

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27. Aug. 1997, zuletzt geändert 24. Juni 2004, u. BauNVO, Stand 23.01.1990)

Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

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

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 sind zulässig. Garagen und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Schallschutz (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist mit Schallimmissionen aus dem Betrieb der im Nord-Westen gelegenen Sportanlage zu rechnen.

Nebenanlagen

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

Garagen (§ 23 (5) Satz 1 BauNVO)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga oder GGa bezeichneten Flächen zulässig.

Von der Straßengrenze sind 5,00 m Abstand zur Garage einzuhalten.

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. Das im Lageplan festgesetzte Pflanzgebot für Bäume ist mit heimischen Bäumen (siehe Pflanzenauswahlliste für Bäume u. Heckenpflanzungen) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelgebäude und Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohnungen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden Satteldächer, mit beidseitig gleiche Neigung.
Abweichende Dachformen können zugelassen werden.
Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.
Bei Garagen sind Flachdächer zugelassen.

Gebäudehöhen (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
Traufhöhe mit max. 6,50 m, Firsthöhe max. 8,50 m.
Die Traufhöhen werden gemessen von der im Lageplan festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Dachkonstruktion (Oberkante Sparren) mit der Außenwand.
Die Firsthöhe werden gemessen von der im Lageplan festgesetzten EFH bis Oberkante Sparren.
Abweichungen der Traufhöhen können bei Rücksprüngen und Nebengiebel zugelassen werden.

Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Gauben) 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.

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)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern mit max. 50 cm Höhe zulässig.
Zäune oder Hecken sind mit max. 80 cm zulässig.

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. +/- 1,50 m zulässig.

Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der Stellplätze auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs. 1 LBO) wird erhöht und zwar:

Wohnungen von 40 bis 80 m² auf **1,5 Stellplätze**

Wohnungen von mehr als 80 m² auf **2,0 Stellplätze**

Regenwasserableitung und Sammlung (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende Wasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und gepuffert abzugeben. Pro 100 m² Dachfläche (waagrecht gemessen) sind mindestens 2 m³ Speicherkapazität herzustellen.

HINWEISE

Die Stadt Bopfingen weist darauf hin, dass die Entwässerungsanlagen der einzelnen Grundstücke rückstausicher, entsprechend DIN EN 752 auszuführen sind.

Alle Entwässerungseinrichtung die sich unterhalb der Rückstauenebene befinden sind über Hebeanlagen zu entwässern.

Als Rückstauenebene werden die Oberkanten der Straßen festgelegt. Besonders die Grundstücke die in den Kanal in der Straße "An den Gräbenwiesen" eingeleitet werden sind vom Rückstau betroffen.

Bei Antreffen von Bodenverunreinigungen ist das Landratsamt Ostalbkreis umgehend zu informieren.

Wenn Untergeschosse errichtet werden sind diese als wasserdichte Wannen mit hochgezogenen Lichtschächten auszuführen.

Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen), die Vorgaben der Trinkwasserverordnung, der DIN 1988 und das DVGW-Regelwerk W 551 und W 555 sind zu beachten.

Pflanzliste für Pflanzgebot (Pfg)

Heckenpflanzen (pfg 1)

mindest. 2 x verpflanzte Sträucher, mindest 100/125 Größe:

- Corylus avellana (Hasel),
- Acer campestre (Feldahorn),
- Crataegus monogyna (Weißdorn),
- Cornus mas (Hartriegel),
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),
- Prunus spinosa (Schlehe),
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche),
- Viburnum lantana (Schneeball),
- Rhamnus frangula (Kreuzdorn),
- Salix carprea (Salweide),
- Salix cinera (Grauweide),
- Rosa canina (Hundsrose),
- Sambucus nigra (Holunder),
- Carpinus betulus (Hainbuche)

Bäume (pfg 2)

drei bis viermal verpflanzte Hochstamm - Laubbäume

Stammumfang mindestens 12 cm :

- Acer platanoides (Spitzahorn),
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn),
- Fraxinus exelsior (Esche),
- Quercus robur (Stiel-Eiche),
- Sorbus intermedia (Mehlbeere),
- Tilia cordata (Winterlinde),
- Prunus avium (Vogelkirsche),
- oder Obsthochstämme.