

Landkreis: Ostalbkreis  
Stadt: Bopfingen  
Gemarkung: Unterriffingen

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## Haldenbuck

Maßstab 1:750

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Büros Käser Ingenieure, Fellbach, zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320190660



**Vermessung · Stadtplanung**

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

**Büro Fellbach**

Hintere Straße 18, 70734 Fellbach

Tel.: 0711 / 95 79 59 - 0, Fax: - 30

fellbach@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Fellbach, den 28.11.2023/10.03.2026

### **Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	25.01.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	02.02.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	von 12.02.2024 bis	15.03.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	von 12.02.2024 bis	15.03.2024
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	26.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	10.04.2026
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von 13.04.2026 bis	15.05.2026
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....	

Ausgefertigt: Bopfingen, den.....

Dr. Gunter Bühler, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Dr. Gunter Bühler, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. Nr. 98) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

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

## 1. Bebauungsplan „Haldenbuck“ Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

siehe Planeinschriebe

#### a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) **nicht** überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

#### b) Höhe baulicher Anlagen

##### - bei Satteldach (SD), versetztem Satteldach (vSD), Walmdach (WD) DN 30° - 40°

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP). Die Gebäudehöhe (Oberkante Dach/Dachfirst) muss mindestens 7 m betragen.

##### - bei Pultdach (PD) DN 5° - 10°

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) muss mindestens 1,00 m unter der im Plan als höchsten Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen. Die Gebäudehöhe (Oberkante Dach/Dachfirst) muss mindestens 7 m betragen.

##### - bei Flachdach (FD) DN max. 5°

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 2,00 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen. Die Gebäudehöhe (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 7 m betragen.

Technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind über die festgesetzte Höhe hinaus zulässig. Diese Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Aufbauhöhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

### **1.3 Höhenlage baulicher Anlagen und Gebäudehöhen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) festgesetzt. Abweichungen  $\pm 30$  cm sind zulässig.

### **1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

### **1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (a1).

Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 16 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (a2).

Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 25 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

### **1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei bzw. auf acht Wohnungen im Einzelhaus (vgl. Planeinschrieb).

### **1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

2. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite sind bis zu 2,0 m zulässig. Terrassen im Anschluss an Gebäude sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **1.8 Nebenanlagen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

a) Garagen - eingeschossig – und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehen Flächen (Ga/Ca) zulässig. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern städtebauliche Gründe oder Gründe der Verkehrssicherheit nicht entgegen sprechen. Offene, ebenerdige Stellplätze sind – im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche – allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

b) Der Ein- und Ausfahrtsbereich von freistehenden Garagen und Carports muss mindestens 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

c) Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

d) Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind bis zu einer Größe von max. 30 m<sup>3</sup> auf der straßenabgewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ihre Anzahl ist auf ein (1) Nebengebäude pro Baugrundstück beschränkt.

### **1.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Gem. Planeintrag sind direkte Zufahrten und Zugänge zu oder von der L 1080 unzulässig.

### **1.10 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Eigentumsverhältnisse siehe Planeinschrieb.

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensives Grünland zu entwickeln.

## **1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Pflastersteine, Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Sollte Bodenaushub durch die Gestaltung des Planungsgebietes oder einem daran anschließenden Bauvorhaben anfallen, ist dieser vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende Verwertungs- oder Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 1 Hektar kann eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept sechs Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen.

- c) Zur Vermeidung von Vogelschlag müssen Verglasungen von Gebäuden so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar oder Spiegelungen vermieden werden.
- d) Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- e) Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelneester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bauherren die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen lassen. Eventuell erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

## **1.12 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E1): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.12 d).
- b) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E2) (Straßenraum): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu

pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.12 d).

- c) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu bepflanzen Fläche je Baugrundstück sind vier Sträucher zu pflanzen (Artenempfehlung siehe 1.12 d). Innerhalb des flächigen Pflanzzwangs sind Stützmauern unzulässig.
- d) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume:** 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bzw. 18-20 (Sortenauswahl ist möglich): Walnuss, Feldahorn, Schwarzerle, Hängebirke, Hainbuche, Trauben-/Stieleiche, Silber-, Purpur-, Fahlweide, Zitterpappel, Spitz-/Bergahorn, Rotbuche, Faulbaum, Vogel-/Traubenkirsche, Sommer-/Winterlinde, Bergulme. **Sträucher:** 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 40 -60 cm /100 - 150 cm: Echte Hunds-Rose - Rosa canina, Haselnuss - Corylus avellana, Heckenkirsche - Lonicera xylosteum, Gewöhnlicher Liguster - Ligustrum vulgare, Gewöhnliches Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus, Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus, Roter Hartriegel - Cornus sanguinea, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Trauben-Holunder - Sambucus racemosa, Wolliger Schneeball - Viburnum lantana, Wein-Rose - Rosa rubiginosa.

### 1.13 Ausschluss Luftverunreinigender Stoffe (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB)

Die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärmeerzeugung ist unzulässig.

### 1.14 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für Gebäude, die innerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109 dimensioniert werden. (vgl. Hinweis g)/Anlage der Begründung)

### 1.15 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten)
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

### Hinweise:

- a) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- b) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird

hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.)

- c) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (4) WG).
- d) Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III des Wasserschutzgebiets WF im Egautal, Dischingen (WSG-Nr.-Amt. 135.002). Die in den entsprechenden Rechtsverordnungen enthaltenen Schutzbestimmungen sind einzuhalten.
- e) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.
- f) Sollte der Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen ausgebracht werden, ist eine Bodenanalyse nach BBodSchV Anhang 2 Nr. 4 erforderlich. Nach BBodSchV §12 Abs. 4 dürfen bei landwirtschaftlicher Nutzung in der entstandenen Bodenschicht 70 % der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 nicht überschritten werden. Bedingung für die Aufbringung ist die Verbesserbarekeit des Bodens (BWZ < 60). Ab einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> bzw. einer Höhe von 2m bedarf das Aufbringen von Bodenmaterial im Außenbereich einer baurechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigung.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten.

- g) Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet zu Teilen überschritten. Aus diesem Grund ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens der von Pegelüberschreitungen betroffenen Baugrundstücke der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen nach den Vorschriften der DIN 4109 dimensioniert werden. Neben baulichen Maßnahmen wie z.B. Schallschutzfenstern kann auch eine angepasste Grundrissgestaltung mit einer Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der lärmabgewandten Seite zur Einhaltung der geforderten Werte beitragen. Für den Nachweis können die Lärmkarten mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln der Schallimmissionsprognose verwendet werden.

Ferner wird empfohlen, schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten (dies können dezentrale Wand- /Fensterlüfter sein oder zentrale raumlufttechnische Anlagen).

- h) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche teilweise

von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haldenbuck“

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag.

Von den Festsetzungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Dachaufbauten usw.

b) Garagen – soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - und Carports: Es sind ausschließlich Satteldächer oder extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

c) Farbgebung der Dächer: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun und mittelgrau bis anthrazit. Flachdächer bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Von der Festsetzung ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

d) Farbgebung und Gestaltung der Außenfassaden: Außenwandflächen sind verputzt auszuführen. Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig. Untergeordnete Holzfassaden sind als gestalterisches Element zulässig. Mit dem Einvernehmen der Gemeinde können abweichende Fassadengestaltungen zugelassen werden,

### 2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und in einer Tiefe von 3 m sind Einfriedungen bis maximal 0,8 m Höhe ab Oberkante angrenzender Verkehrsfläche oder Gelände zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg) und Feldwegen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m ab Oberkante Gelände zulässig.

Als Einfriedungen sind nur Holzzäune, Metallzäune, schmiedeeiserne Zäune oder lebende Hecken aus heimischen Gehölzen (keine Koniferen) zulässig.

Zugelassen sind nur Einfriedungen, die im Höhenbereich bis 15 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

Bauliche Einfriedungen sind transparent, ohne geschlossen wirkende Ansichtsflächen, zu gestalten. Sichtschutzzäune (z.B. Sichtschutzelemente aus Holz oder in

Doppelstabmatten eingeflochtene Kunststoffbahnen) sowie Mauern und Gabionen sind als Einfriedungen nicht zulässig. Sockelmauern bis maximal 30 cm Höhe sind zulässig.

Bauliche Sichtschutzelemente sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Stützmauern und Quadersteine zur Böschungssicherung sind als Einfriedung nicht zulässig (s. 2.2 b)).

#### b) Stützmauern

Stützmauern/Quadersteinmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Der Abstand von Stützmauern zu angrenzenden öffentlichen Grundstücken muss mindestens 2,0 m betragen (lichtes Maß von der Vorderkante bis zur Grundstücksgrenze).

Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss bei der in Bezug auf die Erschließungsseite rückwärtigen Grundstücksseite mindesten 2,0 m betragen (lichtes Maß von der Vorderkante bis zur Grundstücksgrenze).

Der Abstand von Stützmauern zueinander muss mindestens 2,0 (gemessen an der Vorderkante der Mauerkrone) betragen.

Stützmauern/Quadersteinmauern über 0,5 m Höhe sind mit der Stadt Bopfingen abzustimmen.

Die Verwendung von Beton-Hohlblocksteinen und Bimssteinen als Stützmauer ist nicht zulässig.

Stützmauern und Quadersteine zur Böschungssicherung sind zu begrünen.

Innerhalb des Pflanzzwangs nach 1.12 c) (PZ) sind Stützmauern unzulässig.

### **2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- a) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. (*Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S.1 LBO. (§ 21a S. 2 Nat SchG)*)

Freiflächen müssen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar oder Bestandteil desselben sind, so gestaltet und gepflegt werden, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Wo immer möglich, ist eine Entsiegelung von Freiflächen durch die Verwendung von Rasenflächen oder Grünstreifen anzustreben. Für die Bepflanzung sind bevorzugt heimische Laubgehölze und hochstämmige Obstbäume zu verwenden.

Lose Materialien und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

- b) Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände sind unzulässig.

Im Bereich von Garagenzufahrten sind Aufschüttungen sowie Abgrabungen in dem für die Herstellung der Zufahrt notwendigen Umfang zulässig.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur durch Geländemodellierung bis zu einer Böschungsneigung von 1:2 oder flacher zulässig.

### **2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

### **2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

### **2.6 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze erhöht.

## **2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Zisternen einzuleiten. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche sind mindestens 3,0 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen herzustellen und dauerhaft zu gewährleisten.

Zisternen sind mit gedrosselter Überlaufabgabe von 0,15 – 0,20 l/s pro 100 m<sup>2</sup> in den Regenwasserkanal vorzusehen.

Ein Entwässerungsplan (Grundriss und Schnitt) ist dem Bauantrag beizufügen.