

Stadt Bopfingen

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schenkensteinstraße“



**Satzung**

Textteil, Stand 29.09.2023

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schenkensteinstraße“

**Auftraggeber:**

Stadt Bopfingen

**Verfasser:**

**KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Dominic Kress

Sandra Grau

Stuttgart, den 29.09.2023

## 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
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	4
2.1	Grundflächenzahl GRZ .....	4
2.2	Vollgeschosse .....	4
2.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	4
2.4	Bezugshöhen .....	4
2.5	Maximale Traufhöhe (TH <sub>max</sub> ).....	5
2.6	Maximale Firsthöhe (FH <sub>max</sub> ).....	5
3.	Bauweise .....	5
4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
5.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	5
6.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	6
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft .	6
7.1	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung .....	6
7.2	Artenschutzmaßnahmen.....	6
8.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung .....	7
9.	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers.....	7
<b>C.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>8</b>
1.	Äußere Gestaltung der Anlagen .....	8
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	8
1.2	Dachform/-neigung und Firstrichtung.....	8
1.3	Dachdeckungen .....	8
1.4	Dachaufbauten.....	8
1.5	Solaranlagen auf Dächern .....	8
2.	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	9
2.1	Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern.....	9
2.2	Sichtschutzwände .....	9
2.3	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	9
3.	Werbeanlagen.....	10
4.	Außenantennen.....	10
5.	Stellplatzverpflichtung.....	10
6.	Regenwasserzisternen / Niederschlagswasserbeseitigung.....	10

<b>D.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>11</b>
1.	Erschließen von Grundwasser und -absenkung.....	11
2.	Telekommunikation .....	11
3.	Pflichten des Eigentümers .....	11
4.	Denkmalfunde.....	12
5.	Bodenschutz .....	12
6.	Immissionen.....	13
<b>E.</b>	<b>Aufstellung</b> .....	<b>14</b>

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## A. Rechtsgrundlagen

### **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch - BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

**Baunutzungsverordnung - BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (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).

## 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**

(§ 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO)

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **Unzulässig sind**

(§ 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### **Ausnahmsweise können zugelassen werden**

(§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a 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 und § 19 BauNVO)

- Maximale Grundflächenzahl 0,4.  
Die Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

### 2.2 Vollgeschosse

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

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Zulässig ist maximal zwei Vollgeschosse im WA 1 und maximal ein Vollgeschoss im WA 2. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die zulässigen Gebäudehöhen werden für die Dachformen wie folgt festgesetzt:

	Maximale Traufhöhe $TH_{max}$	Maximale Firsthöhe $FH_{max}$
Satteldach I Vollgeschoss	4,5 m Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten	8,0 m
Satteldach II Vollgeschosse	6,5 m Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten	9,5 m

Die jeweils zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstgrenze festgesetzt.

### 2.4 Bezugshöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine im Plan festgesetzte Bezugshöhe über NHN bezogen. Von der festgesetzten Bezugshöhe darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe maximal + / - 20 cm abweichen.

## 2.5 Maximale Traufhöhe ( $TH_{max}$ )

$TH_{max}$  = maximal zulässige Traufhöhe.

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.

## 2.6 Maximale Firsthöhe ( $FH_{max}$ )

$FH_{max}$  = maximal zulässige Firsthöhe.

Die Firsthöhe ist als höchster Punkt des Gebäudes über der Bezugshöhe festgelegt. Beim geeigneten Dach Oberkante First.

## 3. Bauweise

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

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

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

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

## 5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### **Nebenanlagen:**

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb 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 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, einschl. Vordach oder überdachter Terrasse nicht überschreiten.

### **Garagen, Carports und Stellplätze:**

- Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung jeweils gekennzeichneten Fläche zulässig.

## 6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer

### Zweckbestimmung

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

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Private Straßenverkehrsfläche.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke (z.B. Hofflächen), sind mit wasserdurchlässigem, versickerungsfähigem Pflaster anzulegen.
- Die Flachdächer 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.

### 7.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum haben. Sie dürfen nicht nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlen und dürfen nur zu den erforderlichen Mindestzeiten betrieben werden.

Für die Außenbeleuchtungen sind nur insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin oder Natrium Niederdrucklampen zulässig. Zudem sind nur staubdicht geschlossene Leuchtgehäuse, die eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten zulässig.

### 7.2 Artenschutzmaßnahmen

Die Rodung von Bäumen, Hecken und Gehölzen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Für Verglasungen darf kein stark spiegelndes Glas verwendet werden. Eckverglasungen, Wind- und Lärmschutzverglasungen zwischen Gebäuden, Balkonverglasungen, Wintergärten und transparente Verbindungsgänge sind durch Verwendung von halbtransparentem Material oder von geeigneten flächigen Markierungen für Vögel sichtbar zu machen.



## 8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Bäume**

Pro Baugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum mit mindestens 10 - 12 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Erhalt der Böschung und Bepflanzung**

Die bestehende Böschung entlang der Michelfelder Straße ist dauerhaft zu sichern. Im Pflanzgebot sind keine Stützmauern zulässig. Die geschlossene Bepflanzung ist zu erhalten oder durch eine freiwachsende zweireihige Hecke aus standortheimischen Großsträuchern (Hasel, Weißdorn, Schwarzer Holunder und Gewöhnlicher Schneeball) mit einem Abstand von höchstens 1 - 2 m untereinander zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Bereiche sind als Gras-Kraut-Flächen anzulegen.

### **Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Ortsrandeingrünung**

Die südwestliche Grundstücksfläche des Plangebiets ist durch Bepflanzung dauerhaft zu sichern.

### **Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – unversiegelte Grundstücksflächen**

Die 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.

Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

## 9. Fläche 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

### Rechtsgrundlagen

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO** - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

### 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 und Firstrichtung

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-38° zulässig. Die Firstrichtung ist entsprechend der Planzeichnung zwingend einzuhalten.

#### 1.3 Dachdeckungen

- Als Dachdeckung bei geneigten Dächern sind ausschließlich Ziegel und bei den nicht begrünten 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

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 geneigter Dachfläche der Hauptgebäude sind die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen flächenbündig mit der Dachaußenseite auszuführen, dabei müssen sie nicht in das Dach integriert eingebaut werden.

Hinweis: Flächenbündig im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften bedeutet, dass die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen entsprechend der vorhandenen Dachneigung, wobei die Dachdeckung in diesem Bereich zur Aufnahme der Konstruktion / des Aufbaus unterbrochen werden

darf, auszuführen sind. Aufständungen mit einer vom Gebäudedach abweichenden Neigung sind unzulässig.

## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 2.1 Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern

#### **Einfriedungen**

Zulässig sind:

- entlang der öffentlichen Straßen und Wege und entlang der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 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:

- entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind 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.
- auf Privatgrundstücken sind Sockel- und Stützmauern nur aus naturstein- oder Natursteinverblendungen in kleinen Abtreppungen bis max. 1,00 m sichtbarer Wandhöhe zulässig.

### 2.2 Sichtschutzwände

Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind ausschließlich Sichtschutzwände im Bereich der Außenterrassen zulässig. Sichtschutzwände oder Teile von Sichtschutzwänden aus Kunststoff sind unzulässig.

### 2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

### 3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind im gesamten Gebiet unzulässig.

### 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

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

### 6. Regenwasserzisternen / Niederschlagswasserbeseitigung

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- Im gesamten Wohngebiet ist 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 Mischkanal 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.

Ein Plan zu den Außenfreianlagen ist zum Bauantrag mit einzureichen.

#### 4. Denkmalfunde

Werden beim Vollzug der Planung unbekannt archäologische Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 20 DSchG.).

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, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Bei Kulturdenkmälern, einschl. Umgebungsschutz und Erscheinungsbild eingetragener Kulturdenkmale besonderer Bedeutung, sind die Denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und Belange zu beachten.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

#### 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

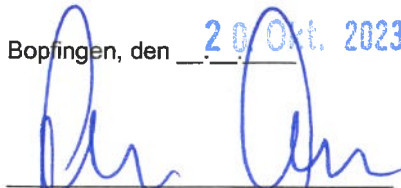
## 6. Immissionen

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

## E. Aufstellung

Stadt Bopfingen

Bopfingen, den 20. Okt. 2023


  
\_\_\_\_\_  
Dr. Gunter Bühler, Bürgermeister



Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bauungsplanes 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 20. Okt. 2023

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Gunter Bühler, Bürgermeister



Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Dominic Kress