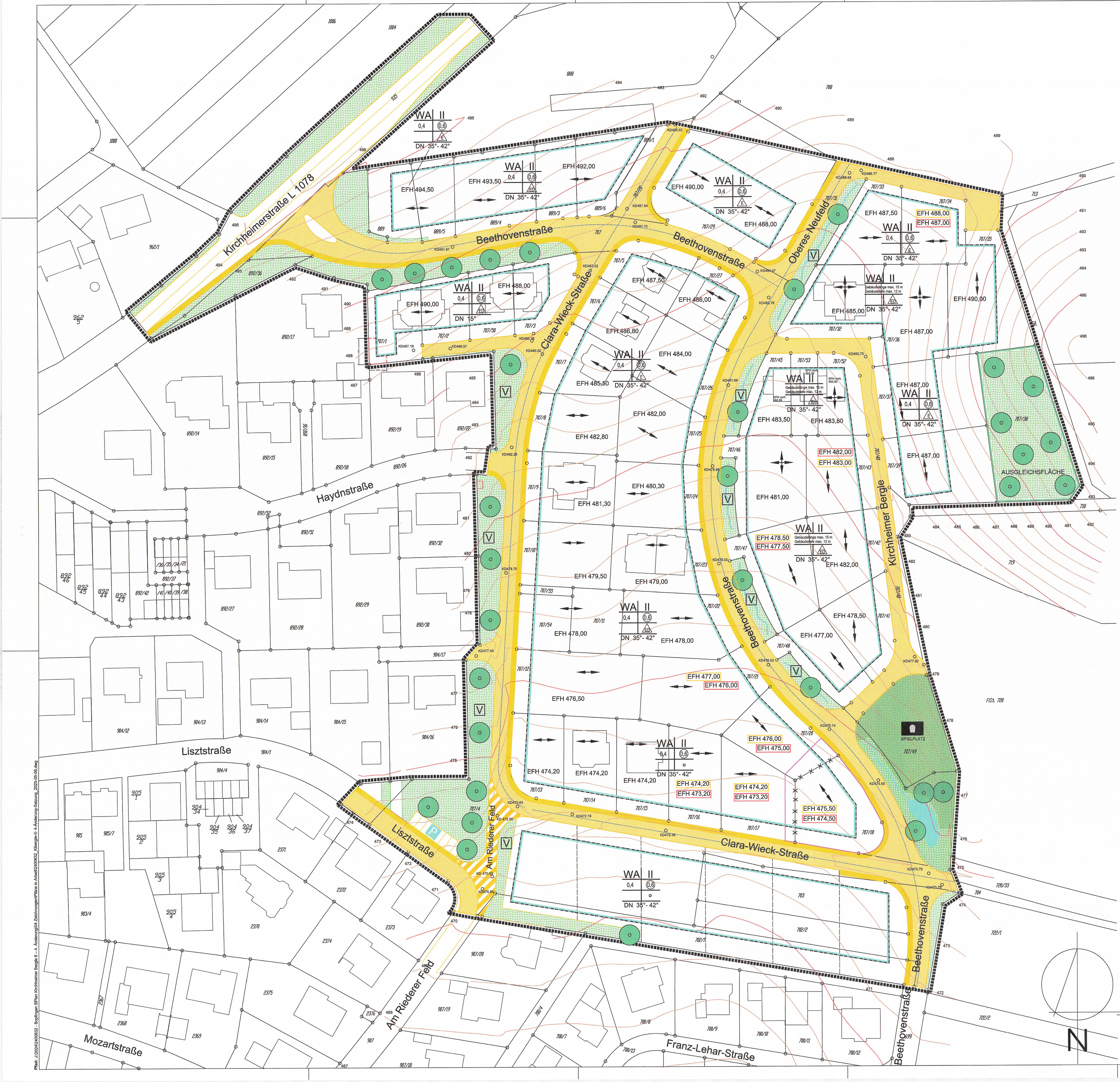

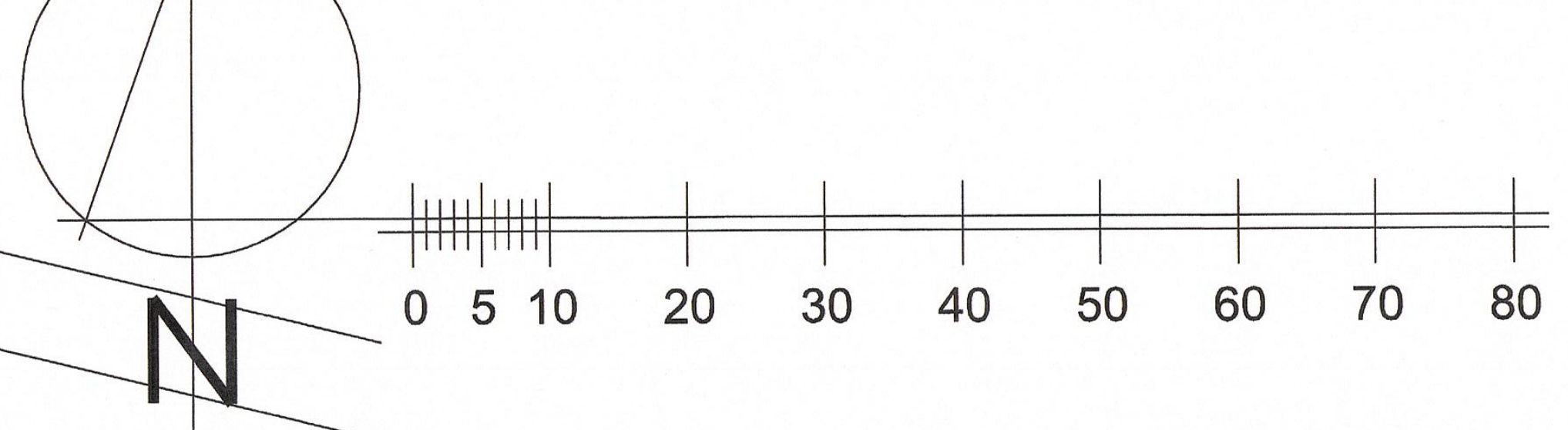

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB u. BauNVO)

Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

Bei der vierten Änderung wird auf Flurstück Nr. 707/1 die Baugrenze geändert.

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)
Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Nebenanlagen
sind, soweit Gebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

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

Bei der vierten Änderung wird auf Flurstück Nr. 707/1 ein Garagenbaufenster festgesetzt.

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

Pflanzgebot ((§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen (Pfg) sind als Heckenpflanzung (mind. 3-reihig) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzen ungeschnitten aus Sträuchern u. Bäumen II. Ordnung. Außerdem ist pro Bauplatz ein Baum zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste für Bäume u. Heckenpflanzungen). Entlang der Pflanzgebotsflächen 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 anfallenden Niederschlagswasser von den Dächern in Rückhaltezisternen zu sammeln (mindestens 2 m³ pro 100 m² 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 Ellwangen schlägt vor:
Die Grundsätze 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 Straßenbauamtes:
Das Straßenbauamt weist darauf hin, dass im Bereich der Landesstraße 1078 die Baugrundstücke gegen die Immissionen zu schützen sind (Prognosejahr 2010).

Hinweis zur Rodung von Gehölzen:
Die gesetzlichen Rodungsfristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 2023 I Nr. 394)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I 1802)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.11.2023 (GBl. S. 422)

Die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

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

Bei der vierten Änderung wird bei allen Flachdächern (auch bei Garagen und Nebengebäuden) eine Dachbegrünung festgesetzt.

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 Rücksprüngen 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)
Auffallende 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 m² Größe.

Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Nur lebende Einfriedigungen, Abstand von der Straßenkante 1,00 m. Integrierte stützende Einzäunungen (keine Mauern, Palisaden 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 m² auf **1,5 Stellplätze**
Wohnungen von mehr als 80 m² auf **2,0 Stellplätze**

Aufhebung vorhandener Festsetzungen

Die im Planbereich bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben

Höhenangaben über NN

Die angegebenen Höhenwerte sind Höhen im neuen System.

Pflanzliste für Pflanzgebot (Pfg)

Heckenpflanzung (mindestens 3-reihig)
ungeschnitten aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung

Cornus mas - Kornelkirsche
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus 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 - Hundsrose
Rosa spinosissima - Bibernellrose
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
rosa rubginosa - Weinrose

Bäume (Mindestumfang 12 cm)
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur - Stieleiche
Spobus intermedia - Mehlbeere
Tillia cordata - Winterlinde
Obst - Hochstämme

Geeignete Pflanzen an Gewässern
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Salix alba - Baumweide
Salix daphnoides - Weide
Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus racemosus - Holunder
Ramnus frangula - Faulbaum

Verkehrsgrün - standortgerecht bepflanzt

ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
—·—·— Baugrenze
- - - - - Baugrenze für Garage

Füllschema der Nutzungsschablone (Beispiel)

WA	II
0,4	(0,6)
	△ED
DN 35°- 42°	

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachneigung	

△RH Reihenhaus
△ED Einzel- oder Doppelhaus
△E Einzelhaus

Sonstige Zeichen
◄► Firstrichtung
—— Grenzen
– – – gepl. Grenzen
—— Höhenlinie
∼ Offener Graben
⊕ 525.16 Geplante Strassenhöhe in der Achse

EFH 526.50 Erdgeschoß-Fußboden-Höhe in Meter ü.NN
EFH 526.50 ersetzte Festsetzung
EFH 525.50 neue Festsetzung

Verkehrsflächen
Fahrbahn / Gehweg: Strassenbegrenzungslinie
▨ gemischt genutzte Verkehrsfläche
P öffentliche Parkfläche

Grünflächen
V Grünflächen Verkehrsgrün
▨ Spielplatz

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

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

Planfassung I gefertigt am 05.03.1998 vom Stadtbauamt Bopfingen, geändert 24.08.1998
Planergänzung (Deckblatt) als 1. Änderung gefertigt am 26.03.2001 vom Stadtbauamt 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) umrahmt.

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

Die 4. Änderung umfasst eine Änderung der Baugrenze (Abstand 2,5 m zur Grundstücksgrenze) und die Anlage eines Garagenbaufensters (6,0 m x 9,0 m) auf der Grundstücksgrenze.

Von der Änderung ist nur Bauparzelle Fl.Nr. 707/1 betroffen. Allgemein wird festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen sind.

STADT BOPFINGEN

STADTBAUAMT BOPFINGEN WELFENSTRASSE 26/1 73441 BOPFINGEN TEL 07362/80134

OSTALBKREIS
STADT BOPFINGEN
GEMARKUNG BOPFINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"KIRCHHEIMER BERGLE II" - 4. Änderung

LAGEPLAN MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN M/1:500

Planstand: 15. Mai 2025

Verfahren nach BauGB (Erste Fassung vom 05.03.1998)

Vorentwurf	11.10.1996
Aufstellungsbeschluss	24.10.1996
Bürgerbeteiligung	11.11.1996 - 15.11.1996
Entwurf Kircheimer Bergle II	05.03.1998
Entwurfsbeschluss	19.03.1998
Öffentliche Auslegung	06.04.1998 - 06.05.1998
Satzungsbeschluss	24.09.1998
Genehmigt	19.11.1998
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	26.07.2004
Rechtkräftig	seit 13.08.2004

Verfahren nach BauGB (Dritte Änderung vom 21.02.2008)

Aufstellungsbeschluss	21.02.2008
Auslegungsbeschluss	21.02.2008
Öffentliche Auslegung	10.03.2008-09.04.2008
Satzungsbeschluss	29.05.2008
Gefertigt	29.05.2008
Rechtkräftig	seit 06.06.2008

Verfahren nach BauGB (Vierte Änderung vom 21.03.2024)

Änderungsbeschluss	21.03.2024
Auslegungsbeschluss	21.03.2024
Öffentliche Auslegung	08.04.2024 - 07.05.2024
Satzungsbeschluss	15.05.2025
rechtskräftig:	seit 23.05.2025

HPC AG
Nördlinger Straße 2
86655 Harburg/Schwaben
Tel. 09080 999-0 | info@hpc.ag

Gefertigt 15.05.2025
HPC AG

16. MAI 2025
Anerkannt ....
Bürgermeister Dr. Bühler

SATZUNG