlicher Liguster - Ligustrum vulgare, Gewöhnliches Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus, Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus, Roter Hartriegel - Cornus sanguinea, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Trauben-Holunder - Sambucus racemosa, Wolliger Schneeball - Viburnum lantana, Wein-Rose - Rosa rubiginosa.

### **1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB)**

Die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärmeerzeugung ist unzulässig.

### **1.14 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten)
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

### **Hinweise:**

- a) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- b) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.)
- c) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (4) WG).

- d) Teile des Plangebiets liegen in der Wasserschutzgebietszone III des Wasserschutzgebiets WF im Egautal, Dischingen (WSG-Nr-Amt. 135.002). Die in den entsprechenden Rechtsverordnungen enthaltenen Schutzbestimmungen sind einzuhalten.
- e) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.
- f) Sollte der Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen ausgebracht werden, ist eine Bodenanalyse nach BBodSchV Anhang 2 Nr. 4 erforderlich. Nach BBodSchV §12 Abs. 4 dürfen bei landwirtschaftlicher Nutzung in der entstandenen Bodenschicht 70 % der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 nicht überschritten werden. Bedingung für die Aufbringung ist die Verbesserbarkeit des Bodens (BWZ < 60). Ab einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> bzw. einer Höhe von 2m bedarf das Aufbringen von Bodenmaterial im Außenbereich einer baurechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigung.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haldenbuck“

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag.  
Von den Festsetzungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Dachaufbauten usw.
- b) Garagen – soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - und Carports: Es sind ausschließlich Satteldächer oder extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- c) Farbgebung der Dächer: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun und mittelgrau bis anthrazit. Flachdächer bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Von der Festsetzung ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
- d) Farbgebung und Gestaltung der Außenfassaden: Außenwandflächen sind verputzt auszuführen. Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig. Untergeordnete Holzfassaden sind als gestalterisches Element zulässig. Mit dem Einvernehmen der Gemeinde können abweichende Fassadengestaltungen zugelassen werden,

### 2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und in einer Tiefe von 3 m sind Einfriedungen bis maximal 0,8 m Höhe ab Oberkante angrenzender Verkehrsfläche oder Gelände

zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg) und Feldwegen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m ab Oberkante Gelände zulässig.

Als Einfriedungen sind nur Holzzäune, Metallzäune, schmiedeeiserne Zäune oder lebende Hecken aus heimischen Gehölzen (keine Koniferen) zulässig.

Zugelassen sind nur Einfriedungen, die im Höhenbereich bis 15 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

Bauliche Einfriedungen sind transparent, ohne geschlossen wirkende Ansichtsflächen, zu gestalten. Sichtschutzzäune (z.B. Sichtschutzelemente aus Holz oder in Doppelstabmatten eingeflochtene Kunststoffbahnen) sowie Mauern und Gabionen sind als Einfriedungen nicht zulässig. Sockelmauern bis maximal 30 cm Höhe sind zulässig.

Bauliche Sichtschutzelemente sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Stützmauern und Quadersteine zur Böschungssicherung sind als Einfriedung nicht zulässig (s. 2.2 b)).

#### b) Stützmauern

Stützmauern/Quadersteinmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Der Abstand von Stützmauern zu angrenzenden öffentlichen Grundstücken muss mindestens 2,0 m betragen (lichtes Maß von der Vorderkante bis zur Grundstücksgrenze).

Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss bei der in Bezug auf die Erschließungsseite rückwärtigen Grundstücksseite mindesten 2,0 m betragen (lichtes Maß von der Vorderkante bis zur Grundstücksgrenze).

Der Abstand von Stützmauern zueinander muss mindestens 2,0 (gemessen an der Vorderkante der Mauerkrone) betragen.

Stützmauern/Quadersteinmauern über 0,5 m Höhe sind mit der Stadt Bopfingen abzustimmen.

Die Verwendung von Beton-Hohlblocksteinen und Bimssteinen als Stützmauer ist nicht zulässig.

Stützmauern und Quadersteine zur Böschungssicherung sind zu begrünen.

Innerhalb des Pflanzzwangs nach 1.12 c) (PZ) sind Stützmauern unzulässig.

### **2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- a) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. (*Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S.1 LBO. (§ 21a S. 2 Nat SchG)*)

Freiflächen müssen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar oder Bestandteil desselben sind, so gestaltet und gepflegt werden, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Wo immer möglich, ist eine Entsiegelung von Freiflächen durch die Verwendung von Rasenflächen oder Grünstreifen anzustreben. Für die Bepflanzung sind bevorzugt heimische Laubgehölze und hochstämmige Obstbäume zu verwenden.

Lose Materialien und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

- b) Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände sind unzulässig.

Im Bereich von Garagenzufahrten sind Aufschüttungen sowie Abgrabungen in dem für die Herstellung der Zufahrt notwendigen Umfang zulässig.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur durch Geländemodellierung bis zu einer Böschungsneigung von 1:2 oder flacher zulässig.

#### **2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

#### **2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

#### **2.6 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze erhöht.

#### **2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Zisternen einzuleiten. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche sind mindestens 3,0 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen herzustellen und dauerhaft zu gewährleisten.

Zisternen sind mit gedrosselter Überlaufabgabe von 0,15 – 0,20 l/s pro 100 m<sup>2</sup> in den Regenwasserkanal vorzusehen.

Ein Entwässerungsplan (Grundriss und Schnitt) ist dem Bauantrag beizufügen.