

Stadt Bopfingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Beim Altersheim“



Entwurf

Begründung, Stand: 11.07.2025

Stadt Bopfingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Beim Altersheim“

Auftraggeber:

Stadt Bopfingen
Dr. Gunter Bühler
Marktplatz 1
Telefon: 07362 801-0

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70174 Stuttgart
Tel. +49 73 160289627
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Dominic Kress – Projektleiter Experte
Sandra Grau – Sachbearbeitung

Stuttgart, den 11.07.2025

Inhalt

A.	Planungsvorhaben	3
1.	Lage und Beschreibung der Stadt Bopfingen	3
2.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
3.	Ziele der Planung	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan.....	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Hochwasserschutz	5
5.	Plangebiet	6
5.1	Lage und Beschreibung.....	6
5.2	Äußere Verkehrserschließung.....	7
5.3	Innere Verkehrserschließung und künftige Neuordnung	7
5.4	Öffentlicher Personennahverkehr	7
6.	Bebauungsplanverfahren	8
6.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	8
6.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	9
6.3	Rechtsverfahren	9
7.	Berücksichtigung der Umweltbelange	9
8.	Städtebauliche Zielsetzung	9
9.	Flächenberechnung.....	10
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
1.	Art der baulichen Nutzung	11
1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2).....	11
1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	11
1.3	Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel mit Textilfachmarkt und Zoofachmarkt/Tierfutterfachmarkt“ (SO 1).....	11
1.4	Sondergebiet „Wohnanlage für Menschen mit Behinderung“ (SO 2)	11
2.	Maß der baulichen Nutzung	11
2.1	Grundflächenzahl GRZ.....	12
2.2	Zahl der Vollgeschosse	12
2.3	Höhe der baulichen Anlagen	12
2.4	Bezugshöhen	13
3.	Bauweise	13
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	13
6.	Verkehrsflächen	14
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
8.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	14
C.	Örtliche Bauvorschriften	15
1.	Äußere Gestaltung der Anlagen	15
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	15

1.2	Dachform/-neigung	15
1.3	Dachdeckungen	15
1.4	Dachaufbauten	15
1.5	Solaranlagen auf Dächern.....	15
2.	Werbeanlagen	15
3.	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	16
3.1	Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern.....	16
3.2	Aufschüttungen und Abgrabungen	16
4.	Außenantennen.....	16
5.	Stellplatzverpflichtung.....	16
6.	Regenwasserzisternen / Niederschlagswasserbeseitigung.....	16
D.	Zusammenfassung Fachplanungen und Untersuchungen	17
1.	Artenschutz	17
2.	Einzelhandel.....	17
E.	Gutachten.....	18
F.	Aufstellung.....	18

A. Planungsvorhaben

1. Lage und Beschreibung der Stadt Bopfingen

Die Stadt Bopfingen liegt im Ostalbkreis im äußersten Osten von Baden-Württemberg und ist mit seiner knapp 80 km² großen Fläche der Region Ostwürttemberg zugeordnet. Im Norden der Stadt liegt der 668 m hohe Ipf.

Die Stadt grenzt im Norden an Unterschneidheim, im Nordosten an Kirchheim am Ries, im Osten an Riesbürg und an die bayerische Stadt Nördlingen, im Süden an die Stadt Neresheim, im Westen an die Stadt Lauchheim und die Kreisstadt Aalen.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Am süd-östlichen Rand der Bopfinger Innenstadt befindet sich zwischen der Bundesstraße B29 und der Nördlinger Straße eine Gemengelage aus Wohnen, Einzelhandel, und Gewerbe.

Für die Zulässigkeit der geplanten Neubebauung oder Änderungen der bestehenden Bausubstanz (Aufstockung, Anbau etc.) und deren Genehmigung ist derzeit in diesem Bereich § 34 BauGB maßgebend. Es existiert für den gesamten Bereich kein Bebauungsplan, sodass jegliche Bauvorhaben nur über das sogenannte Einfügungsgebot nach § 34 BauGB beurteilt und gesteuert werden können. Innerhalb der gewachsenen Stadtstruktur sind jedoch Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in jedem Fall durch die Eigenart der näheren Umgebung eindeutig bestimmt.

Zusätzlich liegt auch ein Konzept für die Verlegung des Normas im Plangebiet vor. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB kann nicht erfolgen, da die Umgebungsbebauung nicht als Maßstab herangezogen werden kann. Es wird daher eine städtebauliche Ordnung angestrebt, da sich die Flächen zur weiteren Schaffung von Wohnraum und die weitere gewerbliche Standortentwicklung von Bopfingen eignen. Da es sich bei der Planung um großflächigen Einzelhandel handelt, welche sich in einer Gemengelage von Wohnen und Gewerbe befindet, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Ziele der Planung

Durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sollen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung und Sicherung von Wohnraum geschaffen werden. Ziel der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnbaugrundstücken sowie die Sicherstellung / städtebauliche Ordnung der angrenzenden Gewerbe und Einzelhandelsflächen. Durch die Festzungen soll das vorhandene Stadtbild Bopfingens nahe der historischen Altstadt geschützt werden. Zum anderen soll die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-discounters ermöglicht werden, um den Einzelhandelsstandort in Bopfingen weiter zu stärken.

Die Auswirkungsanalyse zur Entwicklung des Standortes „Neue Nördlinger Straße 16“ in der Stadt Bopfingen ist zu beachten.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan weist Bopfingen als ländlicher Raum im engeren Sinne aus und liegt entlang der Entwicklungsachse Stuttgart - Aalen. Für die Gebietskategorie Ländlicher Raum im engeren Sinne ist das prägende Landschaftsbild, mit dem damit verbundenen hohen Freiraumanteil charakteristisch. Die Land- und Forstwirtschaft trägt wesentlich zur Entwicklung des Ländlichen Raums bei. Die Entwicklungskonzeption ist darauf ausgerichtet, ein ausreichendes und qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen.

Für die Stadt Bopfingen hat der Regionalplan 2010 Ost Württemberg vom 01.12.1997 Gültigkeit. Dieser befindet sich, nach einer informellen Beteiligung aller Städte und Gemeinden in der Region im Sommer 2021, in der Erstellung des räumlichen Gesamtkonzepts, welches die kartografischen Festlegungen für die Region enthält. Weiterhin wird dazu ein Textteil mit den Plansätzen verfasst.

Die Stadt Bopfingen wird nach dem Regionalplan als Siedlungsbereich der Zentralen Orte ausgewiesen. Somit zählt sie zu den Bereichen, wo Verdichtungen von Wohn- und Arbeitsstätten schwerpunktmäßig im Zuge der Entwicklungsachsen vorzunehmen ist. Darüber hinaus zählt die Stadt als leistungsstarkes Unterzentrum und zu den dominierenden Städten der bewegten Landschaft des Albvorlandes. Somit zählt Bopfingen zu der wirtschaftlichen Kernzone der Region in West-Ost-Richtung.

Das Plangebiet liegt zu Teilen in einer Einflugschneise eines südwestlich liegenden Verkehrslandeplatzes.

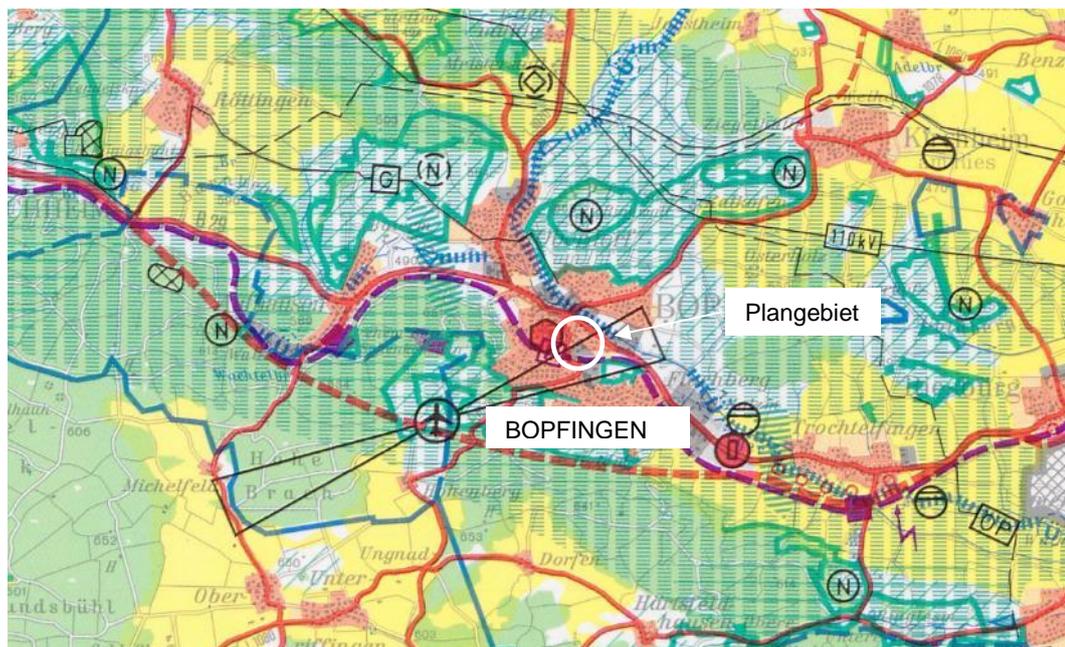


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan 2010 Ost Württemberg (Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg)

4.2 Flächennutzungsplan

Für die Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 08.12.2004 rechtsgültig. Demnach wird das Plangebiet nahe der historischen Altstadt nach dem Flächennutzungsplan sowohl als gemischte Baufläche, Fläche für den Gemeinbedarf (Altersheim) und gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Nordöstlich davon wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches durch die B 29 getrennt wird. Zudem befindet sich im Plangebiet eine im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche.

Die Entwicklung des Plangebietes wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss in einem Parallelverfahren gemäß § 7 BauGB angepasst werden.

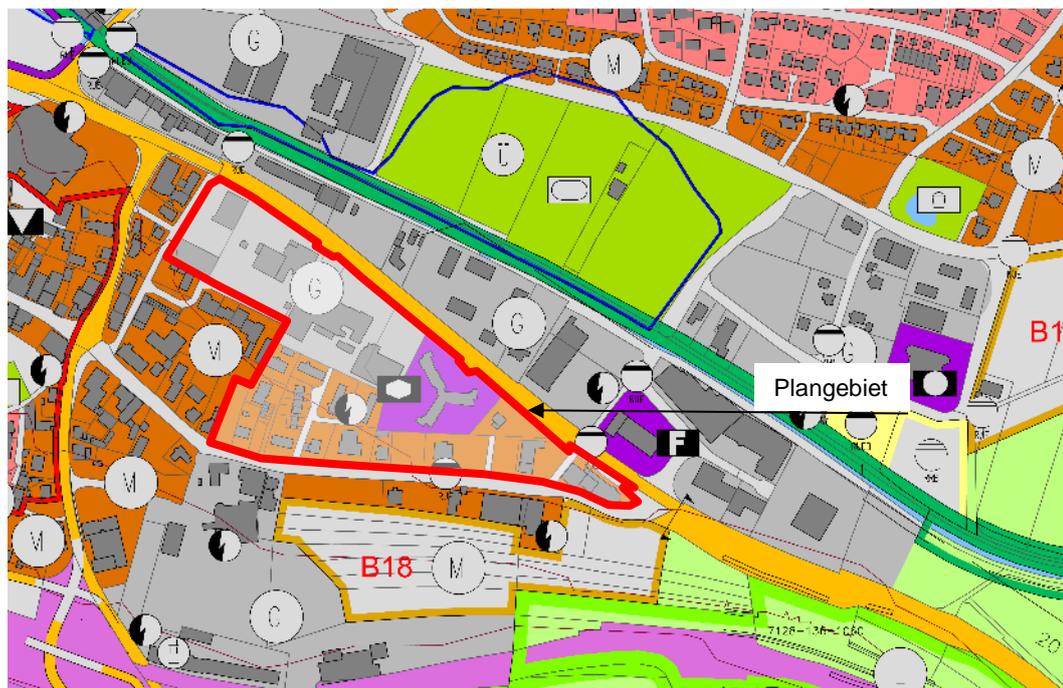


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg)

4.3 Hochwasserschutz

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich gemäß Karte der LUBW Überflutungsflächen HQ_{extrem}. Innerhalb des Geltungsbereichs ist mit keiner zusätzlichen Versiegelung zu rechnen.

Abbildung 3: Auszug Überflutungsflächen HQ_{extrem}, LUBW 2025 Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich gemäß Karte der LUBW Überflutungsflächen HQ_{extrem}. Innerhalb des Geltungsbereichs ist mit keiner zusätzlichen Versiegelung zu rechnen.



Abbildung 3: Auszug Überflutungsflächen HQ_{extrem}, LUBW 2025

5. Plangebiet

5.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt östlich der historischen Altstadt von Bopfingen. Das Gebiet wird durch die Neue Nördlinger Straße (B 29) im Norden und im Süden durch die Nördlinger Straße begrenzt. Im Süden grenzen überwiegend unbebaute landwirtschaftliche Fläche mit vereinzelt Gebäuden an. Nördlich grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet an. Das Plangebiet selbst umfasst zum einen gewerbliche Nutzungen, Wohngebäude sowie eine Samariterstiftung Behindertenhilfe Ostalb, Wohnen für Menschen mit Behinderung.



Abbildung 4: Gebietsabgrenzung mit Orthophoto, (Luftbild Geoportal Raumordnung BW, Stand 2024)

5.2 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden die Bundesstraße B 29 „Neue Nördlicher Straße“ und im Süden an die „Nördlinger Straße“, welche die überregionale Erschließung sichert.

5.3 Innere Verkehrserschließung und künftige Neuordnung

Das Plangebiet selbst ist bereits erschlossen: Von der „Nördlinger Straße“ ausgehend befinden sich zwei Stichstraße, welche das Plangebiet im Inneren erschließen. Eine künftige Neuordnung ist nicht erforderlich. Die Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungssysteme sind durch die vorhandene Erschließungsstraße gegeben.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Bopfingen verfügt über drei Bahnhöfe in Aufhausen, Bopfingen und Trochtelfingen, welche entlang der Riesbahn zwischen Aalen und Donauwörth liegen. Somit ist die Stadt gut an das regionale Schienennetz angebunden. Überregional besteht in Aalen ein Anschluss an das Fernverkehrsnetz.

Durch die Stadt Bopfingen selbst fährt der Ipf-Express. Über vier Busunternehmen ist auch die örtliche Erreichbarkeit gewährleistet.

6. Bebauungsplanverfahren

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beim Altersheim“ umfasst eine Fläche von ca. 5,06 ha und umfasst die Flurstücke Nummer Teilfläche 355 (Nördlinger Straße), 357, 415, 415/1, 415/2, 415/3, 415/4, 415/6, 421, 421/1, 421/2, 421/3, 421/4, 421/5, 421/6, 421/7, 421/8, 422 (Beim Altersheim), 423, 423/1, 423/2, 423/3, 423/4, 423/5, 424, 424/1, 424/2, 423/6, 423/7, 425, 425/1, 425/2, 426, 426/1, 427, 427/1, 428, 429, 365, 366, 429, 430 und 434/1.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

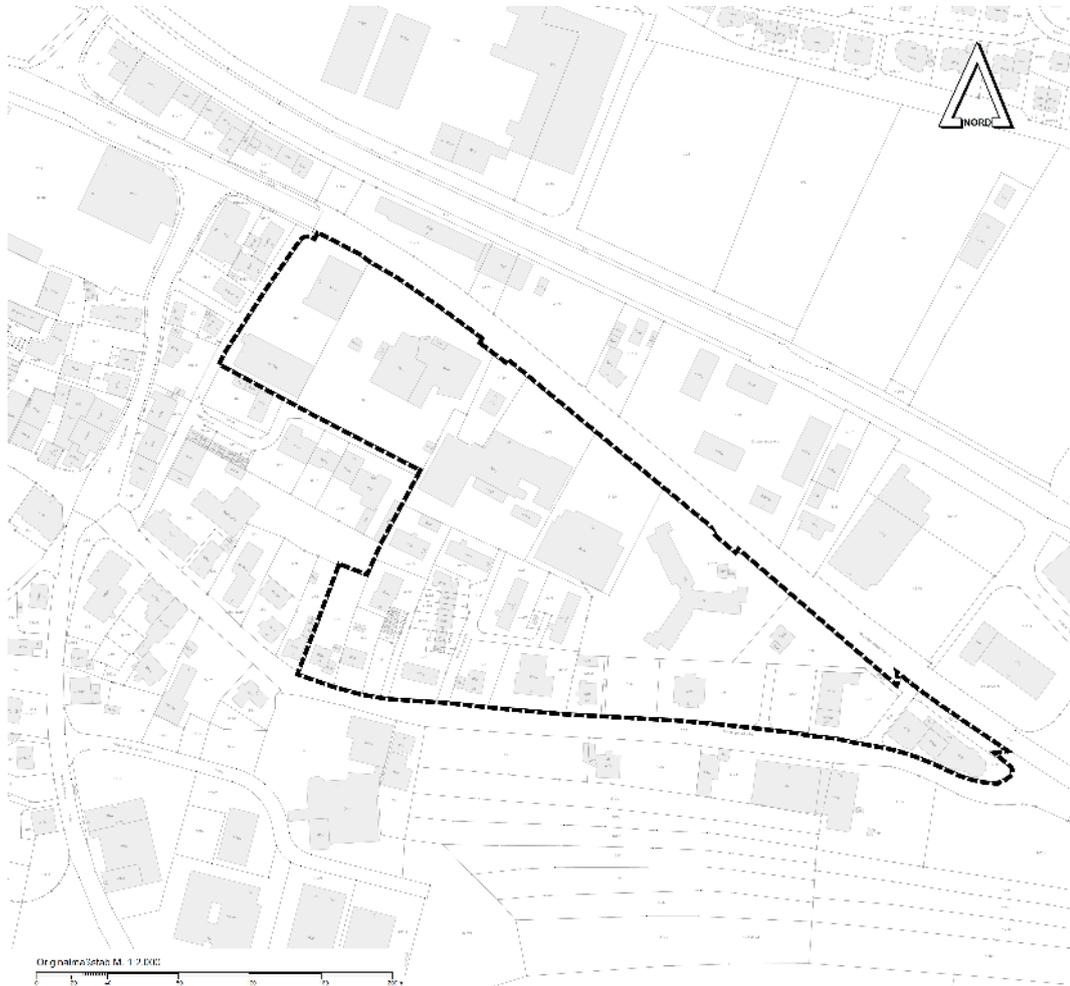


Abbildung 4: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Beim Altersheim“

6.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegen keine verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen vor.

Demnach kann die zuständige Untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Ostalbkreis) die Bauvorhaben bisher nur nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB), dem Einfügen in die Umgebung, beurteilen und genehmigen. Ein Vorhaben ist danach zulässig, wenn es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Gestalterische Aspekte, wie z. B. die Dachform, Dachaufbauten etc. spielen zur Beurteilung nach § 34 BauGB keine Rolle, da diese ausschließlich in der Landesbauordnung Baden-Württemberg rechtlich verankert sind. In der Regel sind gestalterische Festsetzungen ebenso wie z. B. eine Stellplatzsatzung Bestandteil eines Bebauungsplans und werden über den § 74 der LBO (Örtliche Bauvorschriften) geregelt.

6.3 Rechtsverfahren

Der qualifizierte Bebauungsplan „Beim Altersheim“ wird im Regelverfahren gemäß den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt.

7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Damit eine weitere Durchgrünung entsteht, wird eine Baumfestsetzung pro Grundstück getroffen.

8. Städtebauliche Zielsetzung

Für das ca. 5,06 ha große Plangebiet sollen planungsrechtlich strukturierte und einheitliche Voraussetzungen für Umbaumaßnahmen und Erweiterungen von Bestandsgebäuden sowie für mögliche Neubebauungen unter den Aspekten zeitgemäßer Wohnverhältnisse geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten des Gebietes gesichert werden und ein großflächiger Einzelhandel ermöglicht werden und die bestehenden Nutzungen sicherstellen. Für die bestehende Bebauung gilt Bestandsschutz.

9. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,06 ha. In der vorliegenden Planung ist folgende Unterteilung vorgesehen:

Bebauungsplan Abgrenzung	ca. 50.613 m²		
Neue Baufläche			
Gewerbegebiet	ca. 15.270 m ²	=	30,17 %
Sondergebiet	ca. 17.088 m ²	=	33,76 %
Wohngebiet	ca. 16.806 m ²	=	33,21 %
öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Fußwege)	ca. 1.449 m ²	=	2,86 %
gesamt	ca. 50.613 m²	=	100,00 %

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)

Es wird für die beiden Wohngebiete (WA 1 und WA 2) die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO getroffen, um dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Um den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes zu stärken und insbesondere um Konflikte zu vermeiden sind Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden, sofern sie den Gebietscharakter nicht unangemessen beeinträchtigen und sofern keine Problematiken hinsichtlich Lärmemissionen und Lärmimmissionen entstehen.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Es wird die Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO getroffen, um die bestehenden Nutzungen sicherzustellen.

Um insbesondere Konflikte zu vermeiden sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

1.3 Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel mit Textilfachmarkt und Zoofachmarkt/Tierfutterfachmarkt“ (SO 1)

Es wird die Festsetzung Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel mit Textilfachmarkt und Zoofachhandel/Tierfutterfachmarkt“ (SO1) gemäß § 11 BauNVO getroffen, um die bestehenden Nutzungen und die geplante Verlagerung und Erweiterung sicherzustellen.

1.4 Sondergebiet „Wohnanlage für Menschen mit Behinderung“ (SO 2)

Es wird die Festsetzung Sondergebiet „Wohnanlage für Menschen mit Behinderung“ getroffen, um die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Firsthöhen bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Baunutzungsverordnung für die Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) auf einen Orientierungswert von 0,4 und in den Sondergebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten auf einen Orientierungswert von 0,6 festgesetzt.

Die Regelung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist ausgeschlossen, damit im Sinne des Bestands in einem Wohngebiet eine Durchgrünung durch große Gärten gewährleistet sein soll, sodass die Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird. Durch das Einhalten der durch § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenzen der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das bestehende Ortsbild einfügt und innerhalb des Baugebietes ausreichend Frei- und Grünflächen vorhanden sind.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem angrenzenden bestehenden Wohngebiet wurde die Anzahl der Vollgeschosse im WA 1 und WA 2 auf mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse begrenzt. Dies gewährleistet ein Einfügen in das bestehende Ortsbild.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Eintragung in der Nutzungsschablone festgelegt. Durch die Festsetzung einer Bezugshöhe (BZH) und der maximalen Trauf-, und Firsthöhen werden Gebäudehüllen festgesetzt, innerhalb derer der Bauherr sein Gebäude entwickeln kann.

Gebäude mit Satteldach

Für die zulässige Neubebauung orientiert sich die Traufhöhe an den Anforderungen eines zwei- bzw. dreigeschossigen Wohnhauses. Dadurch soll ein harmonisches Bild mit maximal dreigeschossigen Gebäuden (Vollgeschossen) entstehen.

Beim Satteldach definiert sich die maximale Traufhöhe am äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe ermöglicht einen nutzbaren Kniestock und die zulässigen maximal drei Vollgeschosse beim Satteldach erreicht werden. Allerdings ist das Dachgeschoss bei einem Satteldach nicht ganz zu 75 % der Grundfläche als Wohnfläche aufgrund der Dachschrägen nutzbar. Durch die Beschränkung der Traufhöhe soll an den Gebäuden die Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit eindeutig ablesbar sein und an den Giebelseiten ebenfalls nicht der Eindruck eines dreigeschossigen Gebäudes entstehen.

Gebäude mit Flach- und Pultdach

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen beziehen sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika (OK). Durch eine einheitliche maximale Firsthöhe (FHmax), entstehen Gebäudekubaturen, die maßstäblich zusammenpassen.

Anlagen für regenerative Energien

Anlagen für regenerative Energien sind von den maximal festgesetzten Höhenbegrenzungen ausgenommen, um ein nachhaltiges Bauen zu ermöglichen.

2.4 Bezugshöhen

Durch die Festsetzung der Bezugshöhen wird das Gebiet an die topographischen Gegebenheiten und die tatsächlichen Straßenhöhen angepasst. In Verbindung mit der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen entsteht eine an die vorhandene Topographie und an den Bestand angepasste Bebauung.

3. Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Die maximale Gebäudelänge ist dadurch auf maximal 50 m beschränkt. Diese nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässige Gebäudelänge wird jedoch durch die Baugrenzen und die gleichzeitige Pflicht zur Einhaltung des Grenzabstandes nicht erreicht.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durch die Festsetzung soll zum einen eine Flexibilität der Bebauung erhalten bleiben, allerdings eine zu große massive Bebauung ausgeschlossen werden, die das bestehende Ortsbild unterbrechen würden.

Mit den Baufenstern werden mindestens mit 2,5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten. Dadurch werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die Übergänge zwischen dem öffentlichen und privaten Raum definiert.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) zulässig. Dadurch wird eine möglichst flexible Anordnung der Nebenanlagen auf dem Baugrundstück ermöglicht.

Durch die Reduzierung der Anzahl der Gartenhäuser/Gerätehütten auf jeweils eines pro Grundstück und deren Größenbegrenzung entsteht eine Bebauung mit klar ablesbaren Gebäudestrukturen, die von den Hauptgebäuden geprägt ist.

Garagen und Carports:

Garagen und Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig, um das Parken zu ermöglichen und eine städtebauliche Ordnung zu erreichen.

6. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen „Beim Altersheim“ und der Stichstraße von der Nördlinger Straße ausgehend erschlossen.

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

Zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Wohngebietes wurden Festsetzungen zur Versickerung von Regenwasser und zur Dachbegrünung getroffen. Ziel der Festsetzung ist die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Ferner werden Materialien zur Dachdeckungen ausgeschlossen, welche durch die Auswaschung von Schadstoffen eine mögliche Verunreinigung des versickernden Regenwassers verursachen könnten.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Bäume

Zur Eingrünung des Plangebietes ist bei Neubau auf den privaten Grundstücken alle 200 m² mindestens ein Baum zu pflanzen.

Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – unversiegelte Grundstücksflächen

Die Regelung verhindert das Anlegen von Schotterflächen als gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen und dient der Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet, da die versiegelten Flächen auf ein Minimum reduziert werden. Schottergärten zählen nicht zu den Nebenanlagen mit denen die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO überschritten werden darf.

C. Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des Plangebiets in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

1. Äußere Gestaltung der Anlagen

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sowie das Anstrahlen der Gebäudefassaden sind bezüglich der Außenwirkung und des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Gebiets unzulässig.

1.2 Dachform/-neigung

Die Dachformen/-neigungen im Plangebiet sind aus der umliegenden Bebauung und den Anforderungen an ein zeitgemäßes Bauen entwickelt und sorgen dafür, dass das bestehende Ortsbild nicht verloren geht.

1.3 Dachdeckungen

Die Vorgaben sollen zur harmonischen Ortsbildgestaltung beitragen.

Damit die Nutzung von erneuerbaren Energien sinnvoll möglich ist sind Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern zulässig.

1.4 Dachaufbauten

Um ein einheitliches Ortsbild gewährleisten zu können, sind Dachaufbauten unzulässig bzw. auf das technisch erforderliche Maß eingeschränkt.

1.5 Solaranlagen auf Dächern

Bei geeigneten Dächern müssen Solaranlagen in die Dachflächen integriert werden bzw. parallel zur Dachneigung angebracht werden. Diese Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung der Dachflächen.

2. Werbeanlagen

Die Größen- und Flächenfestsetzungen zu den Werbeanlagen sind an die angrenzende Historische Altstadt angelehnt. Sie dienen der einheitlichen Gestaltung des Stadtbildes und ermöglicht den angesiedelten Unternehmen dennoch auf sich aufmerksam zu machen.

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

3.1 Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern

Die Regelungen zur Höhe und Art der zulässigen Einfriedigungen und Sockel bzw. Stützmauern dient der Durchlässigkeit und der Vernetzung der entstehenden privaten Freiflächen und deren Einbindung in das Landschaftsbild. Der Mindestabstand zu öffentlichen Straßenflächen gewährleistet ein Mindestmaß an Verkehrssicherheit, da Sichtverhältnisse nicht eingeschränkt werden.

3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Begrenzung der Höhe der Aufschüttungen bewirkt ein durchgängiges Landschaftsbild zwischen den Grundstücken.

4. Außenantennen

Die Festsetzung für Außenantennen wird getroffen, um das vorhandene städtebauliche Bild zu bewahren.

5. Stellplatzverpflichtung

Da das Plangebiet in einer exponierten in Bopfingen liegt, kann davon ausgegangen werden, dass für moderne Haushalte in der Regel ein Stellplatz nicht ausreicht, weshalb pro Wohneinheit mindestens 1,0 Stellplätze nachzuweisen sind.

6. Regenwasserzisternen / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Festsetzungen zur Errichtung einer Retentionszisterne mit Notüberlauf ermöglichen die Nutzung des Regenwassers für die Gartenbewässerung.

D. Zusammenfassung Fachplanungen und Untersuchungen

1. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Beurteilung, Plan Werk Stadt, Westhausen, Stand 11.07.2025

Da es sich bei dem überplanten Bereich um bebautes Gebiet handelt, konnten erwartungsgemäß nur typische siedlungsbewohnende Arten festgestellt werden. Bei diesen handelt es sich in der Regel um häufige Allerweltsarten.

Da sich der Bestandszustand durch das Vorhaben nur unwesentlich ändert, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands dieser häufigen Allerweltsarten nicht zu erwarten.

Auf die Artenschutzrechtliche Beurteilung mit dem Umweltbericht wird verwiesen.

2. Einzelhandel

Auswirkungsanalyse zur Entwicklung des Standortes „Neue Nördlinger Straße 16“ in der Stadt Bopfingen, Stand 18.06.2025

In der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentrale Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges in Bopfingen sowie in den umliegenden Kommunen auszuschließen sind.

E. Gutachten

- Umweltbericht, Plan Werk Stadt, Westhausen, Stand 11.07.2025

F. Aufstellung

Aufstellung:

Stadt Bopfingen

Bopfingen, den

Dr. Gunter Bühler, Bürgermeister