

BEBAUUNGSPLAN "IPF-TREFF" MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)
 Siehe Einschrieb im Lageplan.
 SO I - Sondergebiet Einkaufszentrum gemäß § 11 BauNVO zulässig ist ein (1) großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.500 qm
 SO II - Sondergebiet Einkaufszentrum gemäß § 11 BauNVO zulässig ist ein (1) großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Drogeriewaren mit einer Gesamtverkaufsfläche von 670 qm
 SO III - Sondergebiet Einkaufszentrum gemäß § 11 BauNVO zulässig ist ein (1) großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Bekleidung mit einer Gesamtverkaufsfläche von 850 qm
MK - Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO
 zulässig sind Nutzungen gemäß § 7 BauNVO.
 Wohnungen sind jedoch nur in den Obergeschossen zulässig.
 MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2. Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 und 19, BauNVO)
 Siehe Einschrieb im Lageplan.
3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 (4) BauNVO)
 Siehe Einschrieb im Lageplan
 "a" Abweichende Bauweise
 In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude mit unbegrenzter Länge zulässig.
8. Stützbauwerke und Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)
 Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm hergestellt. Die Stützbauwerke und Böschungen sind zu dulden.
9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
 Siehe Planeinschrieb
 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH) der geplanten Gebäude ist auf +/- 25 cm einzuhalten.
10. Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind (§ 9 (5) BauGB)
 Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986 auszuführen. In bauliche Anlagen sind Rückstauverschluss einzubauen.
 Im Freispiegel nicht entwässerbare Gebäude sind mit entsprechenden Druckentwässerungsrichtungen zu versehen.
11. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)
 Die in der zeichnerischen Darstellung mit Lr gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt Bopfingen und den Versorgungsträgern belastet. Die Einzelheiten der Nutzung dieser Flächen sind durch Eintrag ins Grundbuch oder ins Baulastenverzeichnis zu sichern. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Grundstücken dienen der Sicherung der Erschließung

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)
 1. Sondergebiet Einkaufszentrum
 Im Sondergebiet sind Flachdächer zulässig.
 2. Kerngebiet
 Im Kerngebiet sind Flachdächer zulässig.
 2. Mischgebiet
 Im Sondergebiet sind Flachdächer zulässig.
3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)
 Attika
 siehe Einschrieb im Lageplan
 Attikahöhe gemessen zwischen EFFH (Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe) und der Oberkante der Attika
 Das Höchstmaß ist im Lageplan eingetragen.
5. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)
 Die Verkabelung der Elektro- und Telefonanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.
6. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)
 Werbeanlagen auf den Gebäuden sind unzulässig.

- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)
 Bodenfunde (§ 20 DStG)
 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt, Abt. Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist
2. Erdaushub (§ 4 (1) u. (2) Bodenschutzgesetz)
 Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen.
 Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Zeichenerklärung

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung -BauNVO-)
 - Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 BauNVO)
 - Mischgebiete (§ 8 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - Traufhöhe über EFFH als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Bauflächen für Garagen
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straße
 - Gemischt genutzte Verkehrsfläche
 - Gehweg
 - Einfahrt / Ausfahrt
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Elektrizität hier: Trafostation
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) hier: Sichtfelder
 - Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten. (B-Fälle § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Neue Grundstücksgrenze "Ipf-Treff"

Verfahren nach § 13 BauGB

Billigung Planentwurf 14.12.2017
 Öffentliche Auslegung 03.01.2018 - 02.02.2018
 TOB-Anhörung 03.01.2018 - 02.02.2018

Satzungsbeschluss: 27.06.2019
 Inkraft-Treten: 05.07.2019
 Planfertigung vom: 27.06.2019

Die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplanentwurf, der dem Satzungsbeschluss zugrunde liegt, wird hiermit bestätigt. Gleichzeitig wird bestätigt, dass das Planaufstellungsverfahren nach dem BauGB eingehalten wurde.

Bürgermeisteramt:
 Bürgermeister: Dr. Gunter Bühler

LANDKREIS: OSTALBKREIS
GEMEINDE: STADT BOPFINGEN
GEMARKUNG: STADT BOPFINGEN

Bebauungsplan:
"IPF-TREFF"


 Bopfingen
 Stadt am Ipf

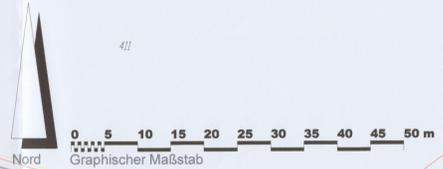
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG, BAUWESEN UND WIRTSCHAFTS-FÖRDERUNG
 MARKTPLATZ 1, 73441 BOPFINGEN, Tel: 07362/80154

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	THmax=12,0	Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe
0,8	a	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Bauweise
			Dachform

IV. Hinweise
 1. Altlasten
 Gemäß der Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ostalbkreis sind auf den Flst. Altstandorte bekannt. Die Flächen sind als "B" (blassen) eingestuft. Bei der Durchführung baulicher Maßnahmen ist eine Neubewertung erforderlich.

In den weiteren überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt sofort zu benachrichtigen.



SATZUNG 27.06.2019