



**Textliche Festsetzungen**  
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauWO)
  - Bauliche Nutzung**
    - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Gewerbegebiet eingeschränkt (GE) nach § 8 BauWO. Der Nachwert der Lärmemission beträgt max. 45 dB(A) (daueräquivalent).  
 Sondergebiet (SO) nach § 11 BauWO. Emissionsbehandlung wie GE.  
 Zulässig sind im Sondergebiet: Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauWO sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
    - Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16-21 BauWO)  
 wie im Lageplan angegeben
    - Zahl der Vollgeschosse** (§ 18 BauWO u. § 2 Abs. 5 LBO)  
 b = Bauweise offen, Gebäudelänge unbegrenzt
    - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)  
 Hauptfluchtstrichung wie im Lageplan eingezeichnet
    - Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Nebenanlagen** (§ 23 (5) Satz 2)  
 Im Sinne von § 14 Abs. 1 BauWO sind, soweit Gebäude, in dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
  - Böschungen an Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)  
 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.
  - Sichtfeld** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
 Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtschiefernden Bebauung, Befriedigung, Einfriedigung und Benutzung freizuhalten. Als sichtschiefernd gelten alle Gegenstände über 0,80 m Höhe, gemessen über Fahrbahnkante

**Zeichenerklärung**

Bauland (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 US NR WA MB SO  
 § 2 § 3 § 4 § 5a § 10 u. 11 BauWO

HO MI MK  
 § 5 § 6 § 7 BauWO

GE G1  
 § 8 § 9 BauWO

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauWO)  
 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauWO)  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Zahl der Vollgeschosse (Z)  
 (§ 17 Abs. 4 u. § 18 BauWO in Verbindung m. § 2 Abs. 5 LBO)  
 III als Höchstgrenze: röm. Ziffer  
 zwingend: röm. Ziff. in Kreis

Grundflächenzahl (§§ 16 u. 19 BauWO): Dezimalzahl  
 Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 20 BauWO): Dezimalzahl in Kreis

Baumassenzahl (§§ 16 u. 21 BauWO): Dezimalzahl im Rechteck  
 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) u. § 22 BauWO: offen  
 nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig  
 nur Doppelhäuser zulässig  
 nur Hausgruppen zulässig

g geschlossene Bauweise  
 b besondere Bauweise  
 FD = Flachdach, SD = Satteldach

DN 25-30 Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
 EFH Erdgeschossfußbodenhöhe über NN  
 Die vorstehenden Zahlenwerte sind nur Beispiele  
 zulässige Firststrichung d. baul. Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 75 Abs. 1 LBO)  
 Flächen f. Stellplätze od. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)  
 für Garagen: für Stellplätze

EG EFH N 480,25  
 max. Gebäudehöhe N 493,75

SO III 0,8 (20) FD 0°  
 max. Gebäudehöhe N 484,35

GE III 0,8 (20) FD 0°  
 max. Gebäudehöhe N 481,75

GE III 0,8 (20) FD 0°  
 max. Gebäudehöhe N 484,35

SO III 0,8 (20) FD 0°  
 max. Gebäudehöhe N 484,35

SO III 0,8 (20) FD 0°  
 max. Gebäudehöhe N 484,35

SO III 0,8 (20) FD 0°  
 max. Gebäudehöhe N 484,35

SO III 0,8 (20) FD 0°  
 max. Gebäudehöhe N 484,35

SO III 0,8 (20) FD 0°  
 max. Gebäudehöhe N 484,35

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie ohne Anschluss (Zufahrt) d. Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)  
 Fahrbahnstraßenverkehrsfläche

öffentliche Parkflächen  
 Straßenbegrenzungslinie mit Anschluss (Zufahrt) d. Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Einfahrtbereich  
 Radius der Straßenkurve  
 H Radius des Ausrundungsbogens der Straßenbegrenzung  
 T Tangentlänge  
 f Differenz zw. Höhe d. Tangentenschnittpunkts u. Straßenhöhe im Tangentenschnittpunkt  
 VB Visierbruch  
 TS Tangentenschnittpunkt  
 Str. Straßenhöhe im Tangentenschnittpunkt

Ordnungsbereich Ortsdurchfahrtsgrenze  
 Flächen f. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
 hier: Elektrizität

Hauptversorgungs- u. Abwasserleitungen  
 oberirdisch  
 unterirdisch

Flächen für die Landwirtschaft  
 Dauerkleingärten  
 Sportplätze  
 Wasserflächen  
 Grünflächen

Flächen f. Aufschüttungen u. Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)  
 Aufschüttungen  
 Abgrabungen  
 hier: Böschungen an Verkehrsflächen

Aufschüttung  
 Abgrabung  
 Stützmauer  
 Pflanzgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)  
 Büllne  
 Sträucher  
 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)  
 Büllne  
 Sträucher  
 mit Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 bei schmalen Flächen

Gehrecht Zu Gunsten  
 Fahrrecht der Allgemeinheit  
 Gehrecht genutzte Verkehrsfläche  
 H W = Hinweisfläche

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO**

- Dachform und Dachneigung**  
 bei Hauptgebäuden: Flachdach  
 Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden
- Gebäudehöhen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)  
 gemessen von festgesetzten Geländebis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut  
 Bei Hauptgebäuden: für 3-geschossige Bebauung  
 max. bis zu der in der Nutzungsschablone angegebenen Höhe über NN.
- Äußere Gestaltung** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
 Auffallende Farben und Strukturen sind zu vermeiden.  
 Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig.  
 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.

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung

**Hinweise:**  
 Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht von Bodendenkm. hin.  
 Werbeanlagen im Einzelfall sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ostalbkreis  
 Stadt Bopfingen  
 Markung: — — —

**Bebauungsplan „Johannisfeld“**

Stand: 28.06.88 Nr. 11/81-62/81

**Lageplan und Textteil**

Maßstab 1:500

**Verfahren nach BauGB**

Vorgang	Datum
Vorentwurf	
Aufstellungsbeschluss	16.10.74
Bürgerbeteiligung	
Entwurf	18.3.1987
Entwurfsbeschluss	10.12.87
Öffentliche Auslegung	04.01.88 - 05.02.88
Satzungsbeschluss	14.04.88

Gefertigt den 18.3.1987/Ma.  
 Stadtbauamt: *J. Müller*  
 Geändert den 21.8.1987/Ma.  
 Geändert den 9.12.1987/Ma. *M. Müller*

Bürgermeisteramt: *M. Müller*