

Stadt Bopfingen

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Beim Altersheim“



**Entwurf**

Textteil, Stand: 11.07.2025

Stadt Bopfingen

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Beim Altersheim“

**Auftraggeber:**

Stadt Bopfingen  
Dr. Gunter Bühler  
Marktplatz 1  
Telefon: 07362 801-0

**Verfasser:**

**KE** LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70174 Stuttgart  
Tel. +49 73 160289627  
Fax +49 711 6454-2100  
[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Dominic Kress – Projektleiter  
Sandra Grau – Sachbearbeitung

Stuttgart, den 11.07.2025

## Inhalt

<b>A.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>3</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) .....	3
1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) .....	4
1.3	Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel mit Textilfachmarkt und Zoofachmarkt/Tierfutterfachmarkt“ (SO 1) .....	4
1.4	Sondergebiet „Wohnanlage für Menschen mit Behinderung“ (SO 2) .....	5
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	5
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	5
2.2	Zahl der Vollgeschosse .....	5
2.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	5
2.4	Bezugshöhen .....	6
3.	Bauweise .....	7
4.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	7
5.	Flächen für Nebenanlagen .....	7
6.	Verkehrsflächen .....	7
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	8
8.	Mit Rechten zu belastende Fläche .....	8
9.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung .....	8
10.	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers .....	9
<b>C.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>9</b>
1.	Äußere Gestaltung der Anlagen .....	9
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	9
1.2	Dachform/-neigung .....	9
1.3	Dachdeckung .....	9
1.4	Dachaufbauten .....	10
1.5	Solaranlagen auf Dächern .....	10
2.	Werbeanlagen .....	10
3.	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	10
3.1	Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern .....	10
3.2	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	11
4.	Außenantennen .....	11
5.	Stellplatzverpflichtung .....	11
6.	Regenwasserzisternen / Niederschlagswasserbeseitigung .....	11
<b>D.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>12</b>
1.	Erschließen von Grundwasser und -absenkung .....	12
2.	Telekommunikation .....	12
3.	Pflichten des Eigentümers .....	12

4.	Denkmalfunde .....	13
5.	Bodenschutz.....	13
6.	Ingenieurgeologie .....	14
7.	Immissionen .....	14
8.	Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz.....	14
9.	Nachbarrecht.....	14
10.	Bereithaltung von DIN-Vorschriften und Fachblättern .....	14
<b>E.</b>	<b>Aufstellung und Ausfertigung .....</b>	<b>15</b>

## A. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch - BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

**Baunutzungsverordnung - BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90** - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO** - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25).

**Gemeindeordnung Baden-Württemberg - GemO** - in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. S. 98).

### Hinweis:

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans „Beim Altersheim“ mit örtlichen Bauvorschriften werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehen.

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)

(§ 4 BauNVO)

#### Zulässig sind

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

#### Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,

**Nicht zulässig sind**

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

(§ 8 BauNVO)

**Zulässig sind**

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

**Nicht zulässig sind**

- 
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

## 1.3 Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel mit Textilfachmarkt und Zoofachmarkt/Tierfutterfachmarkt“ (SO 1)

(§ 11 BauNVO)

**Zulässig sind**

- Im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup>. Randsortimente sind auf maximal 10 % (110 m<sup>2</sup>) der Verkaufsfläche begrenzt.
- Im Untergeschoss Nebenflächen für den Lebensmittelmarkt.

**Nicht zulässig sind**

- Einkaufszentren.

## 1.4 Sondergebiet „Wohnanlage für Menschen mit Behinderung“ (SO 2)

(§ 11 BauNVO)

### Zulässig sind

- Wohn- und Aufenthaltsräume für Pflegelinge und Betreuer
- Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Werkstätten und Einrichtungen für Arbeits-, Beschäftigungs- und Spieltherapeutische Zwecke.
- Wohnungen und Einrichtungen zur Versorgung des Personals.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- Maximale Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

- WA 1 und WA 2: Maximale Grundflächenzahl 0,4.
- SO 1 / SO 2 und GEe: Maximale Grundflächenzahl 0,6.

Die Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Zulässig sind im WA 1 und WA 2 mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach

- a) der maximalen Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) und
- b) der maximalen Firsthöhe (FH<sub>max</sub>)
- c) der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>)  
über der festgesetzten Bezugshöhe.

Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen werden für die Baugebiete wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Maximale Traufhöhe (TH <sub>max.</sub> )	Maximale Firsthöhe (FH <sub>max.</sub> )
WA 1	9,0 m	11,5 m
WA 2	9,5 m	12,5 m
GEe	-	12,0 m
SO 1	-	10,0 m
SO 2	-	12,0 m

Die jeweils zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstgrenze festgesetzt. Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten sind zulässig (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten), sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 10 % der gesamten Dachfläche einnimmt und mit diesen die maximal zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,0 m überschritten wird.

#### **Gebäude mit Sattel- und Pultdach**

Bei Gebäuden mit Satteldach gelten die Traufhöhen (TH<sub>max</sub>) und Firsthöhen (FH<sub>max</sub>) als Höchstmaß. Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

#### **Gebäude mit Flachdach**

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als maximale Höhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und der oberste Punkt der Dachhaut des obersten Geschosses (FH<sub>max</sub>).

#### **Anlagen für regenerative Energien**

Anlagen für regenerative Energien sind von den maximal festgesetzten Höhenbegrenzungen ausgenommen.

## **2.4 Bezugshöhen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf die festgesetzte Bezugshöhe über Normalhöhennull (NHN) bezogen. Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH=RFB). Die EFH des jeweiligen Hauptbaukörpers darf max. 0,5 m über den im Zeichnerischen Teil dargestellten Bezugspfeil für die maßgebende öffentliche Verkehrsfläche für den unteren Bezugspunkt liegen.

### 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

o = offene Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt, diese gelten nur oberirdisch. Unterirdische Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, müssen vollständig erdüberdeckt sein. Die Mindesthöhe der Erdüberdeckung beträgt 0,40 m, hiervon ausgenommen sind Terrassen.

### 5. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

#### **Nebenanlagen:**

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und dem Nachbarrecht widersprechen.
- Pro Grundstück ist jeweils nur ein Gartenhaus bzw. eine Gerätehütte zulässig. Diese darf eine maximale Größe von 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, einschl. Vordach oder überdachter Terrasse nicht überschreiten.

#### **Garagen und Carports:**

- Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **Stellplätze:**

- Unüberdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Verkehrsfläche
- Fußweg.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke (z.B. Hofflächen), sind mit wasserdurchlässigem, versickerungsfähigem Pflaster anzulegen.
- Die Dachflächen von Flachdächern sind extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen.
- Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
- Die Außenbeleuchtung ist streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Für die Außenbeleuchtung sind im privaten Bereich Leuchtmittel in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.
- Bei Neubauvorhaben oder grundlegenden Gebäudesanierungen ist eine Pufferung und gedrosselte Einleitung von Regenwasser in den Mischwasserkanal herzustellen.

## 8. Mit Rechten zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der privaten Zufahrt.

## 9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Bäume**

Pro 200 m<sup>2</sup> innerhalb des Baugrundstücks ist ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum mit mindestens 10 - 12 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt auch für Stellplatzflächen.

### **Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – unversiegelte Grundstücksflächen**

Die im WA 1 und WA 2 nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der erforderlichen Fußwege, Stellplätze und Aufenthaltsplätze - zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

## 10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a) Beim Anschluss von Grundstücken an die öffentlichen Verkehrsflächen sind der für den Halt der Grenzbauteile (z. B. Schaltschränke für Telekommunikation, Stromversorgung, Breitbandkabel, Straßenbeleuchtung) notwendige Hinterbeton sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- b) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (Steilste Neigung 1:1,5).

## C. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der Anlagen

#### 1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig. Das Anstrahlen der Gebäudefassaden ist untersagt.

#### 1.2 Dachform/-neigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im WA 1 und WA 2 sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° sowie Flachdächer von 0° - 7° zulässig. Im GEe sind für die Hauptgebäude Flachdächer von 0° - 7° und Pultdächer von 8° - 20° zulässig. Im SO 1 und SO 2 sind für die Hauptgebäude Flachdächer von 0° - 7° und Pultdächer von 8° - 20° zulässig.

#### 1.3 Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- Als Dachdeckung bei geneigten Dächern sind ausschließlich Ziegel und bei den nicht begrünter Teilen der Flachdächer nur nicht glänzende, blendfreie (nicht spiegelnde) Materialien in den Farbtönen rot bis braun und grau bis grauschwarz zugelassen.
- Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind zulässig.
- Metall-Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

## 1.4 Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind unzulässig. Lediglich technisch erforderliche Aufbauten wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage sowie Ansaug- und Abluftrohre sind zulässig.

## 1.5 Solaranlagen auf Dächern

Bei geeigneten Dächern müssen Solaranlagen in die Dachflächen integriert werden bzw. parallel zur Dachneigung angebracht werden.

## 2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und ausschließlich auf der Straße zugewandten Seite des Grundstücks vorgesehen werden. Pro Gebäudeseite ist eine Anlage zulässig, welche mit dem Gebäude verbunden sein muss.
- Die Gesamtgröße der Werbeanlage darf eine Fläche von 5,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Die Höhe der Werbeanlage darf 1,50 m nicht überschreiten.
- Werbung mit blitzendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder bewegliche Werbeanlagen (z. B. Fahnen) sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen, die die Oberkante der Gebäude überschreiten, sind nicht zulässig.
- fest montierte Werbetafeln sind mit einer Höhe von maximal 5,50 m und einer Breite von maximal 2,00 m zulässig

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 3.1 Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern

#### **Einfriedungen**

Zulässig sind:

- in den Allgemeinen Wohngebieten sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege nur lebende Einfriedungen bis 1,5 m Höhe und darin einbezogen Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis 1,5 m Höhe zulässig. Diese müssen mindestens 0,5 m von öffentlichen Straßenflächen abgerückt sein.

Unzulässig sind:

- geschlossene, blickdichte Einfriedungen, wie z.B. Stabmattenzaun mit eingezogenen Kunststoffbändern sowie Mauern und Gabionen.

- Für die Erstellung von Einfriedungen sind Stacheldraht oder sonstige verletzungsträchtige Materialien nicht zulässig.

#### **Sockel- bzw. Stützmauern**

Zulässig sind:

- in den Allgemeinen Wohngebieten sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege Sockel – und Stützmauern nur aus Naturstein- oder Natursteinverblendung und nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m (bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche) zulässig. Diese müssen von den öffentlichen Straßen und Wegen, welche keine Gehwegführung besitzen, mindestens 0,50 m abgerückt sein.

An privaten Grundstückszufahrten sind Einfriedungen, Sockel- bzw. Stützmauern, Sichtschutzwände und Bepflanzungen generell bis maximal 0,8 m Höhe zulässig.

### **3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen 1,0 m Höhe/Tiefe nicht überschreiten.

### **4. Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen (Satellitenempfangsanlage) sind sowohl an der Gebäudefassade unterhalb der Dachtraufe als auch auf dem Dach oberhalb der Dachtraufe zulässig. Sofern das Recht auf Informationsfreiheit gewährleistet werden kann, ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zulässig. Hierbei müssen Parabolspiegel die gleiche Farbe wie die Gebäudefassade bzw. Dachdeckung haben.

### **5. Stellplatzverpflichtung**

(§ 37 Abs. 1 und 2 LBO, § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.

### **6. Regenwasserzisternen / Niederschlagswasserbeseitigung**

(§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

- Im gesamten Plangebiet ist bei Neu- und Umbau zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers pro Grundstück eine Retentionszisterne herzustellen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Dachfläche ist dazu ein Rückhaltevolumen von mindestens 2,0 m<sup>3</sup> je Grundstück nachzuweisen und dauerhaft zu gewährleisten.

- Der Ablauf des Retentionsvolumens muss gedrosselt auf 0,15 – 0,20 l/sek pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche erfolgen.
- Das auf den versiegelten Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, etc.) der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist dem Bestandskanal zuzuführen.
- Gebäudedrainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

## **D. Hinweise**

### **1. Erschließen von Grundwasser und -absenkung**

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 37 WG zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

### **2. Telekommunikation**

§ 76 Telekommunikationsgesetz (TKG) regelt die Pflicht des Grundstückseigentümers zur Duldung von Errichtung und Betrieb der Telekommunikationslinien auf seinem Grundstück, so dass die Telekom ihren Nutzungsanspruch ggf. hierauf stützen kann.

Nach § 76 Abs. 1 Nr. 2 TKG hat der Eigentümer eines Grundstücks die Errichtung, den Betrieb und die Erneuerung von Telekommunikationslinien auf seinem Grundstück sowie den Anschluss der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude an öffentliche Telekommunikationsnetze der nächsten Generation zu dulden, sofern das Grundstück einschließlich der Gebäude durch die Benutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

### **3. Pflichten des Eigentümers**

Nach § 126 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Eigentümer das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs  
sowie
- Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

#### 4. Denkmalfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Zuwendungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### 5. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach §1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0m, Schutz vor Vernässung). Die für die notwendigen Planungen werden in die Planungen mit einbezogen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 Nr. 3 LBO). Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden

## 6. Ingenieurgeologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Schwemmschutt, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Eisensandstein-Formation (Mitteljura) erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 7. Immissionen

Mit Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Umgebung ist in verträglichem Maße zu rechnen.

Aufgrund der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind innerhalb des Geltungsbereichs bei Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten für Außenbauteile und Aufenthaltsräume unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

## 8. Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz

Auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes zum Erlass eines Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften vom 7. Februar 2023 wird hingewiesen.

## 9. Nachbarrecht

Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist in seiner aktuellen Fassung einzuhalten.

## 10. Bereithaltung von DIN-Vorschriften und Fachblättern

Folgende DIN-Vorschriften werden im Rathaus der Stadt Bopfingen zur Einsicht bereitgehalten:

- Schallschutz im Hochbau, DIN 4109-1 vom Januar 2018
- Schallschutz im Hochbau, DIN 4209-2 vom Januar 2018
- Schallschutz im Hochbau, DIN 18005-1, Beiblatt 1

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), DIN 19731
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), DIN 18915
- Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005)
- Erkundung und Untersuchung des Baugrunds, DIN EN 1997-2
- Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN 4020
- Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach (2022)

## **E. Aufstellung und Ausfertigung**

### **Aufstellung:**

Stadt Bopfingen

Bopfingen, den

---

Dr. Gunter Bühler, Bürgermeister

### **Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bopfingen, den

---

Dr. Gunter Bühler, Bürgermeister