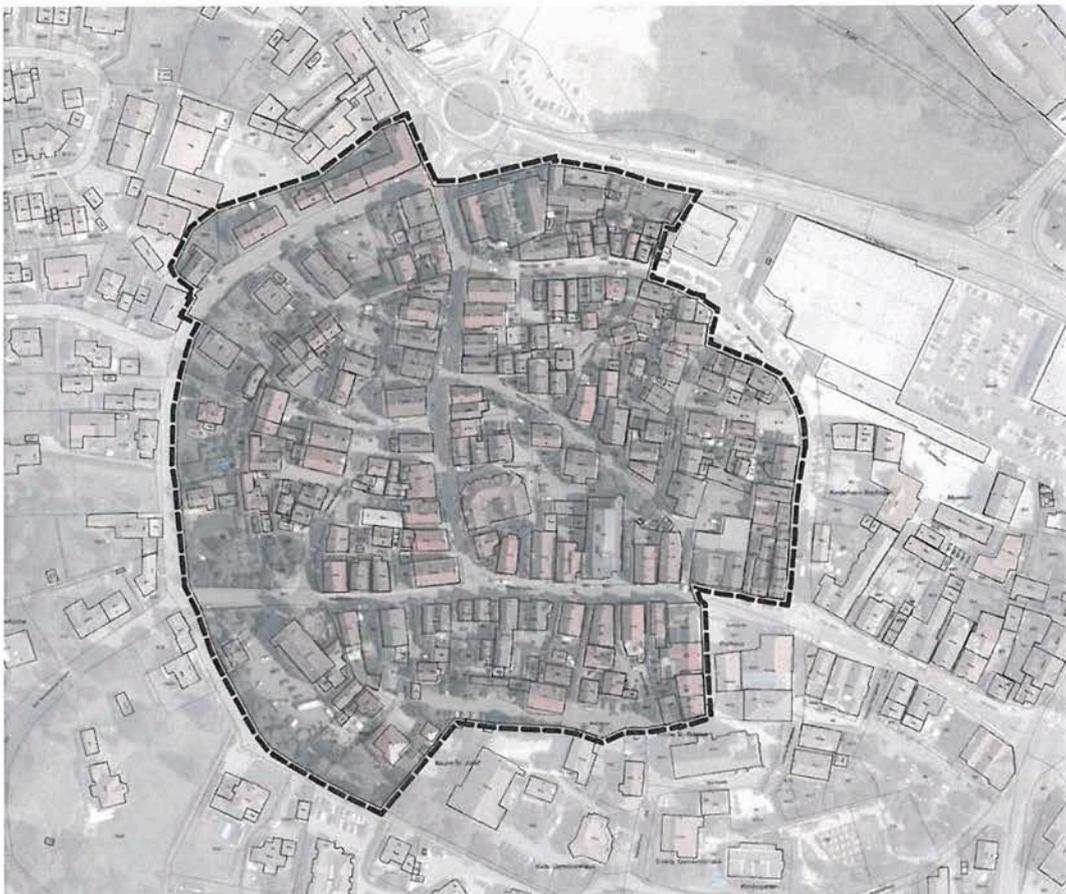




Stadt Bopfingen

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Historische Altstadt“



**Satzung**

Textteil, Stand 22.04.2025

Stadt Bopfingen

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Historische Altstadt“

**Auftraggeber:**

Stadt Bopfingen  
Herr Bürgermeister Dr. Gunter Bühler  
Marktplatz 1  
73441 Bopfingen  
Tel. +49 7362 801-0

**Verfasser:**

**KE** LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70174 Stuttgart  
[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Dominic Kress – Projektleiter Experte  
Tel. +49 731 602 896 – 27  
[dominic.kress@lbbw-im.de](mailto:dominic.kress@lbbw-im.de)  
Sandra Grau, Projektsachbearbeiterin  
Tel. +49 711 6454-2119  
[sandra.grau@lbbw-im.de](mailto:sandra.grau@lbbw-im.de)

Stuttgart, den 22.04.2025

Inhalt

<b>A.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>B.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>2</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	2
1.1	Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5) .....	2
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	3
2.1	Grundflächenzahl GRZ .....	3
2.2	Höhe der baulichen Anlagen .....	3
2.3	Höhenlage, Bezugshöhen .....	4
3.	Bauweise .....	4
4.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	4
5.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	5
6.	Verkehrsflächen .....	5
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	5
8.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	6
9.	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung .....	6
<b>C.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>8</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	8
1.1	Dachform/-neigung .....	8
1.2	Dachdeckungen .....	8
1.3	Dachaufbauten .....	8
1.4	Solaranlagen auf Dächern .....	9
1.5	Fassadengestaltung .....	9
1.6	Fenstergliederung .....	10
2.	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	10
3.	Werbeanlagen .....	11
4.	Abfallstandorte, Einhausung .....	11
5.	Freileitungen .....	11
6.	Balkone .....	11
7.	Stellplatzverpflichtung .....	12
<b>D.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>12</b>
1.	Erschließen von Grundwasser und -absenkung .....	12
2.	Telekommunikation .....	12
3.	Pflichten des Eigentümers .....	12
4.	Denkmalfunde .....	13
5.	Bodenschutz und Geologie .....	13
<b>E.</b>	<b>Aufstellung</b> .....	<b>14</b>

In Ergänzung zum Zeichnerischen Teil 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

**Baunutzungsverordnung - BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 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 Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5)

(§ 6 BauNVO)

#### Zulässig sind

(§ 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO)

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- sowie Speisewirtschaften,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Ausnahmsweise zulässig sind

(§ 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

### Unzulässig sind

(§ 6 Abs. 2 Nr. 6-8 und Abs. 3 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe, Bauhandwerksbetriebe
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO,
- Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- Maximale Grundflächenzahl,
- Minimale Höhe der baulichen Anlagen (TH)
- Maximale Höhe der baulichen Anlagen (FH)

### 2.1 Grundflächenzahl GRZ

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0,6.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach

- a) der minimalen Traufhöhe (TH<sub>min.</sub>) und
  - b) der maximalen Firsthöhe (FH<sub>max.</sub>)
- über der festgesetzten Bezugshöhe.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden für die unterschiedlichen Dachformen wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Minimale Traufhöhe (TH <sub>min.</sub> )	Maximale Firsthöhe (FH <sub>max.</sub> )
MI 1	4,0 m	9,0 m
MI 2	10,0 m	16,0 m
MI 3	9,0 m	14,0 m
MI 4	8,0 m	13,0 m
MI 5	6,0 m	10,0 m

Die jeweils zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstgrenze festgesetzt. Technisch erforderliche Aufbauten (z.B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) dürfen die Höhengrenzen bis zu 1,0 m überschreiten.

#### **Minimale Traufhöhe (TH<sub>min.</sub>)**

TH<sub>min.</sub> = minimal zulässige Traufhöhe.

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

#### **Maximale Firsthöhe (FH<sub>max.</sub>)**

FH<sub>max.</sub> = maximal zulässige Firsthöhe.

Die Firsthöhen sind als höchster Punkt des Gebäudes (Dachoberkante) über der Bezugshöhe festgelegt.

### **2.3 Höhenlage, Bezugshöhen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf die festgesetzte Bezugshöhe über Normalhöhennull (NHN) bezogen. Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH=RFB). Die EFH des jeweiligen Hauptbaukörpers darf max. 1,0 m über der im Plan als nächstes zum Grundstück dargestellten Kanaldeckelhöhe betragen. Reicht ein Gebäude über mehrere festgesetzte Bezugshöhen, so wird die Bezugshöhe als Interpolation der Bezugshöhen am Gebäudemittelpunkt festgesetzt.

### **3. Bauweise**

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

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

g = geschlossene Bauweise: Es gelten die Vorschriften der geschlossenen Bauweise. Zulässig sind Ketten- und Reihenhäuser. Sofern Abweichungen erforderlich werden, sind diese mit der Stadt abzustimmen.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baulinien und 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)

### **Nebenanlagen:**

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und dem Nachbarrecht widersprechen.
- Pro Grundstück ist jeweils nur eine hochbauliche Nebenanlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese darf eine maximale Größe von 15 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 überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 6. Verkehrsflächen

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

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Verkehrsfläche
- Öffentliche Parkierungsfläche

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke (z.B. Hofflächen), sind mit wasserdurchlässigem, versickerungsfähigem Pflaster anzulegen. Es sind ausschließlich Pflaster oder Platten ohne Fugenverguss, Drainpflaster, Natursteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Kies, Schotter, Splitt oder Rasengittersteine zulässig.
- Die Dachflächen der Nebenanlagen, die mit Flach- und Pultdächern bis 15° ausgeführt sind, sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss dabei >12 cm betragen.
- Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
- Die Außenbeleuchtung ist streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Für die Außenbeleuchtung sind im privaten Bereich Leuchtmittel in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

- Bei Neubauvorhaben oder grundlegenden Gebäudesanierungen ist eine Pufferung und gedrosselte Einleitung von Regenwasser in den Mischwasserkanal herzustellen.
- Brutvogelschutz: Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Fällung bzw. Abbruch nur zulässig ab Ende oder vor Beginn der Vogelbrutzeit. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen.
- Fledermäuse: Bei Abbruch- oder Umbauarbeiten an den Gebäuden ist vor Beginn der Baumaßnahme das betreffende Gebäude genau auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Vorfinden von Fledermäusen ist die Maßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Ebenso ist bei Rodungsarbeiten (insbesondere größerer, älterer Bäume) der betreffende Baum vor Beginn der Maßnahme auf Höhlen, Risse und Spalten, die sich als Quartier für Fledermäuse eignen, hin zu untersuchen

## 8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht (LR): zu Gunsten der Träger für die Stromversorgung

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

## 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind innerhalb des Geltungsbereichs bei Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten für Außenbauteile und Aufenthaltsräume unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel.

## 10. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### **Pflanzbindung (PFB) – Bestandsbäume**

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume (siehe Planeintrag) sind zu erhalten, während der Bauphase nach dem Stand der Technik (gem. RAS LP 4 oder FLL RL, DIN 18920) zu schützen und dauerhaft

zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung eines festgesetzten Baumes (Erhaltung) ist im folgenden Herbst / Winter als Ersatz ein autochthoner, gebietsheimischer und hochstämmiger Laubbaum (Vorschlag: Linde, Ahorn) mit einem Stammdurchmesser von 12 - 14 cm anzupflanzen.

## 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform/-neigung

Für Hauptgebäude gelten die im Zeichnerischen Teil dargestellten Dachformen und -neigungen. Bei Nebenanlagen sind alle Dachformen und -neigungen zulässig.

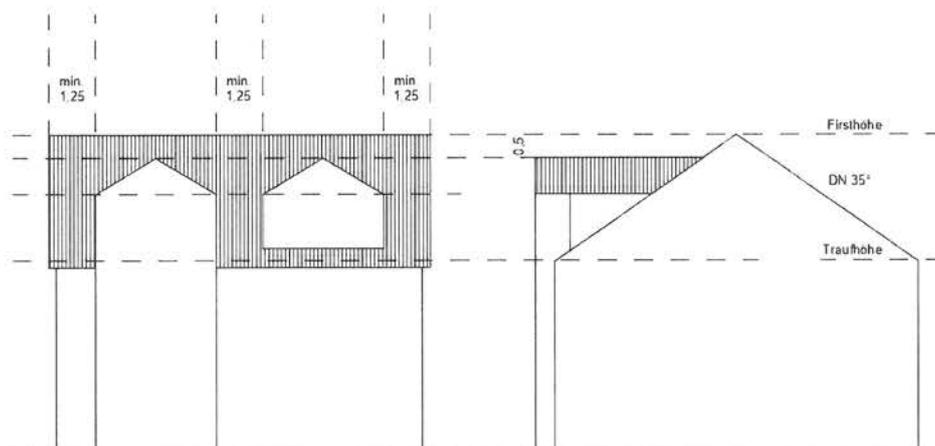
#### 1.2 Dachdeckungen

Für Dacheindeckungen sind Tonziegel in matter Ausführung in den Farben Rot bis Rotbraun, nicht engobiert zulässig. Andere Dacheindeckungsarten sind unzulässig.

#### 1.3 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind zum öffentlichen Straßenraum nur Einzelgauben in Form von stehenden Zwerchgauben/Satteldachgauben zulässig. Die Länge der Dachgauben darf insgesamt nicht 50 Prozent der Gebäudelänge überschreiten.

Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,25 m (gemessen von der Giebelwand, Brandabstand bleibt unberührt), in Richtung First mindestens einen Abstand von 0,5 m und in Richtung Traufe mindestens einen Abstand von 0,5 m betragen. Der Abstand der Einzelgauben zueinander muss mindestens 1,25 m entsprechen.



#### 1.4 Solaranlagen auf Dächern

Bei geneigter Dachfläche sind die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen flächenbündig mit der Dachaußenseite auszuführen, dabei müssen sie nicht in das Dach integriert eingebaut werden. Mehrere Einzelflächen auf einer Dachfläche sind unzulässig.

Die Oberflächen der Module sind an die Farbe der Dacheindeckung anzupassen. Zulässig sind Module in der Farbe Ziegelrot, Rot bis Rotbraun. Module in anderen Farben sind unzulässig.

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.

Es sind nur Module mit geringem Reflexionsgrad, die dem Stand der Technik entsprechen, zulässig.

#### 1.5 Fassadengestaltung

Die Gliederung der Fassade muss bei baulichen Veränderungen dem überwiegend historischen Charakter des Gebäudes entsprechen oder, wenn dieser nicht mehr feststellbar ist, seiner prägenden Umgebung entsprechend gestaltet werden.

Grelle und leuchtende Fassadenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig. Die Farbtöne müssen dem historischen Charakter der Umgebung entsprechen.

Gebäude sind zu verputzen.

Ausnahme: bestehende Holzfachwerke sind freizulegen und dürfen nicht verputzt werden.

Die charakteristischen Merkmale und Details der Fassaden haben sich am historischen Bestand zu orientieren. Einzelne Baukörper müssen dabei farblich voneinander abgesetzt sein. Die Farbgebung und künstlerische Gestaltung ist rechtzeitig und einvernehmlich mit der Stadt Bopfingen festzulegen.

Die historische Parzellenstruktur ist zu erhalten und bei einer Neubebauung ablesbar herzustellen. Bei ganz oder teilweise freistehenden Häusern müssen die nach § 3 Abs. 2 sichtbaren Fassaden einheitlich gestaltet sein. Werden mehrere Grundstücke oder Gebäudeteile vereinigt, so sind bei einer Neubebauung die Fassaden so zu gliedern, dass die alte Parzellenstruktur bzw. Wertigkeit der Gebäudeteile im Platz und im Straßenbild ablesbar bleiben. Rein maltechnische Farbauftragungen zur Gliederung der Fassaden sind nicht ausreichend.

Diese Regelungen gelten nicht für bauliche Anlagen, die keine Gebäude gemäß § 2 LBO sind.

## 1.6 Fenstergliederung

Für die Erdgeschoss- bzw. Schaufensterzone sind ausschließlich rechteckig stehend bis quadratische Formate sowie und Rundbogenfenster für die Fensteröffnungen zulässig.

Die Bemessung von Schaufensterflächen ist in ihrer Breite an die Gliederung des Obergeschosses zu orientieren.

In den Obergeschossen sind ausschließlich zweiflügelige Fenster oder Sprossenfenster zulässig.

Fenster sind grundsätzlich je Geschoss horizontal anzuordnen.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **Einfriedungen**

Zulässig sind:

- entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind nur Einfriedungen bis 1,5 m Höhe zulässig.
- Diese müssen mindestens 0,5 m von öffentlichen Straßenflächen abgerückt sein.

Unzulässig sind:

- Stabmattenzaun mit eingezogenen Kunststoffbändern sowie 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 verputzt oder aus Naturstein- oder Natursteinverblendung zulässig.
- entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Sockel- und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m (bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche) zulässig. Diese müssen mindestens 0,5 m von öffentlichen Straßenflächen abgerückt sein.

### **Sichtschutzwände**

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

An privaten Grundstückszufahrten sind Einfriedungen, Sockel- bzw. Stützmauern, Sichtschutzwände und Bepflanzungen bis maximal 0,8 m Höhe zulässig.

### 3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und ausschließlich auf der Straße zugewandten Seite des Grundstücks vorgesehen werden. Pro Gebäudeseite ist eine Anlage zulässig, welche mit dem Gebäude verbunden sein muss.
- Die Gesamtgröße der Werbeanlage darf eine Fläche von 2,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Die Höhe der Werbeanlage darf 0,5 m nicht überschreiten.
- Werbung mit blitzendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder bewegliche Werbeanlagen (z. B. Fahnen) sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen, die die Oberkante der Gebäude überschreiten, sind nicht zulässig.

### 4. Abfallstandorte, Einhausung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Es sind geeignete und ausreichend bemessene Flächen für die ordnungsgemäße Müllabfuhr am Straßen- oder Gehwegrand vorzusehen. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallgefäße nicht behindert oder gefährdet werden. In besonders gelagerten Fällen bestimmt die Stadt den Standort. Die Flächen sind im Baugesuch darzustellen.

Soweit Abfallbehälter nicht in den Gebäuden aufbewahrt werden, sind sie in entsprechenden Müllboxen einzuhausern und abzustellen. Die Standplätze müssen einen festen Untergrund und einen verkehrssicheren Zugang haben. Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

Grelle und leuchtende Materialien sind nicht zulässig. Die Art und das Material der Einhausung sind im Baugesuch darzustellen.

### 5. Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen (einschließlich Telekommunikationsleitungen) sind nicht zugelassen.

### 6. Balkone

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Balkone sind auf der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite nicht zulässig.

## 7. Stellplatzverpflichtung

(§ 37 Abs. 1 und 2 LBO, § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.

## 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.).

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

#### 5. Bodenschutz und Geologie

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).

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.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Sengenthal-Formation, die teilweise von Schwemmschutt überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## E. Aufstellung

### Aufstellung:

Stadt Bopfingen

Bopfingen, den 16.05.2025



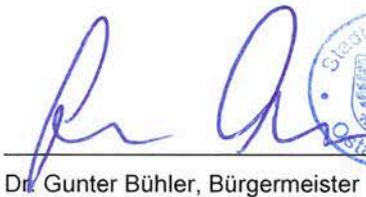
---

Dr. Gunter Bühler, Bürgermeister

### Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes 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 16.05.2025



---

Dr. Gunter Bühler, Bürgermeister

---

### Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 16.05.2025



---

Dominic Kress