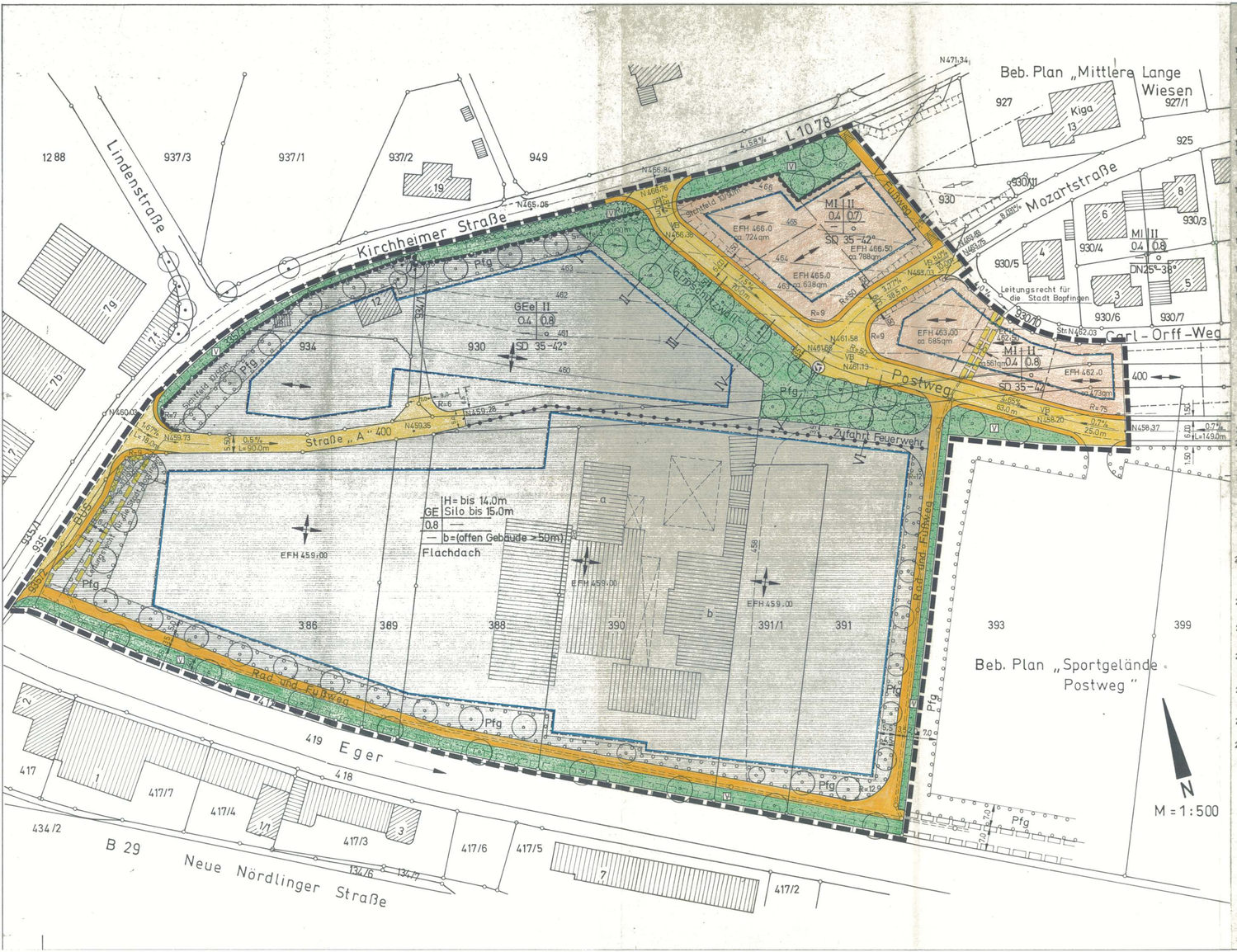

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Baulische Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung — Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

MI: Lärmimmissionsrichtwert tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) siehe Hinweis

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

In der mit GEe bezeichneten Fläche sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung — (§§ 16-21 BauNVO)

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse — (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs.5 LBO)

wie im Lageplan festgesetzt

1.2 Bauweise — (§ 9 Abs.1 Nr.2)

in GE
b = abweichende Bauweise, offen, jedoch Gebäudelänge unbeschränkt (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) — Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet

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

1.5 Garagen (§ 23 (5) Satz 1 BauNVO) — Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.

1.6 Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB) — Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind von Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB) — Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen (Pfg) sind als Heckenpflanzung (mind. 3-reihig) zu bepflanzen und dauernhaft zu unterhalten. Pflanzen umgeschnitten aus Sträuchern u. Bäumen II. Ordnung. Außerdem ist pro Bauplatz ein Baum zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste für Bäume u. Heckenpflanzungen). Entlang der Pflanzgebotsflächen sind Stickermulden einzurichten.

Sichtflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) — Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Als sichtbehindernd gelten alle Nutzungen, wie z.B. Bauten, Einfriedigungen, Sträucher und Hecken, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahn hinausragen.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO, Stand 01.01.1996)

2.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Bei Hauptgebäuden Satteldächer, jedoch beidseitig gleiche Neigung. Abweichende Dachformen können zugelassen werden. Im GE Flachdach. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan

2.2 Gebäudehöhen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder Abschluß an der Wand von der im Lageplan festgesetzten EFH über NN. Abweichende Gebäudehöhen können ausnahmsweise bei Rücksprüngen zugelassen werden. Ist keine EFH festgesetzt, so gilt von vorhandenen im Mittel gemessenen Gelände

bei Hauptgebäuden:			
	im GE	max.	14,00 m
	im GEe	bergseits max.	4,30 m
	im MI	soweit eine EFH festgesetzt ist: max. 3,80 m über EFH	

2.3 Dachaufbauten (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind auf 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie sind deutlich vom First abzusetzen, mind. 70 cm. Sie müssen waagrecht, gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

2.4 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Auffallende Farben und Strukturen sind zu vermeiden. Deckung der Dächer, rot bis rotbraun getöntes Material.

2.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig. Alle Werbeanlagen sind Meldefichtig.

2.6 Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Nur lebende Einfriedigungen, Abstand von der Straßenkante 1,00 m. Integrierte stützende Einzäunungen (keine Mauern, Fallisaden oder ähnliches) sind zulässig bis max. 1,0 m Höhe und 0,50 m Abstand von der Straßenkante.

2.7 Gestaltung von Geh-, Fahrwegen und Stellplätzen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.

2.8 Erdauffüllungen und Abgrabungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

sind im Zuge der Baumaßnahme bis max. ± 1,00 m zulässig.

2.9 Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO) nur für MI

Die Anzahl der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs.1 LBO) wird erhöht (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO) und zwar:

bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von

40 bis 80 qm	auf	1,5 Stellplätze
mehr als 80 qm	auf	2,0 Stellplätze

Aufhebung vorhandener Festsetzungen
Die im Planbereich bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
Höhenangaben über NN sind Höhen im neuen System

Aufhebung vorhandener Festsetzungen
Die im Planbereich bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Höhenangaben über NN
Die angegebenen Höhenwerte sind Höhen im neuen System.

Zeichenerklärung

Bauland (§ 9 Abs. 1 BauGB)

WS WR WA WB SO
§2 §3 §4a §10 u. 11 BauNVO

MD MI MK
§5 §6 §7 BauNVO

GE GI
§8 §9 BauNVO

Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

nicht überbaubare Grundst. Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse (Z)
(§ 17 Abs. 4 u. § 18 BauNVO in Verbindung m. § 2 Abs. 5 LBO)
als Höchstgrenze: röm. Ziffer
zwingend: röm. Ziffer in Kreis

Grundflächenzahl (§§ 16 u. 19 BauNVO)
Dezimalzahl

Geschoßflächenzahl (§§ 16 u. 20 BauNVO): Dezimalzahl in Kreis

Baumassenzahl (§§ 16 u. 21 BauNVO)
Dezimalzahl im Rechteck

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO): offen
nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
geschlossene Bauweise
besondere Bauweise

FD = Flachdach SD = Satteldach
DN 25-30° = Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die vorstehenden Zahlenwerte sind nur Beispiele

zulässige Firstrichtung d. baul. Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) u. § 73 Abs. 1 LBO)

Flächen f. Stellplätze od. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 u. 22 BauGB) für Garagen : für Stellplätze

von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) hier: Sichtfeld

Grenze d. räuml. Geltungsbereichs d. Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedl. Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung sonst. unterschiedl. Festsetzungen

Unverbindl. Vorschlag f. neue Grenze

Umgrenzung von Schutzgebieten Naturschutzrecht

N Naturschutzgebiet

L Landschaftsschutzgebiet

ED Bodendenkmal — ND Naturdenkmal

D Kulturdenkmal

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs.6 BauGB)

Kindergarten

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie ohne Anschluß (Zufahrt) d. Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Fahrbahn Gehweg — Straßenverkehrsfläche

P Einfahrt — Öffentliche Parkierungsflächen

Straßenbegrenzungslinie mit Anschluß (Zufahrt) d. Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

R Radius der Straßenkurve

H Radius des Ausrundungsbogens der Straßenkrümmung

T Tangentenlänge

f Differenz zw. Höhe d. Tangentenschnittpunkte u. Straßenhöhe im Tangentenschnittpunkt

VB Visierbuch

Str. Straßenhöhe im Tangentenschnittpunkt

%/% Straßengefälle in Prozent

+N 505.00 Höhe des Geländes über NN Höhenangaben im neuen System

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern (§9 Abs.1 Nr. 26 u. Abs. 6 BauGB)

Aufschüttung — Böschungen an Verkehrsflächen

Abgrabung

Stützmauer

mit Geh-, Fahr, u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gehrecht — Fahrrecht — gemischt genutzte Verkehrsfläche

Zugunsten der Allgemeinheit

oberirdisch — Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
unterirdisch

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) hier: Elektrizität

Grünflächen — Wasserflächen
Sportplatz — Spielplatz
Parkanlage
Dauerkleingärten
Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
Bäume — Sträucher
Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)
Bäume — Sträucher
Sammelbehälter für Wertstoffe

BauGB = Baugesetzbuch
LBO = Landesbauordnung
BauNVO = Baunutzungsverordnung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl d. Vollgesch.
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Pflanzliste für Pflanzgebot (Pfg)

Heckenpflanzung (mindestens 3-reihig) ungeschnitten aus Sträuchern u. Bäumen

II. Ordnung

Cornus mas - Kornelkirsche
Ac Acer campestre - Feldahorn
Ca Carpinus betulus - Hainbuche
So Sorbus aucuparia - Vogelbeere
U Ulmus glabra - Bergulme
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Euonymus europaeus - Pfaffenhut
Viburnum opulus - Schneeball
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose
Rosa spinosissima - Bibernellrose
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Rosa rubiginosa - Weinrose

Bäume (Mindestumfang 12 cm)

A Acer platanoides - Spitzahorn
Ap Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Q Quercus robur - Stieleiche
Sorbus intermedia - Mehlbeere
Tilia cordata - Winterlinde
Obst - Hochstämme

Geeignete Pflanzen an Gewässern

Alnus glutinosa - Schwarzerle
Salix alba - Baumweide
Salix daphnoides - Weide
Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus racemosus - Holunder
Rhamnus frangula - Faulbaum

Verkehrsgrün (standortgerecht bepflanzt)

Hinweise:

1. Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin (§ 20 Denkmalschutzgesetz)
2. Restflächen des Bauplatzes, wie Einfahrten, Wege usw., sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen. Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten (s. Schreiben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz v. 23.10.1992)
3. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ellwangen schlägt vor: Niederschlagswasser (insbesondere von Dächern) in Behältern zu sammeln und für Gießzwecke zu verwenden, ca. 2 cbm je 100 qm Dachfläche. Siehe Anlage
4. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ellwangen schlägt vor: Die Grundsätze des sparsamen u. schonenden Umgangs mit Boden (§ § (2) des BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundsätze sind im Mitteilsblatt des Amtes für wasserwirtschaft und Bodenschutz dargestellt, es liegt diesem Plan bei und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. Ergibt sich bei der Bauausführung, daß der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen Altlasten mit Schadstoffen, wie z.B. mit Mineralölen, Schwermetallen, belastet ist, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Untere Wasser-, Abfallrechts und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.
6. Bauvorhaben können in das Grundwasser eingreifen. Bauteile, die in das Grundwasser eingreifen, sind absolut wasserundurchlässig auszuführen. Das Einleiten von Grundwasser in die Ortskanalisation ist verboten. Das Abpumpen von Grundwasser ist grundsätzlich nicht zulässig. Das Erschließen von Grundwasser ist der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt) anzuzeigen (siehe § 35 WHG, § 37 WG). Benutzungen im Sinne des § 3 WHG bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes.
7. Auf der mit MI bezeichneten Fläche sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Durch geeignete Maßnahmen (insbesondere Schallschutzfenster, Wintergartenvorbauten, Laubengänge, lärmdämmende Außenwände u.ä.) ist dauernd zu gewährleisten, daß in den Wohn- und Schlafräumen die Innenschallpegel der VDI 2719 eingehalten werden (in Schlafräumen nachts max. 30 dB(A), in Wohnräumen tagsüber max. 35 dB(A), in Büroräumen tags max. 40 dB(A). Die schalltechnischen Maßnahmen müssen weiter gewährleisten, daß o,50 m vor den geöffneten Fenstern der Aufenthaltsräume bei Lärmessungen die Lärm-Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB (A) nicht überschritten werden.
8. Die UJAG weist auf bestehende Kabel hin. Die 20 kV-Leitung liegt im Bereich des geplanten Rad- und Fußweges.

Ostalbkreis
Stadt Bopfingen
Gemarkung: Bopfingen

Bebauungsplan „Untere Lange Wiesen"

Anl. 1 zur Sitzungsvorlage vom 15. Mai 1997 141

Lageplan und Textteil

Maßstab 1 : 500

Verfahren nach BauGB	
Vorentwurf	
Aufstellungsbeschluß	
Bürgerbeteiligung	
Entwurf	18.04.1995
Entwurfsbeschluß	18.07.1996
Öffentliche Auslegung	16.12.96 – 17.01.96
Satzungsbeschluß	20.03.1997

Gefertigt: den 18.04.1995 /Ma.
Stadtbauamt:
Geändert: den 15.02.1996 /Ma.
Stadtbauamt:
Geändert: den 03.07.1996 /Ma.
Stadtbauamt:
Stadtbauamt
Wellenga 32
73441 Bopfingen

Bürgermeisteramt:
Bürgermeister
Böttcher