

# I. Planungsrechtliche Festsetzungen

( § 9 BauGB u. § 1 BauNVO )

## 1. Art der baulichen Nutzung

( § 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO )

Siehe Einschrieb im Lageplan.

SO I - Sondergebiet Einkaufszentrum gemäß § 11 BauNVO  
zulässig ist ein (1) großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel  
mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.500 qm

SO II - Sondergebiet Einkaufszentrum gemäß § 11 BauNVO  
zulässig ist ein (1) großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Drogeriewaren  
mit einer Gesamtverkaufsfläche von 670 qm

SO III - Sondergebiet Einkaufszentrum gemäß § 11 BauNVO  
zulässig ist ein (1) großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Bekleidung  
mit einer Gesamtverkaufsfläche von 850 qm

MK - Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO  
zulässig sind Nutzungen gemäß § 7 BauNVO.  
Wohnungen sind jedoch nur in den Obergeschossen zulässig.

MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

## 2. Grundflächenzahl

( § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 und 19, BauNVO )

Siehe Einschrieb im Lageplan.

## 3. Bauweise

( § 9 (1) 2 BauGB u. § 22 (4) BauNVO )

Siehe Einschrieb im Lageplan

"a" Abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind  
Gebäude mit unbegrenzter Länge zulässig.

## 8. Stützbauwerke und Böschungen an Verkehrsflächen

( § 9 (1) 26 BauGB )

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in  
den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden  
Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang  
der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm  
und einer Tiefe von ca. 35 cm hergestellt. Die  
Stützbauwerke und Böschungen sind zu dulden.

## 9. Höhenlage der baulichen Anlagen

( § 9 (2) BauGB )

Siehe Planeinschrieb

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH) der geplanten  
Gebäude ist auf +/- 25 cm einzuhalten.

## 10. Bauflächen, bei denen besondere bauliche

Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind

( § 9 (5) BauGB )

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche  
Kanalnetz nach DIN 1986 auszuführen. In  
bauliche Anlagen sind Rückstaudoppelverschlüsse  
einzubauen.

Im Freispiegel nicht entwässerbare Gebäude sind  
mit entsprechenden Druckentwässerungsein-  
richtungen zu versehen.

## 11. Leitungsrecht

( § 9 (1) 21 BauGB )

Die in der zeichnerischen Darstellung mit Lr  
gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht  
zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen  
zugunsten der Stadt Bopfingen und den  
Versorgungsträgern belastet. Die Einzelheiten der  
Nutzung dieser Flächen sind durch Eintrag ins  
Grundbuch oder ins Baulastenverzeichnis zu sichern.  
Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den  
Grundstücken dienen der Sicherung der Erschließung



## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

( § 74 LBO)

### 1. Dachform und Dachneigung

( § 74 (1) 1 LBO)

#### 1. Sondergebiet Einkaufszentrum

Im Sondergebiet sind Flachdächer zulässig.

#### 2. Kerngebiet

Im Kerngebiet sind Flachdächer zulässig.

#### 2. Mischgebiet

Im Sondergebiet sind Flachdächer zulässig.

### 3. Höhe der baulichen Anlagen

( § 74 (1) 1 LBO)

Attika

siehe Einschrieb im Lageplan

Attikahöhe gemessen zwischen EFFH (Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe) und der Oberkante der Atikka

Das Höchstmaß ist im Lageplan eingetragen.

### 5. Versorgungsleitungen

( § 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Elektro- und Telefonhausanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

### 6. Werbeanlagen

( § 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen auf den Gebäuden sind unzulässig.

## III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen ( § 9 (6) BauGB)

Bodenfunde ( § 20 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt, Abt. Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 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

### 2. Erdaushub ( § 4 (1) u. (2) Bodenschutzgesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

#### IV. Hinweise

##### 1. Altlasten

Gemäß der Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ostalbkreis sind auf den Flst. Altstandorte bekannt. Die Flächen sind als "B" (belassen) eingestuft. Bei der Durchführung baulicher Maßnahmen ist eine Neubewertung erforderlich.

In den weiteren überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt sofort zu benachrichtigen.

Waz

Eger

# Füllschema der Nutzungsschablone

|     |                          |
|-----|--------------------------|
| MI  | TH <sub>max</sub> = 12,0 |
| 0,8 |                          |
|     | a                        |

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Art der baulichen Nutzung                                                             | Traufhöhe |
| Grundflächenzahl (GRZ)<br>Verhältnis der überbaubaren<br>Fläche zur Grundstücksfläche | Bauweise  |
| Dachform                                                                              |           |