



**Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

**Bauliche Nutzung**  
**Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16-21 BauNVO) - siehe Lageplan

**Zahl der Vollgeschosse** (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 5 LBO) - siehe Lageplan

**Bauweise** (§§ 16-21 BauNVO) - siehe Lageplan

**Erdgeschossfußbodenhöhen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
 Für die Höhenlage der Gebäude ist die im Lageplan festgesetzte EFH maßgebend. Abweichungen nach unten können zugelassen werden.

**Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Hauptfächrichtung wie im Lageplan eingezeichnet. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

**Garagen** (§ 23 (5) Satz 1 BauNVO)  
 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Von der Straßengrenze sind 5,00 m Abstand einzuhalten.

**Böschungen an Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandteil zu dulden.

**Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen (Pflg) sind als Heckenpflanzung (mind. 3-reihig) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzen ungeschritten aus Sträuchern u. Bäumen II. Ordnung. Außerdem ist pro Baulplatz ein Baum zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste für Bäume u. Heckenpflanzungen). Entlang der Pflanzgebotflächen sind Sickermulden einzurichten.

**Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 Je Einzelgebäude und Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohnungen zulässig.

**Hinweise**

Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Das Landratsamt Ostalbkreis, Abteilung Wasserwirtschaft, schlägt vor, das anfallende Niederschlagswasser von den Dächern in Rückhalte-zisternen zu sammeln (mindestens 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche). Das Niederschlagswasser aus den Zisternen ist gedrosselt in den Kanal bzw. in den Vorfluter abzugeben.

Sollten von den Bauherren Behälter für Gießwasser vorgesehen werden, so ist ihre Erstellung separat oder in Kombination mit der Regenwasserrückhaltung möglich.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Eilwangen schlägt vor: Die Grundstücke des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden (§ 4 (2) des BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dargestellt. Es liegt diesem Plan bei und ist Bestandteil des Bebauungsplans.

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.

**Hinweis des Straßenbaumamtes:**  
 Das Straßenbaumamt weist darauf hin, dass im Bereich der Landesstraße 1078 die Baugrundstücke gegen die Immissionen zu schützen sind (Prognosejahr 2010).

**Örtliche Bauvorschriften**

**Dachform und Dachneigung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
 Bei Hauptgebäuden Satteldächer, jedoch beidseitig gleiche Neigung. Abweichende Dachformen können zugelassen werden. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.

**Gebäudehöhen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
 Die Gebäudehöhen werden mit max. 3,80 m festgesetzt, bei Gebäuden mit Dachneigung 35-42°. Die Gebäudehöhen werden mit max. 4,80 m festgesetzt, bei Gebäuden mit Dachneigung 15°. Die Gebäudehöhen werden gemessen von der im Lageplan festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Abweichungen können bei Rücksprachen und Dachgauben ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei der zweiten Änderung werden in Teilbereichen die EFH-Festsetzungen geändert. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe bleibt jedoch unverändert.

**Dachaufbauten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
 Dachaufbauten sind auf 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen waagrecht gemessen vom Dachrand der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

**Äußere Gestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
 Auffällige Farben und Strukturen sind zu vermeiden. Deckung der Dächer rot bis rotbraun getöntes Material.

**Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)  
 Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig, ausgenommen Firmenschilder bis 0,50 m<sup>2</sup> Größe.

**Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
 Nur lebende Einfriedigungen, Abstand von der Straßenkante 1,00 m. Integrierte stützende Einzuanlagen (keine Mauern, Pfahlränder oder ähnliches) sind zulässig bis max. 1,0 m Höhe und 0,50 m Abstand von der Straßenkante.

**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.

**Erdauffüllungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
 sind im Zuge der Baumaßnahme bis max. +/- 1,5 m zulässig. Auf den Baugrundstücken 707/13-707/18 sind Abgrabungen und Auffüllungen bis +/- 1,50 m zulässig.

**Stellplätze und Garagen** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)  
 Die Anzahl der Stellplätze auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs. 1 LBO) wird erhöht (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) und zwar: Wohnungen von 40 bis 80 m<sup>2</sup> auf **1,5 Stellplätze** Wohnungen von mehr als 80 m<sup>2</sup> auf **2,0 Stellplätze**

**Aufhebung vorhandener Festsetzungen**

Die im Planbereich bisher geltenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

**Höhenangaben über NN**

Die angegebenen Höhenwerte sind Höhen im neuen System.

**Pflanzliste für Pflanzgebot (Pflg)**

- Heckenpflanzung (mindestens 3-reihig) ungeschritten aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung
- Cornus mas - Kornelkirsche  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Cornus betulus - Hainbuche  
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
 Ulmus glabra - Bergulme  
 Cornus sanguinea - Hartriegel  
 Corylus avellana - Haselnuss  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhut  
 Viburnum opulus - Schneeball  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Ramnus catharticus - Kreuzdorn  
 Rosa canina - Hundrose  
 Rosa spinosissima - Bibernellrose  
 Sambucus nigra - Holunder  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
 rosa rubiginosa - Weinrose
- Bäume (Mindestumfang 12 cm)  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Quercus robur - Steileiche  
 Spibus intermedia - Mehleibere  
 Tilia cordata - Winterlinde  
 Obst - Hochstämme
- Geeignete Pflanzen an Gewässern  
 Aulus glutinosa - Schwarzerle  
 Salix alba - Baumweide  
 Salix daphnoides - Weide  
 Salix purpurea - Purpurweide  
 Sambucus racemosa - Holunder  
 Ramnus frangula - Faulbaum
- Verkehrsgrün - standortgerecht bepflanzt

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 Baugrenze  
 Fußflächen der Nutzungsschablone (Beispiel)  
 WA II  
 0,4 0,6  
 DN 35°-42°

Sonstige Zeichen  
 Finstreichung  
 Grenzen  
 gepl. Grenzen  
 Höhenlinie  
 Offener Graben  
 ED: Einzel- oder Doppelhaus  
 E: Einzelhaus

Verkehrsmittelflächen  
 Fahrbahn  
 Gehweg  
 gemischt genutzte Verkehrsfläche

Grünflächen  
 Grünflächen  
 Verkehrsgrün  
 Spielplatz

Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 pfg Bäume  
 Ausgleichsfläche

EFH 526,50  
 EFH 526,50  
 EFH 525,50  
 Entschöpfungsboden-Höhe in Meter ü.NN  
 ersetzte Festsetzung  
 neue Festsetzung

Planfassung I gefertigt am 05.03.1998 vom Stadtbaumeister Bopfingen, geändert 24.08.1998 Planänderung (Deckblatt) als 1. Änderung gefertigt am 26.03.2001 vom Stadtbaumeister Bopfingen

Die Planfassung März 2004 besteht aus dem genehmigten Plan (Fassung I) mit dem eingearbeiteten Deckblatt (1. Änderung) sowie den Darstellungen der zweiten Änderung.

Die Korrekturen der zweiten Änderung sind rot (neue Festsetzungen) und gelb (entfallende Festsetzungen) umrandet.

Die dritte Änderung beinhaltet die Umzoning einer Fläche für allgemeines Wohngebiet (WA) in eine Fläche für Allgemeinbedarf, hier Spielplatz.



**STADT BOPFINGEN**  
 OSTALBKREIS  
 STADT BOPFINGEN  
 GEMARKUNG BOPFINGEN  
**"KIRCHHEIMER BERGLE II" - 3. Änderung**  
 LAGEPLAN MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN M/1:500

Verfahren nach BauGB (Erste Fassung vom 05.03.1998)

Vorentwurf	11.10.1998
Aufstellungsbeschluss	24.10.1998
Bürgerbeteiligung	11.11.1998 - 15.11.1998
Entwurf Kirchheimer Bergle II	05.03.1998
Entwurfsbeschluss	19.03.1998
Öffentliche Auslegung	08.04.1998 - 06.05.1998
Satzungsbeschluss	24.09.1998
Genehmigt	29.07.2004
Rechtskräftig	04.12.1998

Verfahren nach BauGB (Erste Änderung vom 26.03.2001)

Aufstellungsbeschluss	29.03.2001
Auslegungsbeschluss	29.03.2001
Öffentliche Auslegung	17.04.2001 - 17.05.2001
Satzungsbeschluss	19.07.2001
Genehmigt	22.08.2001

Verfahren nach BauGB (Zweite Änderung vom 03.03.2004)

Aufstellungsbeschluss	11.03.2004
Auslegungsbeschluss	11.03.2004
Öffentliche Auslegung	29.03.2004 - 28.04.2004
Satzungsbeschluss	24.06.2004
Genehmigt	29.07.2004
Rechtskräftig	seit 13.08.2004

Verfahren nach BauGB (Dritte Änderung vom 21.02.2008)

Änderungsbeschluss	21.02.2008
Auslegungsbeschluss	21.02.2008
Öffentliche Auslegung	10.03.2008 - 09.04.2008
Satzungsbeschluss	29.05.2008

Gefertigt 29.05.2008  
 Stadtbaumeister Bopfingen

Anerkannt  
 Bürgermeister Dr. Bühler

