



Örtliche Bauvorschriften
Für die Planbereiche F2, F3 und F4

Dachform/Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Flachdach: Pultdach mit Dachneigung 0° - 15°
Satteldach: mit Dachneigung 10° - 25°

Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
Traufhöhe mit max. 14,00 m, bergseits

Die Traufhöhen werden gemessen von der im Lageplan festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Dachkonstruktion (Oberkante Sparren) mit der Außenwand.
Für technische Bauteile wie Kamine und Silos ist eine Höhe von 25 m ab EFH zulässig.
Für Gebäude mit geneigter Bodenplatte ist die Fußbodenhöhe in der geometrischen Mitte maßgebend.

Stellplätze (§ 74 Abs. 3 Nr. 3 LBO)
Stellplätze für PKW sind in wasserundurchlässiger Ausführung herzustellen

Wertbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Wertbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig.

Regenwasserabfluss
Das anfallende Regenwasser aus den Dachflächen ist über den offenen Wassergraben abzuleiten. Das Abwasser aus befestigten Hof- und Lagerflächen ist in die örtliche Kanalisation (Schmutzwasserleitung) zu entsorgen.

Einfriedigung (§ 74 Abs. 3 Nr. 3 LBO)
Zäune bis zu 2,50 m Höhe sind zulässig.
Von Verkehrsflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Feldwegen ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten

ZEICHENERKLÄRUNG

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes
Planzeichenerstellung 1990 - PlanV 90 vom 18.12.1990
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - Industriegebiet
 - Gewerbegebiet
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
 - BMZ = Baumassenzahl
 - 3,5 Beispiel hier BMZ 3,5
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsflächen
 - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
 - Pflanzgebiet für Bäume (pfg3)
 - Pflanzgebiet für Hecken (pfg4)
 - Verkehrsgrün (V)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Geltungsbereich des B-Plans "1-geb. Nord-Ost III, 1. Erweiterung" rechtskräftig seit 20.12.1996
- Nutzungsschablone
- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Planbereichsnummer |
| GI [F1] | 7.0 |
| Dachneigung 0° - 15° | Baumassenzahl |
| EFH 453,00 +/- 1,0 m | Bauweise |
| | Erdgeschossfußbodenhöhe |
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Textliche Festsetzungen
Für die Planbereiche F2, F3 und F4

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen:
(§ 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27. Aug. 1997, zuletzt geändert 24. Juni 2004, u. BauNVO, Stand 23.01.1990)

Bauliche Nutzung:
Art der baulichen Nutzung: Industriegebiet GI nach § 9 BauNVO

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

Bauweise (§§ 22 BauNVO) - siehe Lageplan
abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
offene Bauweise, jedoch ohne Längeneinschränkung der Baukörper

Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Für die Höhenlage der Gebäude ist die im Lageplan festgesetzte EFH maßgebend.

Pflanzgebiet

- A1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den bezeichneten Flächen sind zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan der wasserführende Entwässerungsgraben renaturiert und eine extensive Wiesenfläche angelegt und dauerhaft unterhalten. Innerhalb der Fläche sind auch Retentionsflächen für das anfallende Dachwasser anzulegen. Auf ca. 30% der Flächen sind gebietsheime, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen (Arten, Pflanzgrößen, Pflanzabstände etc. siehe A2 und A3). Genauer Umfang der Ausgleichsmaßnahme siehe Grünordnungsplan
- A2 Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) pfg 3
An den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind einheimische Laubbäume, z. B.
a) großkronige Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Buche, Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (Obstbäume 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis 1,50 m sind zulässig. Pro Baum sind mind. 10 m² unversegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- A3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) pfg 4
An den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Streifen mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen (je 15 m Länge Pflanzgebiet ein Baum) und Sträucher (Pflanzabstand mind. 1 m x 1 m) auf mindestens 60 % der Fläche in Form freiwachsender Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
a) Bäume: Arten und Pflanzgröße siehe A2
b) Sträucher: Sträucher sollen mind. folgende Qualität haben:
3 x verpflanzte Sträucher mit einer Größe von mind. 100/150
Hassel, Feldahorn, Hanfbuche, Vogelbeere, Schlehe, Liguster, eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartiegel, Kornelkirsche, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Wein-/Feld-/Hundsrose, Pfaffenhütchen, Salweide
Die Fläche zwischen der Bepflanzung wird mit einem standortgerechten Saatgut regionaler Herkunft angesät. Die Grünfläche soll durch max. 2-malige Mahd pro Jahr gepflegt werden wobei das Mähgut, zur Förderung des Artenreichtums, abgefahren werden soll. Es soll keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden und mineralischem Dünger oder Gülle erfolgen.

Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
Die Ausgleichsflächen und die damit verbundenen Maßnahmen einschließlich der zweckgebundenen Festsetzungen (Pflege und Unterhaltung) werden als Sammel-Ausgleichsmaßnahmen sämtlicher Eingriffsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

Verfahren nach BauGB

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	26.01.2017
Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	13.02. - 13.03.2017
Behördenbeteiligung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	13.02. - 13.03.2017
Billigung Planentwurf durch Gemeinderat	30.03.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	18.04. - 17.05.2017
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	18.04. - 17.05.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	22.06. 2017
Rechtskräftig (§ 10 Abs. 3 BauGB)	30.06. 2017

OSTALBKREIS BEBAUUNGSPLAN
STADT BOPFINGEN und TROCHTELFINGEN

"Industriegebiet Nord-Ost IV - Erweiterung"
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
und Satzung über örtliche Bauvorschriften

LAGEPLAN M/1: 500
Planfassung vom 22.06. 2017

Übersicht Flurstücke

