



Stadt Bopfingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Historische Altstadt“



Entwurf

Begründung, Stand 28.11.2024

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

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

Stuttgart, den 28.11.2024

Inhalt

A.	Planungsvorhaben	3
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Ziel der Planung	3
3.	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan.....	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
4.	Plangebiet	5
4.1	Lage und Beschreibung.....	5
4.2	Eigentumsverhältnisse	6
4.3	Vorhandene Verkehrserschließung	7
4.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	7
5.	Bebauungsplanverfahren	7
5.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	7
5.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	8
5.3	Rechtsverfahren	8
6.	Städtebauliche Zielsetzung	9
7.	Flächenberechnung.....	9
8.	Umweltbelange.....	10
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
1.	Art der baulichen Nutzung	11
1.1	Mischgebiet	11
2.	Maß der baulichen Nutzung	11
2.1	Grundflächenzahl GRZ.....	11
2.2	Höhe der baulichen Anlagen	11
2.3	Höhenlage, Bezugshöhen	12
3.	Bauweise.....	12
4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
5.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	12
6.	Verkehrsflächen	13
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
8.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
9.	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	13
C.	Örtliche Bauvorschriften	14
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	14
1.1	Dachform/-neigung.....	14
1.2	Dachdeckungen	14
1.3	Dachaufbauten	14
1.4	Solaranlagen auf Dächern.....	14
1.5	Fassadengestaltung	14
1.6	Fenstergliederung	15

2.	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	15
3.	Werbeanlagen	15
4.	Abfallstandorte, Einhausung.....	15
5.	Freileitungen.....	15
6.	Balkone	16
7.	Stellplatzverpflichtung.....	16
D.	Aufstellung.....	17

A. Planungsvorhaben

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Bopfingen liegt mit ihren ca. 15.700 Einwohnern im Ostalbkreis, im äußersten Osten vom Bundesland Baden-Württemberg und gehört zur Region Ostwürttemberg.

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Historische Altstadt“ ist zum einen, Planungsrecht zu schaffen und zum anderen bestehende planungsrechtliche Festsetzungen aus dem Baulinienplan aus dem Jahr 1844 auf die aus heutiger Sicht relevanten Rechtsgrundlagen anzupassen. Ziel ist hierbei insbesondere die historischen bzw. denkmalgeschützten Strukturen zu erhalten.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, Möglichkeiten zur städtebaulichen Ergänzung der bisher vorhandenen Baustrukturen zu schaffen und den bisherigen Gebietscharakter im Grundsatz zu erhalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans (und örtlicher Bauvorschriften) erforderlich.

Im Jahr 2022 wurde von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH eine Städtebauliche Analyse des Plangebiets „Historische Altstadt“ durchgeführt, die als Grundlage für den Bebauungsplan „Historische Altstadt“ dient.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bebauten Siedlungsraum handelt, die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO über 20.000 m² liegt aber mit der Überplanung keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind (Gebiet bereits überbaut), wird der Plan im Vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen liegen vor.

2. Ziel der Planung

Für das Gebiet sollen einerseits angemessene Erweiterungs- und Veränderungsmöglichkeiten geschaffen werden, um den heutigen Wohnverhältnissen gerecht werden zu können. Andererseits sollen auch die bestehenden Qualitäten der historischen Altstadt aufrechterhalten und die städtebaulichen Strukturen sowie der Gebietscharakter dauerhaft gesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Historische Altstadt“, mit einer Größe von ca. 6,7 ha, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Umbaumaßnahmen und Erweiterungen von Bestandsgebäuden sowie für mögliche Neubebauungen geschaffen. Ein verbindliches Regelwerk ist erforderlich, um allen Beteiligten eine zuverlässige Rechtsgrundlage zu gewährleisten.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan weist Bopfingen als ländlicher Raum im engeren Sinne aus und liegt entlang der Entwicklungsachse Stuttgart - Aalen. Für die Gebietskategorie Ländlicher Raum im engeren Sinne ist das prägende Landschaftsbild, mit dem damit verbundenen hohen Freiraumanteil charakteristisch. Die Land- und Forstwirtschaft trägt wesentlich zur Entwicklung des Ländlichen Raums bei. Die Entwicklungskonzeption ist darauf ausgerichtet, ein ausreichendes und qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen.

Für die Stadt Bopfingen hat der Regionalplan 2010 Ost Württemberg vom 01.12.1997 Gültigkeit. Dieser befindet sich zurzeit in Fortschreibung. Im Sommer 2021 fand dazu eine informelle Beteiligung aller Städte und Gemeinden in der Region statt und befindet sich nun in der Erstellung des räumlichen Gesamtkonzepts, das die kartografischen Festlegungen für die Region enthält. Zudem wird ein Textteil, mit den Plansätzen, verfasst.

Die Stadt Bopfingen wird nach dem Regionalplan als Siedlungsbereich der Zentralen Orte ausgewiesen und zählt somit zu den Bereichen, wo Verdichtungen von Wohn- und Arbeitsstätten schwerpunktmäßig im Zuge der Entwicklungsachse (Schorndorf bis Ulm) vorzunehmen ist. Bopfingen zählt zudem als leistungsstarkes Unterzentrum. Die Stadt zählt mit den dominierenden Städten der bewegten Landschaft des Albvorlandes und gehört zu der wirtschaftlichen Kernzone der Region in West-Ost-Richtung. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist es nicht absehbar, wie viele neue Wohneinheiten in Zukunft hinzukommen werden. Allerdings soll die zusätzliche Schaffung von Wohnraum durch den Bebauungsplan „Historische Altstadt“ durch bauplanerische Festsetzungen geregelt sein.

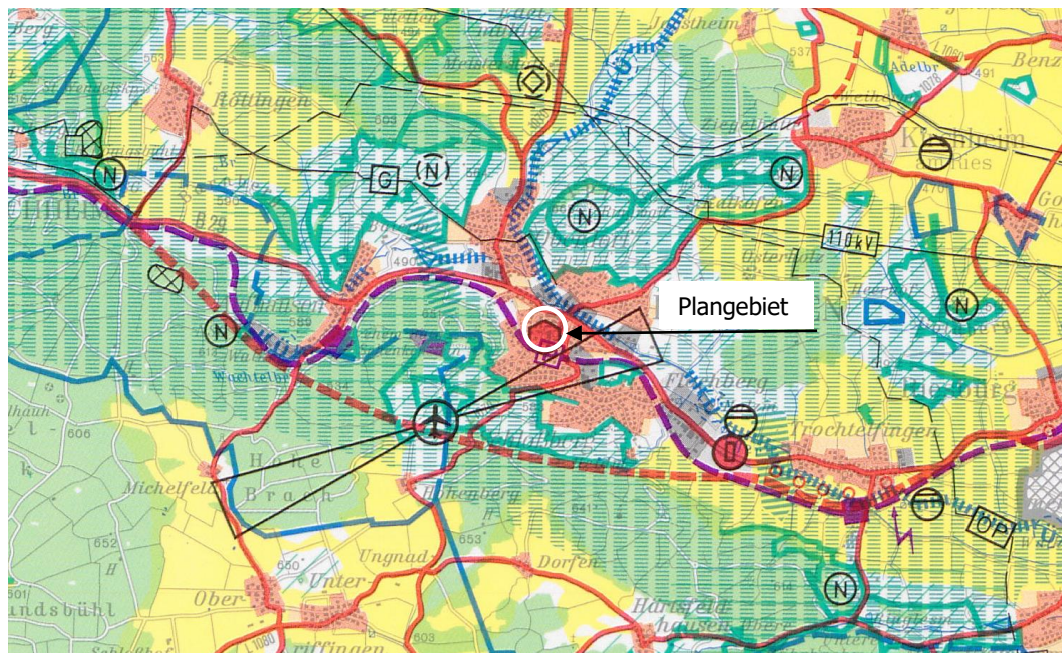


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan 2010 Ost Württemberg (Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg)

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 08.12.2004 rechtsgültig.

Das Plangebiet wird nach dem Flächennutzungsplan bereits als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Westlich sowie südlich grenzen kleine Wohngebiete an. Auch eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke dienenden Gebäude und Einrichtungen grenzt im Süden an. Nördlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 29 in Richtung Aalen – Nördlingen.

Die Entwicklung des Plangebietes ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

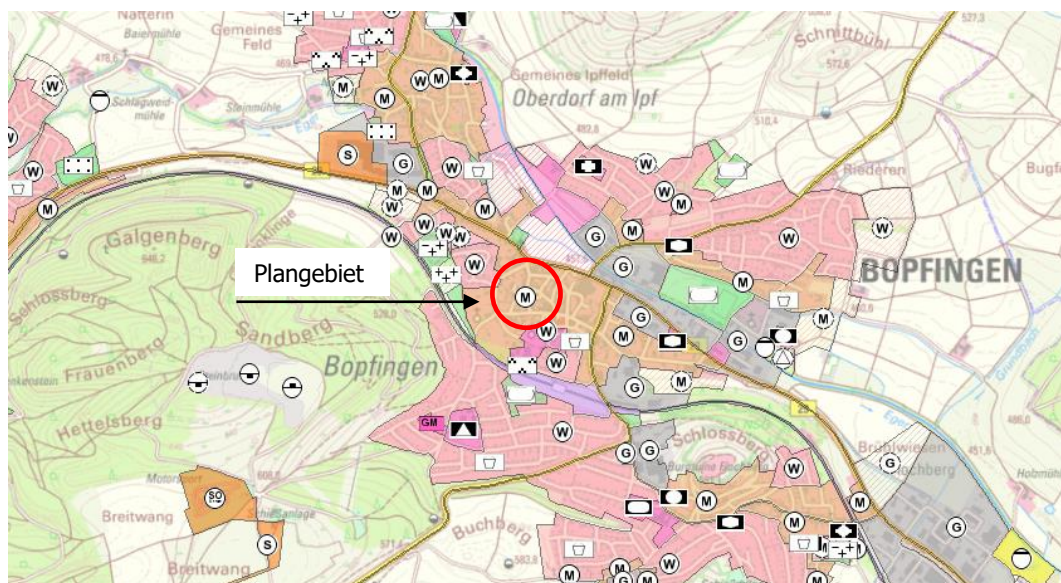


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Geoportal Raumordnung BW

4. Plangebiet

4.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet weist eine Größe von 69.706 m² auf und stellt den Stadtkern von Bopfingen dar. Das Untersuchungsgebiet umfasst folgende Straßen: Hauptstraße (Teil), Härtsfeldstraße, Nürnberger Gasse, Malagasse, Bahnhofweg (Teil), Badgasse, Kirchplatz (Teil), Stadtgrabenweg, Gerbergasse, Turmweg, Bachgasse (Teil), Schmiedgasse (Teil) und Am Stadtgraben (Teil). Östlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet ist das Rathaus und der Marktplatz verortet. Direkt nord-östlich angrenzend befinden sich das Kinderhaus Bopfingen und der neue Ipf-Treff. Nordwestlich hingegen grenzt ein Wohngebiet an. Südlich des Betrachtungsgebiets liegen sowohl die St. Josef Kirche als auch die St.-Blasius Kirche mit ihren jeweiligen Gemeindehäusern. Der Bahnhof Bopfingen liegt ca. 400 m südlich des Gebiets.

Das nächste Mittelzentrum mit der Kreisstadt Aalen befindet sich ca. 25 km westlich von Bopfingen. Die bayerische Stadt Nördlingen liegt rund 12 km östlich im Landkreis Donau-Ries. An Bopfingen selbst grenzen reihum die Gemeinden Unterscheidheim im Norden, die Gemeinde Kirchheim am Ries im Nordosten, die Gemeinde Riesbürg im Osten, die Stadt Neresheim im Süden, die Gemeinde Bempflingen im Südwesten und die Stadt Lauchheim im Westen.

Momentan ist der Bestand durch eine mehrgeschossige Bebauung mit teilweiser rückwärtiger baulicher Verdichtung geprägt. Die Baukörper sind überwiegend historisch geprägt und variieren zwischen II und III Geschossen. Bei den Dachformen sind fast ausschließlich Satteldächer vorzufinden. Für eine Altstadt charakteristisch ist die steile Dachneigung mit einer niedrigen Trauf- und einer hohen Firsthöhe.



Abbildung 3: Plangebiet „Historische Altstadt“ (Luftbild Geoportal Raumordnung Ba-Wü Stand 2021)

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die betroffenen Baugrundstücke befinden sich überwiegend in privater Hand. Einzelne Grundstücke sowie die Erschließungsflächen (Hauptstraße, Härtsfeldstraße, Nürnberger Gasse, Malagasse, Bahnhofweg, Badgasse, Kirchplatz, Stadtgrabenweg, Gerbergasse, Turmweg, Bachgasse, Schmiedgasse und Am Stadtgraben) befinden sich im Eigentum der Stadt Bopfingen.

4.3 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Verkehrsflächen bereits erschlossen. Über die B 29 wird die (über-) regionale Erschließung sichergestellt. Diese führt unmittelbar nördlich an dem Plangebiet vorbei.

4.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungssysteme sind durch die vorhandenen Erschließungsstraßen gegeben.

5. Bebauungsplanverfahren

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Historische Altstadt“ umfasst eine Fläche von ca. 6,9 ha und beinhaltet die Flurstücke Nrn. 325, 307, Am Stadtgraben 99 (Teilfläche), 65, 65/2, 15, 75, 77, 76, 74, 73, 308/1, 68, 67, 69, 66, 70, 71, 72, 65/1, 305, 289, 290, 287, 284, 281, 283, 286, 282, 282/1, 288, 288/1, 303, 304, 304/1, 13/1, 13/3, 13/4, 13/7, 13/5, 13/2, 13/6, 13, 9, 8, 8/2, 12/2, 12, 12/1, Turmweg 11/3, 11/1, 5/5, 5/6, 5/4, 8/1, 8/3, 14/4, 14/5, 3/6, 3/12, 3/13, 3/14, 51/8, 51/4, 3/11, Gerbergasse 5/1, 5/2, 3, 3/8, 3/7, 51/1, 3/5, 3/2, 3/3, 3/4, 52, 52/7, 52/5, 51, 51/3, 5, 5/3, 7/3, 7/4, 32/2, 52/6, 52/4, 52/1, 52/2, 52/3, 26, 26/1, 27, 32/4, 32/3, 32, 34, 34/2, Bahnhofweg 34/1, Badgasse 27/2, 27/1, 34/3, 37, 39, 38, 39/1, 32/5, 38/1, 128, 126, 111/2, 125, Stadtgrabenweg 124, 123, 35, 35/2, 122, 33/2, 33/1, 33, 31/1, 31, 30, 29/2, 29, 29/1, 111, 121, Härtsfeldstraße 36/1, 100, 111/1, 87, 89, 93, 92, 25/2, 25/1, 25, 23, 24, 23/2, 23/1, 22, 80, 86, 91, 90, 85, 83, 84, 82, 81, 79, 16/7, 16/6, 15/1, 16/4, 16/1, 19, 16/5, 16, 20, 21, 21/2, 21/1, 17/1, 14/1, 14/2, 14, 11/7, 11, 14/3, 11/10, 11/9, 11/8, 11/5, 11/6, 18/1, 11/4, 17, 10, 10/1, 10/2, 18/3, 6/4, Malagasse 18/4, 4, Nürnberger Gasse 11/2, 7/2, 7/1, 7, 1, 2, 6, Hauptstraße 18 (Teilfläche), Bachgasse 306 (Teilfläche) und 308 (Teilfläche).



Abbildung 4: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Historische Altstadt“

5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegt bisher nur ein Baulinienplan aus dem Jahr 1844 als verbindliche planungsrechtlichen Festsetzungen vor. Demzufolge wurde das Gebiet bisher nach §34 BauGB entwickelt. Direkt nordöstlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan „Ipf-Treff“ und ist seit 2019 rechtskräftig. Südöstlich liegt der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet SüdOst“, rechtskräftig seit 1984. Nordwestlich grenzen die Bebauungspläne „Schelmenwiesen“ sowie „Schelmenwiesen II“ an.

5.3 Rechtsverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen planungsrechtlichen Voraussetzungen der Gemeinde geschaffen und die Innenentwicklung der „Historischen Altstadt“ planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die bereits bestehende Bebauung nicht berührt und der Zulässigkeitsmaßstab wird dadurch nicht wesentlich verändert. Dazu bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter.

Unter der Berücksichtigung der genannten Umstände sind die Bedingungen zur Entwicklung des Plangebietes „Historische Altstadt“ entsprechend § 13 a BauGB gegeben. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Im Laufe des Verfahrens ist eine artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse erstellt worden. Diese liegt dem Planwerk bei.

6. Städtebauliche Zielsetzung

Für das ca. 6,9 ha große Plangebiet sollen planungsrechtlich strukturierte und einheitliche Voraussetzungen für Umbaumaßnahmen und Erweiterungen von Bestandsgebäude sowie für mögliche Neubebauungen unter den Aspekten zeitgemäßer Wohnverhältnisse geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die städtebaulichen und historischen Qualitäten des Gebietes gesichert werden. Für die vorhandene Bebauung gilt Bestandsschutz.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO sollen im Gebiet ansässige Dienstleistungsunternehmen sowie die vorhandenen nicht störenden Gewerbebetriebe gesichert werden. Vollständig ausgeschlossen werden lediglich Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten.

7. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,9 ha. In der vorliegenden Planung ist folgende Unterteilung vorgesehen:

Bebauungsplan Abgrenzung	ca. 6,97 ha		
Neue Baufläche			
Mischbaufläche	ca. 5,76 ha	=	82,64 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,21 ha	=	17,36 %
gesamt	ca. 6,97 ha	=	100,00 %

8. Umweltbelange

Das Plangebiet umfasst mit der Historischen Altstadt eine Fläche, die bereits bebaut ist. Aufgrund dessen ist auf dem Plangebiet bereits kaum Bepflanzung mehr vorzufinden. Um das städtebauliche Stadtbild zu bewahren und den Charakter der Bestandsbebauung zu erhalten, wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Da aktuell keine Neubauten geplant sind, kann von keiner Beeinträchtigung der Umweltbelange ausgegangen werden.

Demnach werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im Verfahren nach §13 a BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Planungsverfahren ist eine Artenschutzfachliche Habitatpotentialanalyse (30.10.2024) begleitend erstellt worden, da durch das Vorhaben artenschutzfachliche Konflikte nicht gänzlich auszuschließen sind. Diese liegt dem Planwerk bei.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet

Es wird für das Plangebiet die Festsetzung Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO getroffen, um dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden und gleichzeitig den Charakter der historischen Altstadt sicher zu stellen.

Um den Gebietscharakter eines Mischgebietes zu stärken und insbesondere um Konflikte zu vermeiden sind Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie den Gebietscharakter nicht unangemessen beeinträchtigen und sofern keine Problematiken hinsichtlich Lärmemissionen und Lärmimmissionen für die Bewohner und Bewohnerinnen entstehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die maximale Gebäudehöhe und deren Höhenlage auf Basis von Bezugshöhen festgesetzt. Die tatsächlichen Höhen sind im Laufe des Verfahrens von einem Vermessungsbüro aufgenommen worden und im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Baunutzungsverordnung für das Mischgebiet (MI) auf einen Orientierungswert von 0,6 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlage (§ 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 50 % überschritten werden. Durch das Einhalten der durch § 17 BauNVO vorgeschriebenen Orientierungswerte für Obergrenzen der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das bestehende Stadtbild einfügt und innerhalb des Baugebietes ausreichend Frei- und Grünflächen vorhanden sind.

Die Besonderheit an einem historischen Stadtkern besteht darin, dass oftmals die GRZ an die 1,0 herankommt, da die Flurstücke historisch relativ klein dimensioniert waren. Da das Ziel die Bewahrung des historischen Altstadtcharakters ist, muss dies bei den Bestandsgebäuden geduldet werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Eintragung in der Nutzungsschablone festgelegt. Durch die Festsetzung einer Bezugshöhe (BZH) und der minimalen Trauf- und

maximalen Firsthöhe werden Gebäudehüllen festgesetzt, innerhalb derer der Bauherr sein Gebäude entwickeln kann. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den bestehenden Gebäudestrukturen und berücksichtigen die erforderlichen Geschosshöhen.

Minimale Traufhöhe ($TH_{\min}$)

Durch die Festsetzung soll entlang der Baugrundstücke verlaufenden öffentlichen Straßen (z.B. Straße „Hauptstraße“) ein harmonisches und städtebaulich gewünschtes Bild entstehen.

Maximale Firsthöhe ($FH_{\max}$)

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe soll die Höhenentwicklung neuer Gebäude oder Gebäude die aufgestockt werden geregelt und je Quartier eine einheitliche Höhenstruktur gewährleistet werden.

2.3 Höhenlage, Bezugshöhen

Durch die Festsetzung der Bezugshöhen wird das Gebiet an die topographischen Gegebenheiten und die Erfordernisse der Straßenplanung angepasst. In Verbindung mit der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen entsteht eine an die vorhandene Topographie angepasste Bebauung.

3. Bauweise

Festgesetzt wird eine geschlossene Bauweise. Die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Ausnahme ist eine vorhandene Bebauung, die eine Abweichung erfordert. Es sind aufgrund der Sicherung des historischen Charakters nur Ketten- und Reihenhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Diese Ausweisung erfolgt flächenhaft und fasst die überbaubaren Flächen von mehreren geplanten Grundstücken zusammen. Dadurch wird eine hohe Flexibilität für die Bebauung ermöglicht. Dennoch werden Raumkanten gefasst, die es ermöglichen auch zukünftig den historischen Altstadtcharakter aufrecht zu erhalten, damit die historische Gebäudestellung zu den einzelnen Straßen beibehalten werden.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) zulässig, damit die vorhandene städtebauliche Struktur erhalten bleibt.

Durch die Reduzierung der Anzahl der Gartenhäuser/Gerätehütten auf jeweils eines pro Grundstück und deren Größenbegrenzung entsteht eine Bebauung mit klar ablesbaren Gebäudestrukturen, die von den Hauptgebäuden geprägt ist. Das Stadtbild wird somit bewahrt.

Garagen, Carports und Stellplätze:

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die bestehenden Gebäudestrukturen zu gewährleisten.

6. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße auf die B 29 geführt und somit sowohl an das örtliche als auch überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen.

Der im Süden des Plangebiets bestehende Parkplatz wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkierungsfläche sichergestellt.

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

Zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Mischgebietes wurden Festsetzungen zur Versickerung von Regenwasser und zur Dachbegrünung getroffen. Ziel der Festsetzung ist die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Ferner werden Materialien zur Dachdeckungen ausgeschlossen, welche durch die Auswaschung von Schadstoffen eine mögliche Verunreinigung des versickernden Regenwassers verursachen könnten. Die Außenbeleuchtung wird aufgrund des Artenschutzes eingeschränkt. Um weiterhin dem Artenschutz Rechnung zu tragen, sind bestimmte Rodungszeiten festgesetzt.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Bestandsbebauung handelt, sind die im Textteil aufgeführten Maßnahmen nur bei baulichen Änderungen oder Neubauten zwingend umzusetzen.

9. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Pflanzbindung (PFB) – Bestandsbäume

Um das vorhandene Mikroklima und städtebauliche Ordnung weiterhin zu gewährleisten, ist es notwendig bei Fällung eines Bestandsbaums diesen gleichwertig an Ort und Stelle zu ersetzen.

C. Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des Plangebietes in das Stadtbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachform/-neigung

Die Dachformen im Plangebiet sind aus der bestehenden Bebauung und den Anforderungen an ein zeitgemäßes Bauen entwickelt. Die steilen Satteldächer sind für den historischen Stadtkern von großer Bedeutung, sodass die Festsetzungen zu einer harmonischen Gestaltung des Stadtbildes dienen sollen. Somit kann der Charakter des Ortes bewahrt werden. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind aus demselben Grund ausgeschlossen und nur bei Nebenanlagen zulässig, da diese untergeordnet sind.

1.2 Dachdeckungen

Die Vorgaben sollen zur harmonischen Ortsbildgestaltung beitragen. Insbesondere ortsuntypische grüne, gelbe oder Metall-Dacheindeckungen sollen verhindert werden.

1.3 Dachaufbauten

Um eine ruhige und historische Dachlandschaft sicherzustellen, sind als Dachaufbauten zum öffentlichen Straßenraum nur Einzelgauben in Form von stehenden Zwerchgauben/Satteldachgauben zulässig. Die Regelungen zu den Abstandsbegrenzungen sind notwendig, um auf der einen Seite eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses bei Satteldächern zu ermöglichen und gleichzeitig ein einheitlicher Ortsrand über eine klar ablesbare Gebäudestruktur zu gewährleisten.

1.4 Solaranlagen auf Dächern

Bei geneigten Dächern müssen Solaranlagen in die Dachflächen integriert werden bzw. parallel zur Dachneigung angebracht werden. Diese Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung der Dachflächen.

1.5 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Gliederung und Farbgebung der Fassade werden getroffen, um den bestehenden historischen Charakter zu bewahren und das Stadtbild zu erhalten.

1.6 Fenstergliederung

Um eine homogene Fassadengliederung zu gewährleisten sind entsprechende Festsetzungen zu den Fenstergliederung getroffen worden, um das historische Abbild zu gewährleisten.

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

Einfriedungen

Die Regelungen zur Höhe und Art der zulässigen Einfriedungen dienen der Durchlässigkeit und der Vernetzung der entstehenden privaten Freiflächen und deren Einbindung in das Stadtbild.

Sockel- bzw. Stützmauern

Die Regelungen zur Höhe und Art der zulässigen Sockel- bzw. Stützmauern dienen der Durchlässigkeit und der Vernetzung der entstehenden privaten Freiflächen und deren Einbindung in das Stadtbild.

Sichtschutzwände

Um das historische Stadtbild zu erhalten, sind Sichtschutzwände ausschließlich im Bereich der Außenterrassen zulässig. Aus selbigem Grund ist als Material kein Kunststoff zulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen etc. müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe mit dem historischen Gepräge der Altstadt und der Architektur des betroffenen Bauwerkes harmonieren.

Durch die Vorgaben der Anbringung der Werbeanlagen wird das bestehende Stadtbild geschützt und ermöglicht dennoch den dort ansässigen Unternehmen auf sich aufmerksam zu machen.

4. Abfallstandorte, Einhausung

Durch die Regelungen für Abfallbehälter wird das Stadtbild geschützt und eine ordnungsgemäße Müllabfuhr gewährleistet.

5. Freileitungen

Freileitungen sind aus Gründen der Stadtbildgestaltung unzulässig. Erforderliche Leitungen für Telekommunikation usw. werden im Rahmen der Erschließung und Abstimmung der Versorgungsunternehmen in die unterirdischen Leitungstrassen verlegt bzw. aufgrund des Bestandsgebiets wurde bereits verlegt.

6. Balkone

Damit das historische Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, sind Balkone auf der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite nicht zulässig.

7. Stellplatzverpflichtung

Da die derzeitige Parksituation in der Altstadt der Stadt sich als schwierig darstellt, ist es notwendig, dass pro Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen ist.

D. Aufstellung

Aufstellung:

Stadt Bopfingen

Bopfingen, den

Dr. Gunter Bühler, Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den

Dominic Kress