



Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Bauland (§ 9 Abs. 1 BBauG)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) überbaubarer Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG)

Straßenbegrenzungslinie der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Straßenbegrenzungslinie ohne Anschluss (Zufahrt) der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

WA I
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs. 7 LBO) zwingend: römische Ziffer im Kreis hier: z.B. 2-geschossig zwingend als Höchstgrenze: römische Ziffer, hier: z.B. 1-geschossig
Grundflächenzahl (§§ 16 u. 19 BauNVO) Dezimalzahl
Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 20 BauNVO) Dezimalzahl im Kreis
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG u. § 22 BauNVO): offen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Dachneigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Stellung (Firstrichtung) der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG und § 111 Abs. 1 LBO)

WA II
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs. 7 LBO) zwingend: römische Ziffer im Kreis hier: z.B. 2-geschossig zwingend als Höchstgrenze: römische Ziffer, hier: z.B. 1-geschossig
Grundflächenzahl (§§ 16 u. 19 BauNVO) Dezimalzahl
Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 20 BauNVO) Dezimalzahl im Kreis
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG u. § 22 BauNVO): offen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Dachneigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Stellung (Firstrichtung) der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG und § 111 Abs. 1 LBO)

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1f BBauG)

Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e und Nr. 12 BBauG) hier: für Garagen

Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

geänderte Nutzung von Spielplatz zu Wohnbaufläche

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-5 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach nach § 4 BauNVO

1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 7 u. 8 LBO) wie im Lageplan angegeben

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG u. § 22 BauNVO)

1.3 Stellung der baulichen Anlagen wie im Lageplan angegeben

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit Gebäudefußflächen, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

1.5 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG) sind innerhalb der mit Ga bezeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie sind mind. 5,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

1.6 Sichtfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung freizuhalten. Als sichtbehindernd gelten alle Gegenstände über 0,80 m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberkante.

1.7 Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO)

2.1 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) bei Hauptgebäuden:
- Satteldach
- Walmdach
Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.
Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
bei Garagen und Nebengebäuden:
- Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach
Dachneigung 0-10°
Ausnahmsweise können auch abweichende Dachneigungen zugelassen werden.

2.2 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO) bei Hauptgebäuden:
- für 1-geschossige Bebauung bergseits max. 3,50 m
- für 2-geschossige Bebauung bergseits max. 6,00 m
bei freistehenden Garagen:
- max. 2,50 m
jeweils gemessen von der endgültigen Geländeoberkante bis Oberkante Dachrinne bzw. Gesimse
Bei zurückspringenden Gebäuden können auch größere Traufhöhen zugelassen werden.

2.3 Kniestöcke sind zulässig bei Einhaltung der Traufhöhe.

2.4 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Auffällige Farben und Strukturen sind zu vermeiden.
Das Unterschoss soll dunkel getönt und mind. 5 cm zurückgesetzt sein.
Deckung der Satteldächer und Walmdächer mit Ziegel, Betonplatten oder Wellasbestplatten dunkel und dauerhaft getönt.
Flachdächer sind zu bekieseln.
Bei Garagen sind engagierte Wellasbestzementplatten zugelassen.

2.5 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen: Mauer bis 0,30 m Höhe, darüber Hecke oder Holzzaun zulässig.
Gesamthöhe max. 1,20 m

2.6 Erdauffüllungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO) sind im Zuge der Baumaßnahmen bis max. 0,75 m zulässig.

3. Aufhebung vorhandener Festsetzungen Die im Planbereich bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Die eingetragenen Höhenwerte sind Höhen im alten System!

Verfahrensvermerke
Bebauungsplan "Steigweg" rechtskräftig seit 23.01.1976

Änderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Änderungsbeschluss	24.09.2009
Entwurfsbeschluss	24.09.2009
Auslegungsbeschluss	24.09.2009
Öffentliche Auslegung	12.10.2009 - 26.10.2009
TÖB-Anhörung	29.09.2009 - 26.10.2009
Satzungsbeschluss	17.12.2009

Gefertigt: 24.09.2009 Stadtbaumeister Bopfingen
Ergänzt: 17.12.2009 Amt für Stadtentwicklung, Bauwesen und Wirtschaftsförderung

Anerkannt, Bopfingen, den 11. & 12. Dez 2009
Bürgermeister Dr. Bühler

LANDKREIS: OSTALBKREIS
GEMEINDE: STADT BOPFINGEN
GEMARKUNG: UNTERRIFFINGEN

Bebauungsplan "Steigweg 1. Änderung"



SATZUNG