

Stadt Bopfingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schenkensteinstraße“



Entwurf

Begründung, Stand 06.04.2023

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Schenkensteinstraße

Auftraggeber:

Stadt Bopfingen

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl

Sandra Grau

Stuttgart, den 06.04.2023

Inhalt

A.	Planungsvorhaben	3
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Ziele der Planung	3
2.1	Städtebauliches Konzept.....	3
3.	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
4.	Plangebiet	6
4.1	Lage und Beschreibung.....	6
4.2	Eigentumsverhältnisse	7
4.3	Vorhandene Verkehrserschließung	7
4.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	7
5.	Bebauungsplanverfahren	8
5.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	8
5.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	9
5.3	Rechtsverfahren	10
6.	Erschließungsplanung	10
7.	Flächenberechnung.....	10
8.	Umweltbelange.....	10
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
1.	Art der baulichen Nutzung	12
1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2).....	12
2.	Maß der baulichen Nutzung	12
2.1	Grundflächenzahl GRZ.....	12
2.2	Vollgeschosse	12
2.3	Höhe der baulichen Anlagen	13
2.4	Bezugshöhen	13
2.5	Maximale Traufhöhe (TH _{max})	13
2.6	Maximale Firsthöhe (FH _{max})	13
3.	Bauweise.....	13
4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
5.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	14
6.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
8.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	15
9.	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers	15
C.	Örtliche Bauvorschriften	16
1.	Äußere Gestaltung der Anlagen	16
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	16
1.2	Dachform/-neigung und Firstrichtung	16
1.3	Dachdeckungen	16
1.4	Dachaufbauten	16

1.5	Solaranlagen auf Dächern.....	16
2.	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	16
2.1	Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern.....	16
2.2	Sichtschutzwände	17
2.3	Aufschüttungen und Abgrabungen	17
3.	Werbeanlagen	17
4.	Außenantennen.....	17
5.	Stellplatzverpflichtung.....	17
6.	Regenwasserzisternen / Niederschlagswasserbeseitigung.....	17
	Aufstellung.....	18

A. Planungsvorhaben

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der kleine Ortsteil Aufhausen gehört zu der Stadt Bopfingen und wird durch die B 29 getrennt. Dabei reihen sich die Häuser im südlichen Teil des Ortsteils entlang der Michelfelder Straße. Für die Zulässigkeit der Erweiterungen/Neubebauung und deren Genehmigung ist derzeit in diesem Bereich § 34 BauGB maßgebend. Innerhalb der gewachsenen Stadtstruktur sind jedoch Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in jedem Fall durch die Eigenart der näheren Umgebung eindeutig bestimmt. Dies gilt insbesondere für den topographisch anspruchsvollen Bereich an der Ecke Schenkensteinstraße/Michelfelder Straße.

Dieser Bereich stellt eine zusammenhängende unbebaute Fläche von ca. 2.485 m² dar und ist ein Hinweis, dass aufgrund der Größe der Baulücke die Umgebungsbebauung nicht mehr als Maßstab herangezogen werden kann und somit die Bebauung nach § 34 BauGB aufgrund unbestimmten städtebaulichen Ordnung nicht mehr erfolgen kann.

Die Flächen eignen sich zur Innenentwicklung und dabei insbesondere zur Schaffung von Wohnraum.

Das für diesen Bereich bereits vorliegende Baugesuch zur Errichtung von Wohnhäuser wurde in der Gemeinderatsitzung am 23.06.2022 aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Die Massivität und Höhensetzung der geplanten Gebäude innerhalb des vorhandenen Geländes mit deren zugehörigen Garagen passen nicht in die vorhandene städtebauliche Struktur des Stadtteils und der direkten Umgebungsbebauung.

Um das städtebauliche Bild des Stadtteils zu bewahren und eine maßvolle Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans zur städtebaulichen Ordnung erforderlich.

2. Ziele der Planung

Durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum geschaffen werden. Ziel der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Aufhausen. Durch die Festsetzungen soll das vorhandene Ortsbild Aufhausens geschützt werden.

2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der Umgebungsbebauung sowie der bestehenden Topographie. Aufgrund der steilen Böschung an der Michelfelder Straße ist ausschließlich eine Erschließung über die Stichstraße von der Schenkensteinstraße ausgehend möglich.

Insgesamt sind maximal vier neue Wohnbaugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von rund 587 m² geplant. Das neue Baugebiet soll Platz vor Allem für Familien bieten. Hierfür ist ein großzügiger Grundstückszuschnitt erforderlich.

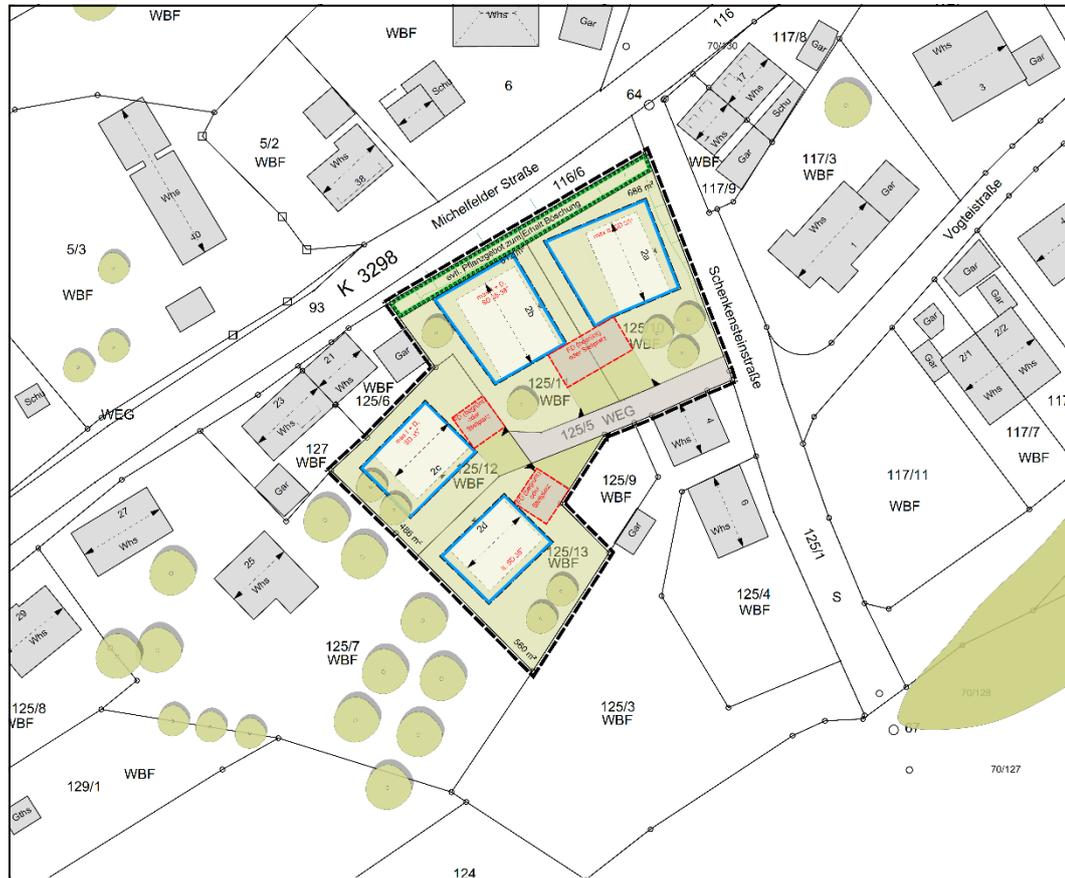


Abbildung 1: Städtebauliches Konzept, KE Stand 08.07.2022

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Für die Stadt Bopfingen hat der Regionalplan 2010 Ost Württemberg vom 01.12.1997 Gültigkeit. Im Sommer 2021 fand dazu eine informelle Beteiligung aller Städte und Gemeinden in der Region statt und befindet sich nun in der Erstellung des räumlichen Gesamtkonzepts, das die kartografischen Festlegungen für die Region enthält. Zudem wird ein Textteil, mit den Plansätzen, verfasst.

Nach dem Regionalplan wird die Stadt Bopfingen als Siedlungsbereich der Zentralen Orte ausgewiesen und zählt somit zu den Bereichen, wo Verdichtungen von Wohn- und Arbeitsstätten schwerpunktmäßig im Zuge der Entwicklungsachsen vorzunehmen ist. Zudem zählt die Stadt als leistungsstarkes Unterzentrum und zu den dominierenden Städten der bewegten Landschaft des Albvorlandes. Somit zählt sie zu der wirtschaftlichen Kernzone der Region in West-Ost-Richtung.

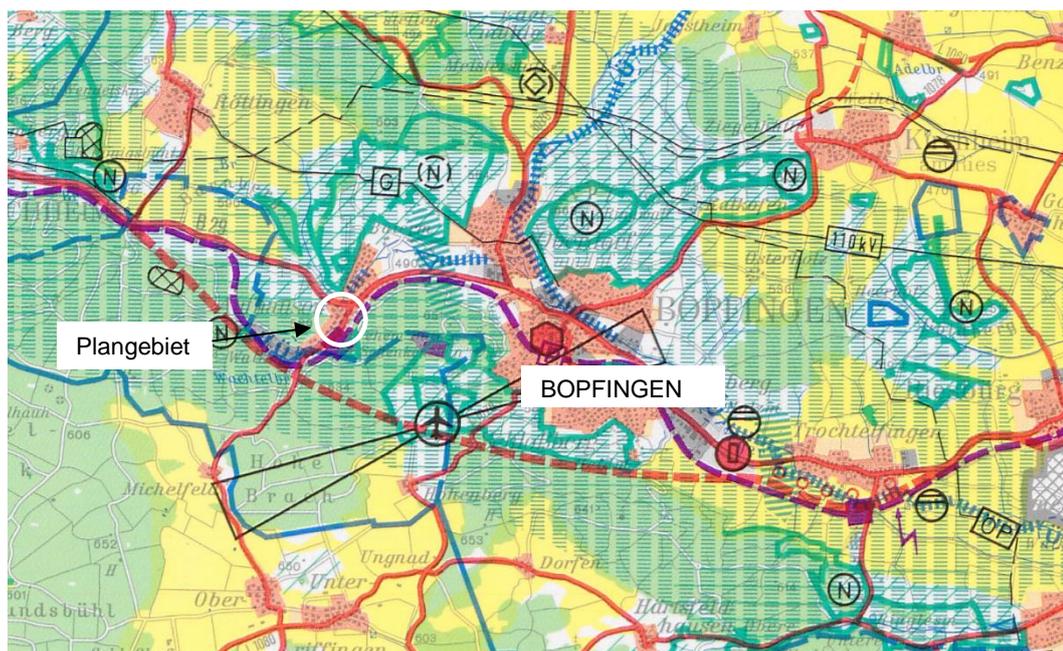


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan 2010 Ost Württemberg (Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg)

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 08.12.2004 rechtsgültig. Demnach wird das Plangebiet in Aufhausen nach dem Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Nordöstlich davon wird ein Wohngebiet festgesetzt. Vereinzelt im Ortsteil befinden sich Gemeinbedarfsflächen. Am westlichen Ortseingang liegt ein Sonderbaugebiet.

Die Entwicklung des Plangebietes wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss in einem Parallelverfahren gemäß § 7 BauGB angepasst werden.

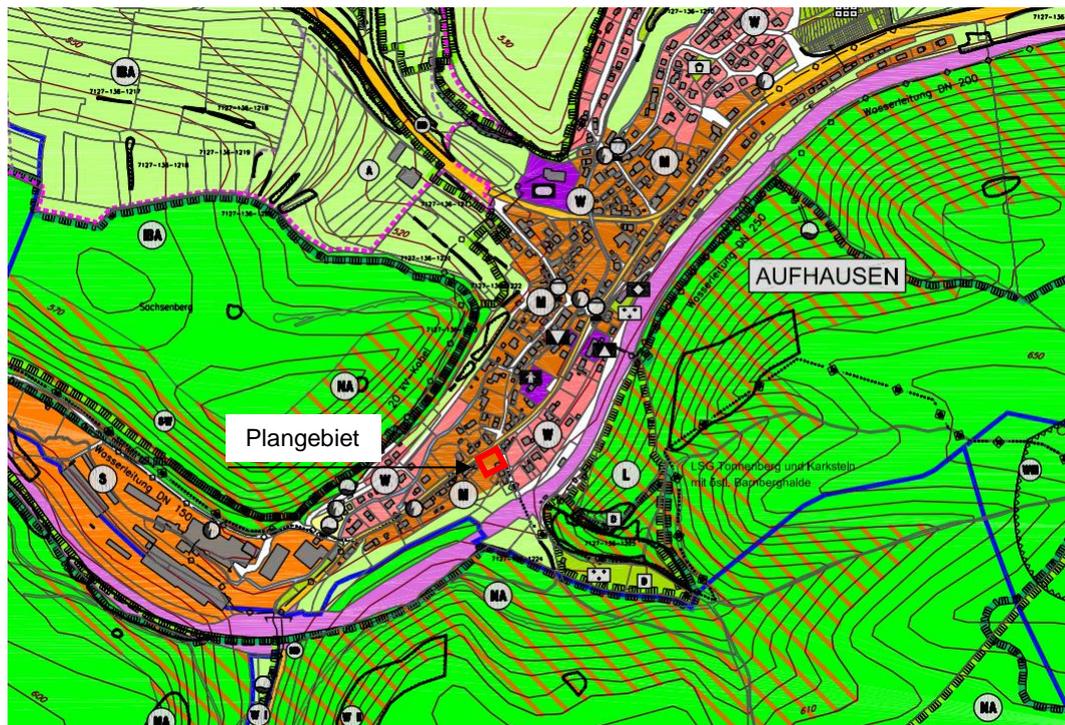


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg)

4. Plangebiet

4.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Süden von Aufhausen, westlich der Stadt Bopfingen. Das Gebiet wird durch die Schenkensteinstraße im Osten und die Michelfelder Straße (K 3298) im Norden begrenzt. Im Süden grenzen Bestandsgebäude mit zugehörigen Hausgärten an. Weiter südlich verläuft die Bahnlinie, welche topographisch erhöht liegt. Am Bahnhof Aufhausen Württ verkehren Regional-Verkehrszüge in nahezu alle umliegenden Städte wie z.B. Aalen, Amerdingen, Bopfingen und Dischingen. Der Judenfriedhof und Neuer Friedhof liegt ebenso südöstlich des Gebiets. Auch die Burg Schenkenstein befindet sich als historische Sehenswürdigkeit unweit des Plangebiets.

Das Gelände ist nahezu eben, zur Michelfelder Straße hin befindet sich aber eine steile Böschung.



Abbildung 4: Plangebiet „Schenkensteinstraße“ (Luftbild LUBW Stand 2022)

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen wurden bereits an private Investoren veräußert.

4.3 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden die Kreisstraße „Michelfelder Straße“ und im Osten die „Schenkensteinstraße“ an und kann direkt an diese über eine Stichstraße angebunden werden.

4.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungssysteme sind durch die vorhandene Erschließungsstraße gegeben.

5. Bebauungsplanverfahren

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schenkensteinstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den Teilflächen der Flurstücke Nrn. 116/6, 127 sowie Flurstück Nr. 125/6,
- im Osten von der Teilfläche des Flurstücks Nr. 125/1 (Schenkensteinstraße),
- im Süden von den Flurstücken Nr. 125/3 und 125/9,
- im Westen von dem Flurstück Nr. 125/7.

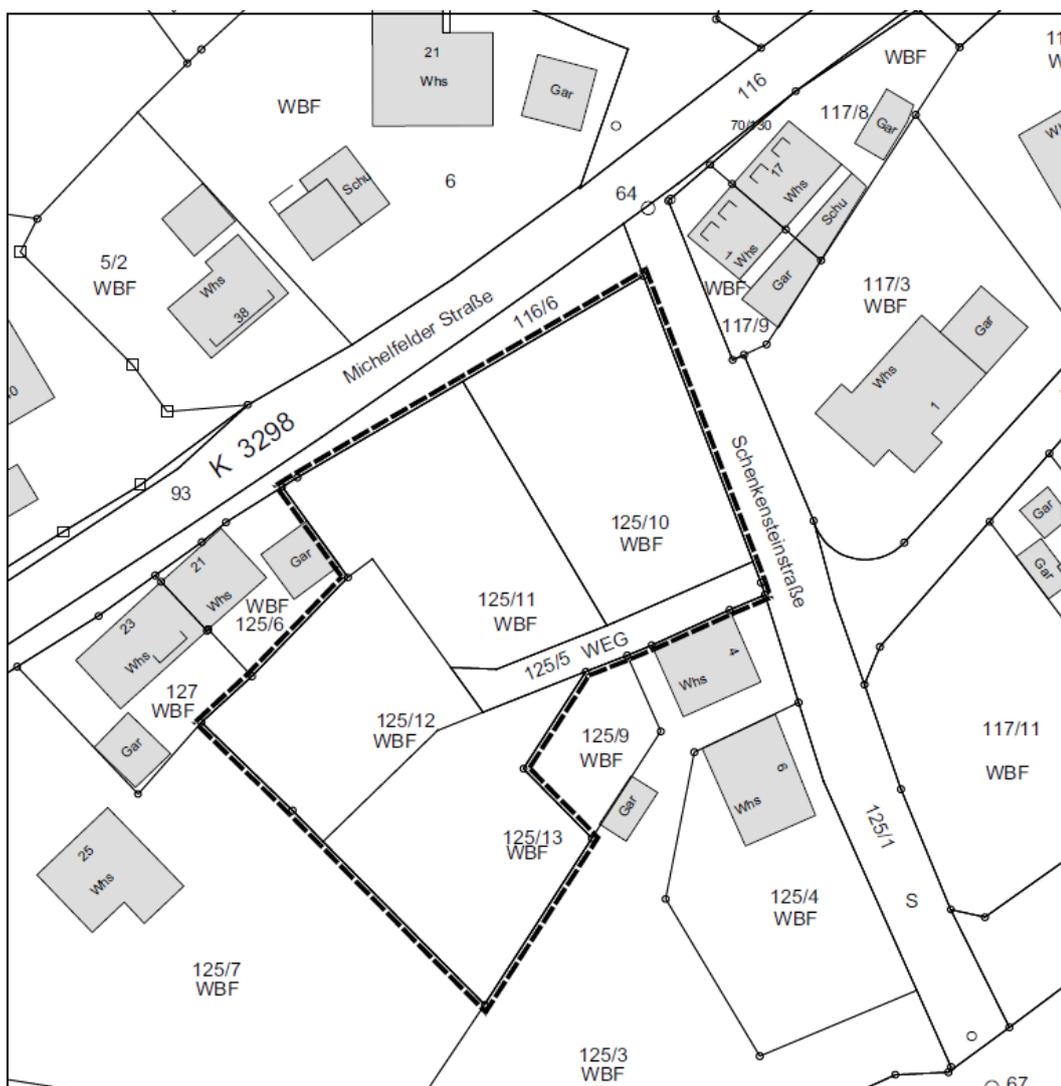


Abbildung 5: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Schenkensteinstraße“

5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegen bisher keine verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen vor. Demnach werden Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt und entwickelt.

Nordöstlich der Schenkensteinstraße ist seit 31.10.1975 der Bebauungsplan „Wörle“ rechtsgültig. Der Bebauungsplan setzt für das angrenzende Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal ein Vollgeschoss fest. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Dachneigung (25° - 30°), Firstrichtung sowie GRZ und GFZ (jeweils 0,25) getroffen. Die Traufhöhe darf talseitig maximal 5,7 m und bergseitig maximal 3,0 m betragen.

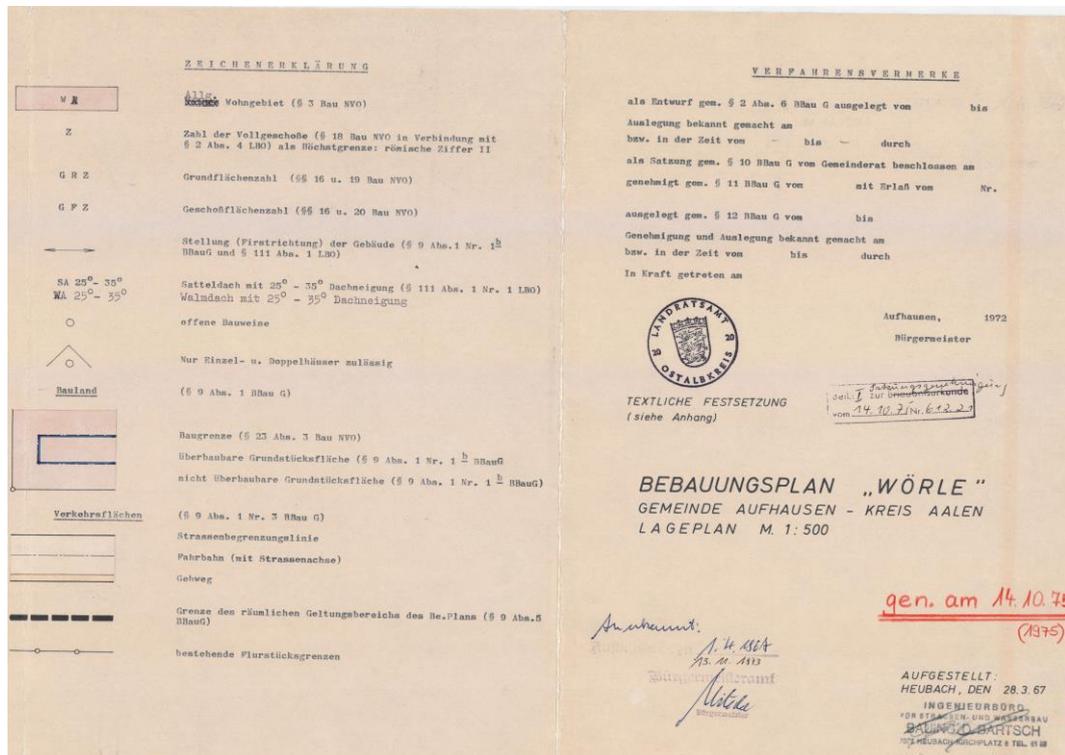
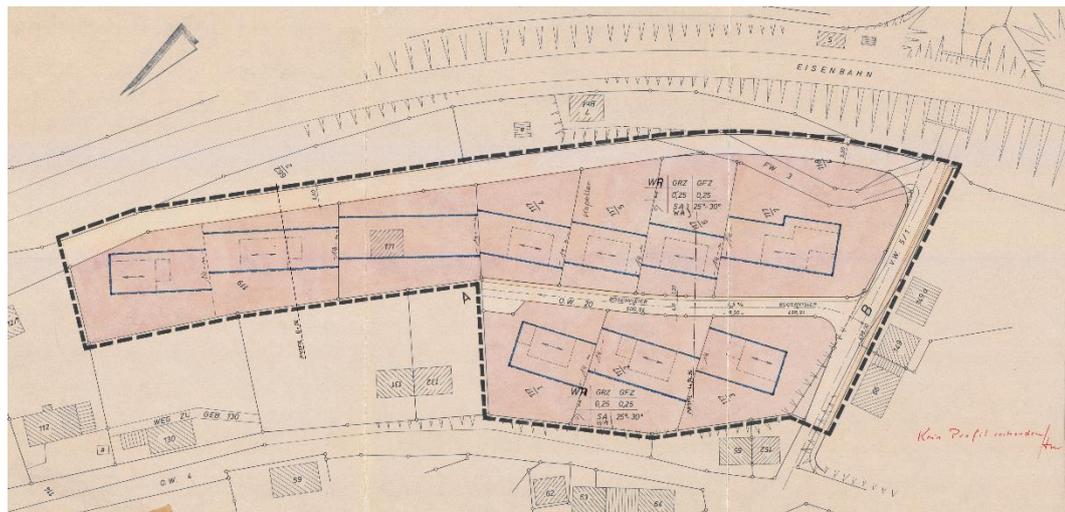


Abbildung 6: Bebauungsplan „Wörle“ – rechtskräftig seit 31.10.1975

5.3 Rechtsverfahren

Innenbereichsflächen können nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf hierfür nicht 20.000 m² überschreiten, muss der Wohnnutzung dienen und sich darüber hinaus an in Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Bedingungen zur Entwicklung sind für den Planbereich „Schenkensteinstraße“ gegeben und wird im beschleunigten Verfahren entwickelt.

6. Erschließungsplanung

Die Erschließung erfolgt über die bereits ausgebaute Stichstraße von der Schenkensteinstraße ausgehend.

7. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha. In der vorliegenden Planung ist folgende Unterteilung vorgesehen:

Bebauungsplan Abgrenzung	ca. 2.490 m²		
Neue Baufläche			
Nettobauland	ca. 2.346 m ²	=	94,22 %
Verkehrsflächen (privat)	ca. 144 m ²	=	5,78 %
gesamt	ca. 2.490 m²	=	100,00 %

8. Umweltbelange

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die bereits entlang der Schenkensteinstraße bebaut war. Inzwischen ist das Gebiet zurückgebaut und ein Erschließungsstich erstellt. Aufgrund dessen ist auf dem Plangebiet bereits keine Bepflanzung mehr. Um das städtebauliche Ortsbild zu bewahren und den Charakter der Bestandsbebauung zu erhalten, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und ein Überschreiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen. Damit eine weitere Durchgrünung entsteht, wird eine Baumfestsetzung pro Grundstück getroffen (siehe Planzeichnung). Zudem wird die bestehende Böschung entlang der Michelfelder Straße durch das Pflanzgebot dauerhaft gesichert, sodass das bestehende Ortsbild bestehen bleibt.

Weiterhin befinden sich keine Baumhöhlen im Plangebiet, da der Bereich bereits abgeräumt ist. Dahingehend kann man von keiner Beeinträchtigung der Umweltbelange ausgehen.

Demnach werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung nach §13 a BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Somit kann das Verfahren im Vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)

Es wird für die beiden Wohngebiete (WA 1 und WA 2) die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO getroffen, um dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Um den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes zu stärken und insbesondere um Konflikte zu vermeiden sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden, sofern sie den Gebietscharakter nicht unangemessen beeinträchtigen und sofern keine Problematiken hinsichtlich Lärmemissionen und Lärmimmissionen entstehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Baunutzungsverordnung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) auf eine Höchstgrenze von 0,4 festgesetzt. Die Regelung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist ausgeschlossen, damit im Sinne des Bestands in einem Wohngebiet eine Durchgrünung durch große Gärten gewährleistet sein soll, sodass die Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird. Durch das Einhalten der durch § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenzen der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das bestehende Ortsbild einfügt und innerhalb des Baugebietes ausreichend Frei- und Grünflächen vorhanden sind.

2.2 Vollgeschosse

Entsprechend dem angrenzenden bestehenden Wohngebiet wurde die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse im WA 1 und maximal ein Vollgeschoss im WA 2 begrenzt. Dies gewährleistet ein Einfügen in das bestehende Ortsbild.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Eintragung in der Nutzungsschablone festgelegt. Durch die Festsetzung einer Bezugshöhe (BZH) und der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe werden Gebäudehüllen festgesetzt, innerhalb derer der Bauherr sein Gebäude entwickeln kann.

2.4 Bezugshöhen

Durch die Festsetzung der Bezugshöhen wird das Gebiet an die topographischen Gegebenheiten und die Erfordernisse der Straßenplanung angepasst. In Verbindung mit der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen entsteht eine an die vorhandene Topographie angepasste Bebauung.

2.5 Maximale Traufhöhe (TH_{max})

Für die zulässige Neubebauung orientiert sich die Traufhöhe an den Anforderungen eines zweigeschossigen Wohnhauses. Dadurch soll entlang den öffentlichen Straßen ein harmonisches Bild mit maximal zweigeschossigen Gebäuden (Vollgeschossen) entstehen.

Die Traufhöhen von 6,5 m bzw. 4,5 m berücksichtigt dabei eine Geschosshöhe von 3,0 m, welche auch den Einbau von beispielsweise Kühldecken erlaubt und trotzdem eine ausreichende Raumhöhe ermöglicht.

Beim Satteldach definiert sich die maximale Traufhöhe am äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe ermöglicht einen Kniestock von 0,5 m beim Satteldach. Damit können die zulässigen maximal zwei Vollgeschosse beim Satteldach erreicht werden. Allerdings ist das Dachgeschoss bei einem Satteldach nicht ganz zu 75 % der Grundfläche als Wohnfläche aufgrund der Dachschrägen nutzbar. Durch die Beschränkung der Traufhöhe soll an den Gebäuden die Zwei- bzw. Eingeschossigkeit eindeutig ablesbar sein und an den Giebelseiten ebenfalls nicht der Eindruck eines dreigeschossigen Gebäudes entstehen. Zudem werden dadurch, dass die Traufhöhe auf mindestens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge einzuhalten ist, zwar Quergiebel ermöglicht, jedoch nur in einem untergeordneten Umfang und die Hauptdachform bleibt klar ablesbar.

2.6 Maximale Firsthöhe (FH_{max})

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen beziehen sich bei Satteldächern auf die Firsthöhen. Durch eine einheitliche maximale Gebäudehöhe, entstehen Gebäudekubaturen, die maßstäblich zusammenpassen.

3. Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Die maximale Gebäudelänge ist dadurch auf maximal 50 m beschränkt. Diese nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässige Gebäudelänge wird jedoch

durch die Baugrenzen und die gleichzeitige Pflicht zur Einhaltung des Grenzabstandes entsprechend der geplanten Grundstücke (gestrichelte Linie im Lageplan) nicht erreicht.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese Ausweisung erfolgt grundstücksbezogen. Dadurch soll eine zu große massive Bebauung ausgeschlossen werden, die das bestehende Ortsbild unterbrechen würden.

Mit den Baufenstern werden mindestens mit 3,0 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten. Dadurch werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die Übergänge zwischen dem öffentlichen und privaten Raum definiert.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) zulässig. Dadurch wird eine möglichst flexible Anordnung der Nebenanlagen auf dem Baugrundstück ermöglicht.

Durch die Reduzierung der Anzahl der Gartenhäuser/Gerätehütten auf jeweils eines pro Grundstück und deren Größenbegrenzung entsteht eine Bebauung mit klar ablesbaren Gebäudestrukturen, die von den Hauptgebäuden geprägt ist.

Garagen, Carports und Stellplätze:

Der Abstand der Garagen und Carports von den öffentlichen Verkehrsflächen dient dazu, dass beim Ein- und Ausfahren aus der Garage sowie beim Parken vor den Garagen die Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen möglichst wenig eingeschränkt wird und eine gute Übersichtlichkeit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet wird.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig, um das Parken zu ermöglichen und eine städtebauliche Ordnung zu erreichen.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet wird an die private Stichstraße ausgehend von der Schenkensteinstraße angebunden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Wohngebietes wurden Festsetzungen zur Versickerung von Regenwasser und zur Dachbegrünung getroffen. Ziel der Festsetzung ist die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Ferner werden Materialien zur Dachdeckungen ausgeschlossen, welche durch die Auswaschung von Schadstoffen eine mögliche Verunreinigung des versickernden Regenwassers verursachen könnten.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Bäume

Zur Eingrünung des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft ist auf den privaten Grundstücken mindestens ein Baum zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume binden das am Ortsrand liegende Wohngebiet in das Landschaftsbild ein. Der genaue Standort des Baums kann von der Platzierung in der Planzeichnung abweichen.

Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Erhalt der Böschung und Bepflanzung

Zum Erhalt der bestehenden Topographie ist die vorhandene Böschung und Bepflanzung entlang der Michelfelder Straße dauerhaft zu sichern oder durch entsprechende Bepflanzung zu ersetzen. Dies gewährleistet ein Einfügen der Bebauung in das Ortsbild.

Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Ortsrandeingrünung

Um das Plangebiet in den Ortsteil zu integrieren und eine Sicherung der südwestlich angrenzenden Begrünung zu gewährleisten, wird für die Ortsrandeingrünung dementsprechend ein Pflanzgebot festgesetzt.

Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – unversiegelte Grundstücksflächen

Die Regelung verhindert das Anlegen von Schotterflächen als gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen und dient der Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet, da die versiegelten Flächen auf ein Minimum reduziert werden. Schottergärten zählen nicht zu den Nebenanlagen mit denen die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO überschritten werden darf.

9. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

Über die getroffene Festsetzung soll zur Herstellung des Straßenkörpers in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücken die Herstellung von notwendig werdenden unterirdischen Stützbauwerken entlang der Grundstücksgrenze ermöglicht werden.

C. Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

1. Äußere Gestaltung der Anlagen

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sowie das Anstrahlen der Gebäudefassaden sind bezüglich der Außenwirkung und des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Gebiets unzulässig.

1.2 Dachform/-neigung und Firstrichtung

Die Dachformen/-neigungen und Firstrichtungen im Plangebiet sind aus der umliegenden Bebauung und den Anforderungen an ein zeitgemäßes Bauen entwickelt und sorgen dafür, dass das bestehende Ortsbild nicht verloren geht.

1.3 Dachdeckungen

Die Vorgaben sollen zur harmonischen Ortsbildgestaltung beitragen. Insbesondere ortsuntypische grüne oder gelbe Dacheindeckungen sollen verhindert werden. Damit die Nutzung von erneuerbaren Energien sinnvoll möglich ist sind Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern zulässig.

1.4 Dachaufbauten

Um ein einheitliches Ortsbild gewährleisten zu können, sind Dachaufbauten unzulässig bzw. auf das technisch erforderliche Maß eingeschränkt.

1.5 Solaranlagen auf Dächern

Bei geeigneten Dächern müssen Solaranlagen in die Dachflächen integriert werden bzw. parallel zur Dachneigung angebracht werden. Diese Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung der Dachflächen.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

2.1 Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern

Die Regelungen zur Höhe und Art der zulässigen Einfriedungen und Sockel bzw. Stützmauern dient der Durchlässigkeit und der Vernetzung der entstehenden privaten Freiflächen und deren

Einbindung in das Landschaftsbild. Der Mindestabstand zu öffentlichen Straßenflächen gewährleistet ein Mindestmaß an Verkehrssicherheit, da Sichtverhältnisse nicht eingeschränkt werden.

2.2 Sichtschutzwände

Durch die Begrenzung der Sichtschutzwände auf den Bereich der Außenterrassen der Gebäude wird verhindert, dass zwischen den Grundstücken und den privaten Freiflächen das Blickfeld zu stark eingeschränkt wird. Die Gartenflächen der privaten Grundstücke vernetzen sich dadurch zu großzügigen grünen Freiräumen. Der Ausschluss von Kunststoff gewährleistet ein besseres Einfügen in die bestehende Umgebung.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Begrenzung der Höhe der Aufschüttungen bewirkt ein durchgängiges Landschaftsbild zwischen den Grundstücken.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aufgrund der exponierten Lage durch die erhöhte Topographie unzulässig und darüber hinaus in einem Wohngebiet auch nicht erforderlich.

4. Außenantennen

Die Festsetzung für Außenantennen werden getroffen, um das vorhandene städtebauliche Bild zu bewahren.

5. Stellplatzverpflichtung

Da das Plangebiet nicht unmittelbar an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden ist, kann davon ausgegangen werden, dass für moderne Haushalte in der Regel ein Stellplatz nicht ausreicht, weshalb pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind.

6. Regenwasserzisternen / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Festsetzungen zur Errichtung einer Retentionszisterne mit Notüberlauf ermöglichen die Nutzung des Regenwassers für die Gartenbewässerung. Gleichzeitig kann die geplante geringer dimensioniert werden, wodurch landwirtschaftliche Flächen eingespart werden können.

Aufstellung

Stadt Bopfingen

Bopfingen, den __.__.____

Dr. Gunter Bühler, Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den __.__.____

Margarethe Stahl