

STADT BOPFINGEN OSTALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "WELKFELD III"

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

Stand 30.11.2024 / 28.04.2025

VERFAHRENSVERMERKE

Satzungsbeschluss

gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am 24.07.2025

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes bestehend aus:
Planzeichnung, Stand 30.11.2024 / 28.04.2025 und Textteil, Stand 30.11.2024 / 28.04.2025
mit dem am 24.07.2025 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Bopfingen, den 25.07.2025

.....
Dr. Gunter Bühler, Bürgermeister



Bekanntmachung

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung des
Bebauungsplanentwurfes mit Begründung im Amtsblatt Nr. 31 am: 01. August 2025

Bopfingen, den 04.08.2025

.....
Dr. Gunter Bühler, Bürgermeister



Stadt Bopfingen
Marktplatz 1
73441 Bopfingen
Tel. 07362 801-0
infobopfingen@bopfingen.de
www.bopfingen.de

a2Plan
INGENIEURE

BEARBEITUNG:

a2Plan Ingenieure GmbH
Dr. Rudolf-Schieber-Str.2
73463 Westhausen
Tel. 07363/95494-0
info@a2plan.de
www.a2plan.de

bloss
architektur

Büro für Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Armin und Magdalena Bloss
Freie Architekten, GbR
Fetzerstraße 4, 70199 Stuttgart
Zweigst.: Eichenstr. 51, 73486 A'felden
Tel. 0711-6207517
info@bloss-architektur.de
www.bloss-architektur.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 BauNVO

Im Plangebiet ist die zulässige maximale Grundflächenzahl durch Planeinschrieb festgesetzt.

Diese beträgt:

WA 1 u. WA 2: 0,30

WA 3: 0,40

Werden im WA 1 oder WA 2 Doppel- oder Reihenhäuser erstellt, darf die zulässige GRZ von 0,3 auf Grundlage von § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise auf bis zu 0,4 erhöht werden.

Beim Bau von Doppel- Reihen- oder Kettenhäusern berechnet sich die zulässige überbaubare Grundfläche aus dem Durchschnitt der Grundstücke aller zusammenhängenden Doppel-, Reihen- oder Kettenhauswohneinheiten.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
§ 20 BauNVO

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse, die mindestens ausgeführt werden muss bzw. maximal ausgeführt werden darf, durch Planeinschrieb festgesetzt.

Diese beträgt:

WA 1 / WA 2 / WA 3: mindestens 2 Vollgeschosse
maximal 3 Vollgeschosse

Hinweise:

Zur Bestimmung der Vollgeschosse ist die bestehende, nicht durch Anschüttungen oder Abgrabungen veränderte Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück maßgeblich.

Im Zusammenhang mit der jeweils festgesetzten Höhenlage und den maximal zulässigen Höhen der Gebäude ist die Ausführung eines dritten Vollgeschosses nicht auf allen Grundstücken möglich.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

Im Plangebiet wird die zulässige maximale Trauf- und Firsthöhe der Hauptgebäude durch Planeinschrieb festgesetzt.

Diese beträgt:

WA 1:

Maximale Firsthöhe: 8,30 m
Maximale Traufhöhe: 6,30 m

WA 2:

Maximale Firsthöhe: 8,30 m
Maximale Traufhöhe: 6,30 m
Maximale Höhe Attika: 6,50 m

WA 3:

Maximale Firsthöhe: 10,80 m
Maximale Traufhöhe: 7,30 m

Die Traufhöhe wird ab der **festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** bis zum **Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut** gemessen.

Die Firsthöhe wird ab der **festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** bis zum **höchsten Punkt der Dachhaut** gemessen.

Die Höhe der Attika wird ab der **festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** bis zur **Oberkante der Attika** gemessen.

Die Traufhöhe darf durch Zwerchgiebel überschritten werden.

Die zugelassene Attika- und Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile, wie Kamine, Antennen und Ähnlichem überschritten werden.

Die zugelassene Attikahöhe darf durch aufgeständerte PV-Module um maximal 0,50 m überschritten werden.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (3) BauGB

Im Lageplan ist für jedes Grundstück eine Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Bei einer abweichenden Grundstücksteilung ist die EFH anhand der benachbarten EFH zu interpolieren.

Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von ± 25 cm nach unten bzw. oben zulässig. Eine Abweichung nach unten kann aber nur ausgeführt werden, sofern die Anschlüsse an den Öffentlichen Kanal (Rückstauenebene!), den Regenwasserkanal und die Erschließungsstraße dies zulassen.

Zur Beurteilung der Gebäudehöhe wird auch bei einer ausgeführten Abweichung von der **festgesetzten EFH** gemessen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO

3.1 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Im Plangebiet wird die Bauweise durch Planeinschrieb festgesetzt. Diese ist:

WA 1 u. WA 2: offene Bauweise

WA 3: abweichende Bauweise

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Beim Bau von Kettenhäusern darf an jeweils einer Grundstücksseite an die Grenze gebaut werden.

Hinweis: Die Baufenster wurden auf die vorhandene Topografie abgestimmt. Doppel- und Reihenhäuser sind deshalb nicht auf allen Baugrundstücken umsetzbar.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimsen und Dachvorsprüngen sowie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Vorbauten, Balkonen und Tür- oder Fenstervorbauten, die nicht breiter als 5,00 m sind und nicht mehr als 1,50 m über die Baugrenze hinaustreten sowie Terrassen (ohne Größenbegrenzung), überschritten werden. Davon ausgenommen ist die Maßnahmenfläche M2.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen muss immer ein Abstand von mind. 3,00 m eingehalten werden.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und
§ 23 (5) BauNVO

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

Nebenanlagen die Gebäude sind, wie Garten- oder Gewächshäuser, sind bis zu einer Größe von 40 m³ zulässig. Mit ihnen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.

In der Maßnahmenfläche M2 sind lediglich Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Wege und Einfriedungen zulässig.

Für Garagen und Carports gelten gesonderte Festsetzungen (siehe Teil A, Punkt 4).

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Teil C, Punkt 4).

3.4 Stellung baulicher Anlagen

§ 9 (1) 2 BauGB

Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegten Hauptfirstrichtungen bzw. Langseiten der Hauptgebäude sind einzuhalten. Abweichungen von $\pm 5^\circ$ sind zulässig.

4. Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO i. V. mit § 9 (1) Nr. 25a

Oberirdische PKW-Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Davon ausgenommen sind die Bereiche mit flächenhaftem Pflanzgebot Pfg1, die Maßnahmenfläche M2 sowie die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (siehe Teil A, Punkt 5).

Mit der Zufahrtsseite von geschlossenen Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5 m, mit der Zufahrtsseite von offenen Carports ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten. Mit den restlichen Seiten ist ein Mindestabstand von mind. 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Je Baugrundstück sind maximal 4 oberirdische Garagen-, Carport- oder offene Stellplätze zulässig. Alle weiteren notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.

Tiefgaragen (maßgeblich ist die OK der Decke) müssen über mind. 50% ihrer Grundfläche unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche liegen. Tiefgaragendächer sind mit mind. 50 cm Erdreich zu überdecken und zu begrünen. Aus dem Erdreich herausragende Tiefgaragenwände sind vollflächig zu begrünen.

Die Dächer von oberirdischen Garagen mit Flachdach sind mind. extensiv zu begrünen.

5. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. mit § 9 (1) Nr. 25b

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen sind auf Dauer von baulichen Anlagen sowie von Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der Fahrhahnoberkante freizuhalten.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§ 9 (1) 26 BauGB

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Dies gilt grundsätzlich für alle Böschungen und Stützbauwerke in einer Breite bis zu 50 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein. Darüber hinaus gilt dies auch für die im Planteil dargestellten Abgrabungen und Aufschüttungen in wechselnder Breite.

Aufschüttungen dürfen nicht verändert werden, sie dürfen aber mit zusätzlichem Erdreich überdeckt werden. Gründungen in diesem Bereich (z.B. für Einfriedungen) sind nur punktuell zulässig. Abgrabungen dürfen im Rahmen der in den örtlichen Bauvorschriften genannten Regelungen zur Geländemodellierung umgestaltet werden.

7. Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

7.1 Öffentliche Grünfläche - Regenwasserableitung

Die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung "Regenwasserableitung" festgesetzt.

Es sind keinerlei bauliche Anlagen (wie z.B. Gebäude oder Gebäudeteile, Nebenanlagen nach §14 BauNVO oder Befestigungen) zulässig.

Davon ausgenommen sind:

- Geländemodellierungen zur Ableitung von Oberflächenwasser;
- Pflegewege zur Unterhaltung der Grünflächen in wasser-durchlässiger Ausführung.

- 7.2 Öffentliche Grünfläche - Streuobstwiese
Die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" festgesetzt.
Es sind keinerlei bauliche Anlagen (wie z.B. Gebäude oder Gebäudeteile, Nebenanlagen nach §14 BauNVO oder Befestigungen) zulässig.
Davon ausgenommen sind:
- Geländemodellierungen zur Rückhaltung und Versickerung sowie Ableitung von Oberflächenwasser;
 - Geländemodellierungen zur Ausbildung der Maßnahmenflächen M1;
 - Unterirdische Leitungen;
 - Pflegewege zur Unterhaltung der Grünflächen in wasser-durchlässiger Ausführung.

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

§ 9 (1) 20 BauGB

- 8.1 Maßnahmenfläche M1
Innerhalb der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Flächen (Graben und Beckensohle) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist eine extensive, artenreiche Grünfläche durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:
Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte (Artenliste s. Anhang), 2 x jährliche Mahd (erste Mahd ab 01. Juni). Das Mähgut ist abzutransportieren. Jegliche Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind zu vermeiden.
- Hinweis: Beim Aufbau der aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlichen 30 cm starken Oberbodenschicht im Bereich der Beckensohle ist darauf zu achten, dass hier eher nährstoffarme Standortverhältnisse entstehen.*
- 8.2 Maßnahmenfläche M2
Innerhalb der in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist die Fläche gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen, dauerhaft zu erhalten und von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Wegen und Einfriedungen (bei lebenden Einfriedungen sind nur gebietsheimische Hecken zulässig), freizuhalten.
- 8.3 Befestigte Flächen
Die befestigten Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sind wasserdurchlässig herzustellen. Das überschüssige Oberflächenwasser ist an den Mischwasserkanal abzuleiten.

- 8.4 Bodenaushub
Die ausgehobenen Böden innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken möglichst vollständig wieder einzubauen. Der hochwertige Oberboden und der Bodenaushub sind während der Bauzeit getrennt für den Wiedereinbau zu lagern.

9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen
§§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

- 9.1 Flächenhaftes Pflanzgebot – Pfg 1
Diese Flächen sind mit Sträuchern/Heister zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 70 % der Fläche ist zu bepflanzen. Als Pflanzraster wird 2,0 m x 2,0 m (Abstand von Pflanze zu Pflanze und Reihenabstand) festgelegt. Anzupflanzen sind mindestens zweimal verpflanzte Sträucher (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland).
Die Strauch-/Heisterpflanzung kann aufgelockert werden, wenn an deren Stelle Laubbäume oder Obstbäume gepflanzt werden (Pflanzliste siehe Hinweise auf Freiflächengestaltung). Das Bedecken der Flächen mit Mulch ist nicht zugelassen.
- 9.2 Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße
An den im Plan dargestellten Stellen (innerhalb der Privatgrundstücke) ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind mindestens dreimal verpflanzte hochstämmige Laubbäume, Stammumfang 16-18 cm (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland).
Die Baumstandorte können, abhängig von der realisierten Grundstückerschließung (Grundstückszufahrt, Stellplätze), entlang der Grundstücksgrenze verschoben werden (Pflanzliste siehe Hinweise).
- 9.3 Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken
Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind mindestens dreimal verpflanzte hochstämmige Laubbäume (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland).
Die Baumstandorte entlang der Erschließungsstraße (Pflanzgebot Ziffer 9.2) sowie die Bäume mit Pflanzbindung (Pflanzbindung Ziffer 9.5) dürfen angerechnet werden (Pflanzliste siehe Hinweise).

- 9.4 Pflanzgebot Einzelbäume innerhalb öffentlicher Grünfläche "Streuobstwiese"
An den im Plan dargestellten Stellen ist ein standortgerechter, großkroniger Obstbaum-Hochstamm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten (Pflanzliste siehe Hinweise).
- 9.5 Pflanzbindung Einzelbäume innerhalb von Privatgrundstücken und innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Streuobstwiese"
Die im Plan dargestellten bestehenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zeitnah zu ersetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (GBl. S. 422).

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Dachform und Dachaufbauten

Hauptgebäude sind mit folgender Dachform und -neigung zulässig:

WA 1:

Satteldach, Walm- und Zeltdach; Dachneigung 20° - 30°

WA 2:

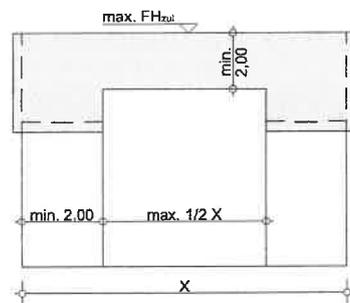
Satteldach, Walm- und Zeltdach; Dachneigung 20° - 30°;
Flachdach

WA 3:

Satteldach, Walm- und Zeltdach; Dachneigung 20° - 30°;

Gauben sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Aufbauten, wie z.B. Aufzugsschachtköpfe.

Zwerchgiebel sind bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie sind mit Sattel-, Pult- oder Flachdach auszuführen. Mit den Seitenwänden der Zwerchgiebel ist zu den Giebelseiten ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten. Der höchste Punkt des Zwerchgiebels muss mind. 2 m unterhalb der maximal zulässigen Firsthöhe (siehe Teil A, Punkt 2.3) liegen.



1.2 Dachdeckung

Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind in gedeckten roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu decken.

Aufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

2. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Geländemodellierung (siehe Zeichnung Anlage)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis $\pm 1,50$ m zugelassen; Auf den Grundstücken 14 und 15 sind Aufschüttungen bis 2,00 m zugelassen. Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:2 zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zwischen einzelnen Stützmauern ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Die dazwischen liegende Fläche ist zu bepflanzen.

Stützmauern müssen einen Abstand von mind. 1,00 m zu allen Grundstücksgrenzen aufweisen. Dies gilt nicht für Stützmauern zur Sicherung von Garagen- oder Stellplatzzufahrten. Zur Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" muss mit Stützmauern ein Abstand von mind. 5,00 m eingehalten werden.

Dem Bauantrag sind entsprechende Pläne beizufügen (Aufsicht / Grundriss, Schnitte) in denen die vorhandene sowie die geplante Geländemodellierung mit Böschungen und Stützmauern sowie die geforderten Bäume (Teil A, Punkt 9, Pflanzgebote und Pflanzbindungen) dargestellt sind.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Holzzäune, Stahlstabzäune, Hecken oder eingegrünte Drahtzäune zulässig. Das Vorhängen oder Einarbeiten von Kunststofffolien an Zäunen ist nicht zulässig.

Die Einfriedungen dürfen ab Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 3 m die Höhe von 0,8 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten und sind mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzung zurückzusetzen (maßgebend ist die Hinterkante Bordstein bis Vorderkante Einfriedung).

Aufschüttungen und/oder Stützmauern werden auf die Höhe angerechnet.

3. Regenwasserrückhaltung und -ableitung § 74 (3) Nr. 2 LBO

Die Bauplatzerwerber müssen auf ihrem Baugrundstück einen Regenrückhaltebehälter (Zisterne) einrichten, dessen frei zu haltender Speicherraum mindestens 2 m^3 je 100 m^2 angeschlossene Dachfläche betragen muss. Begrünte Flachdächer, deren Substratstärke mind. 10 cm beträgt, werden nicht angerechnet.

Die Entleerung des gespeicherten Wasserinhaltes hat über eine Drosseleinrichtung ($0,15 \text{ l/s}/100 \text{ m}^2$ Dachfläche) zu erfolgen und ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Hinweis: Soll in der Zisterne Regenwasser auch zur privaten Nutzung (z.B. Garten gießen) gesammelt werden, muss der geforderte Speicherraum um das gewünschte Volumen vergrößert werden.

4. **Stellplatzverpflichtung** § 74 (2) LBO

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze oder Garagen bzw. Carports nachzuweisen.

Stellplätze einer Wohnung dürfen auch hintereinander angeordnet werden (z.B. durch Anordnung eines Stellplatzes auf der Garagenzufahrt).

5. **Außenantennen** § 74 (1) LBO

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. Satellitenschüssel zulässig.

6. **Ordnungswidrigkeiten** § 75 (3) 2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen "Örtlichen Bauvorschriften" (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C. HINWEISE

Die folgenden Hinweise sind an die zukünftigen Bauherren und deren Planer gerichtet. Sie sollen eine Hilfestellung für die sichere Durchführung der Bauvorhaben bieten und auf die Einhaltung bestehender Gesetze und Regelwerke hinweisen. Es handelt sich aber nur um eine Auswahl an Hinweisen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die Auflistung entbindet die Bauherren und ihre Planer nicht von einer individuellen Recherche nach den sie betreffenden Gesetzen und Vorschriften.

1. Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper sind vom Anlieger gemäß § 126 BauGB zu dulden.

2. Nachweis auf Altlasten, Munitionsreste etc.

Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern. Die zuständige Fachbehörde (Landratsamt Ostalbkreis, Umwelt und Gewerbeaufsicht) und die Gemeindeverwaltung ist sofort zu unterrichten. Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig deponiert werden. Die Beseitigung aller Altlasten gehen zu Lasten der Grundstücksbesitzer und deren Rechtsnachfolger.

Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren.

3. Hinweis zu unbekanntem Funden

Beim Vollzug der Planung könnten bisher unbekannte Funde entdeckt werden.

Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4. Hinweis auf Freiflächengestaltung

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 LBO BW).

Gemäß dem Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) ist laut § 21a das Bedecken von Gartenflächen mit Kies, Schotter und vergleich-

baren Materialschüttungen sowie die Bedeckung mit wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien nicht zulässig.

Die Rodung vorhandener Gehölze muss gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Pflanzliste Bäume

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Spitz - Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzliste Sträucher

Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus (schwach giftig)
Hartriegel	Cornus sanguinea (schwach giftig)
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix caprea
Prunus spinosa	Schlehe
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Pflanzliste Obstbäume

Äpfel:	Bittenfelder Sämling Brettacher Gewürzluiken Hauxapfel Jakob Fischer Gravensteiner Goldparmäne Rheinischer Bohnapfel
Birnen:	Stuttgarter Gaishirtle Gute Graue Schweizer Wasserbirne Oberösterreichische Weinbirne Butterbirne Alexander Lukas
Pflaumen:	Hauszwetsche Anna Späth Löhrpflaume Wangenheimer Frühzwetsche Wangenstädter Schnapspflaume Zimmers Frühzwetsche
Süßkirschen:	Hedelfinger Riesenkirsche

Große schwarze Knorpelkirsche
Kassins Frühe Herzkirsche
Königskirsche Typ Querfurt
Schneiders Späte Knorpel

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind die Grenzabstände nach Nachbarrecht in Baden-Württemberg zu beachten.

5. Hinweis auf Geruchsimmissionen von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Belästigungen wie Lärm, Staub oder Geruch sind zu dulden. Auch der Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr zeitweise vor 6:00 Uhr morgens und nach 22:00 Uhr abends (während der Erntezeit oder des Futterholens) ist hinzunehmen.

6. Hinweise zu Lärmemissionen durch Stationäre Geräte und Baulärm

Von stationären Geräten (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen oder Lüftungsgeräte) oder deren nach Außen gerichtete Komponenten können störende Lärmemissionen ausgehen. Auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ wird hingewiesen. Die in der Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

Während der Bauausführung ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) und die dort unter 3.1 festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten.

7. Hinweis zu den Höhenangaben

Alle Höhenangaben im Plan beziehen sich auf das Höhensystem DHHN 12.

Die Höhenlinien basieren auf tachymetrisch aufgenommenen Höhen des ursprünglichen Geländes. Nach Realisierung der Erschließung kann es zu einem veränderten Verlauf des Geländes kommen. Zur Erstellung der Bauanträge ist vor der Planung des Bauvorhabens eine Höhenaufnahme durchzuführen.

Die Angabe der geplanten Höhen der Verkehrsanlagen ist unverbindlich aus der Entwurfsplanung des Büros a2 Plan Ingenieure GmbH, Westhausen übernommen. Maßgebend ist der Straßenausbauplan.

8. Hinweise zu Erdauffüllungen

Nach Realisierung der Verkehrsflächen ergeben sich durch Längs- und Querneigung der Straße an einigen Grundstücken Höhendifferenzen zum gewachsenen Gelände. Diese werden im Zuge der Ausführungsarbeiten an der Verkehrsanlage aufgefüllt und an das bestehende Gelände angepasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Auffüllungen nicht tragfähig sind.

Die Art und Dimensionierung der Gründung ist auf Grundlage objektbezogener Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 festzulegen.

9. Hinweise zu Drainagen

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg und Wasserhaushaltsgesetz, die Einleitung von Schichten- und Grundwasser in den öffentlichen Kanal nicht zulässig ist. Beim Bau von Drainagen ist dies über eine grundstücksbezogene Baugrunduntersuchung nachzuweisen.

Weiter wird auf die Einhaltung der Abwassersatzung (AbwS) der Stadt Bopfingen verwiesen.

10. Hinweis auf Zisternen / Brauchwasseranlagen

Das Landratsamt Ostalb, Geschäftsbereich Gesundheit weist auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen hin. Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser), müssen das DVGW Arbeitsblatt W 555, der § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

11. Hinweis des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Impressamergel-Formation (Oberjura) sowie der der Sengenthal-Formation (Mitteljura), welche im östliche Randbereich des Plangebietes von quartärem Auenlehm überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden

objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

12. Hinweise zum Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§ 1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten. Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Erdbauarbeiten dürfen nur mit möglichst trockenem Bodenmaterial von mindestens steifer Konsistenz und bei trockener Witterung erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ und der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzuhalten.

13. Hinweise zu baulichen Vorkehrungen gegen Schäden durch Starkregenereignisse

Das Baugebiet "Welkfeld III" befindet sich innerhalb eines in südöstlicher Richtung geneigten Hanges mit bis zu 20 % Steigung. Zufließendes Hangwasser aus nordwestlicher Richtung kann insbesondere im Falle eines Starkregens nicht ausgeschlossen werden.

Um potenzielle Beschädigungen durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser an den Gebäuden sowie den Grundstücken soweit möglich zu reduzieren, wird entlang der nördlichen Gebietsgrenze ein Graben innerhalb einer öffentlichen Grünfläche angelegt, der zufließendes Hangwasser an der Gebietsgrenze abfängt und in südöstlicher Richtung dem Vorfluter zuführt. An der westlichen Grenze ist dies auf Grund der dort vorliegenden geschützten Bepflanzung nicht möglich.

Da durch diese Maßnahme das Schadensrisiko lediglich minimiert, aber nicht ausgeschlossen werden kann, werden individuelle Vorsorgemaßnahmen auf den privaten Grundstücken dringend empfohlen. Im Planteil des Bebauungsplanes sind die Baugrundstücke deshalb gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Je nach individueller baulicher Ausführung der Wohngebäude und Freiflächen können andere Maßnahmen notwendig werden bzw. sinnvoll sein.

Dies können z.B. folgende Maßnahmen sein:

- Gestaltung der Freiflächen dahingehend, dass Niederschlagswasser von der Gebäudehülle bzw. von den Gebäudeöffnungen ferngehalten wird;
- Vermeidung von besonders gefährdeten Gebäudeteilen wie z.B. außen liegenden Treppenabgängen in das Untergeschoss;
- Erstellung von Bodenschwellen, Aufkantung, etc. an tiefliegenden Gebäudeöffnungen;
- Abdichtung der Gebäudehülle.

Erläuterungen zum Thema Starkregen sowie weitere Hinweise und Empfehlungen finden private Bauherren und ihre Planer auch unter:

<https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/de/was-ist-starkregen>

14. Hinweise zu insektenfreundlicher Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten sollte die Beleuchtung auch auf den privaten Grundstücken "insektenfreundlich" ausgeführt werden.

Hierzu sollten insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität (ggf. zeit- oder sensorengesteuerte Abschaltvorrichtungen);
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen;
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten;
- Verwendung von staubdichten Konstruktionen des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

15. Hinweise der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle

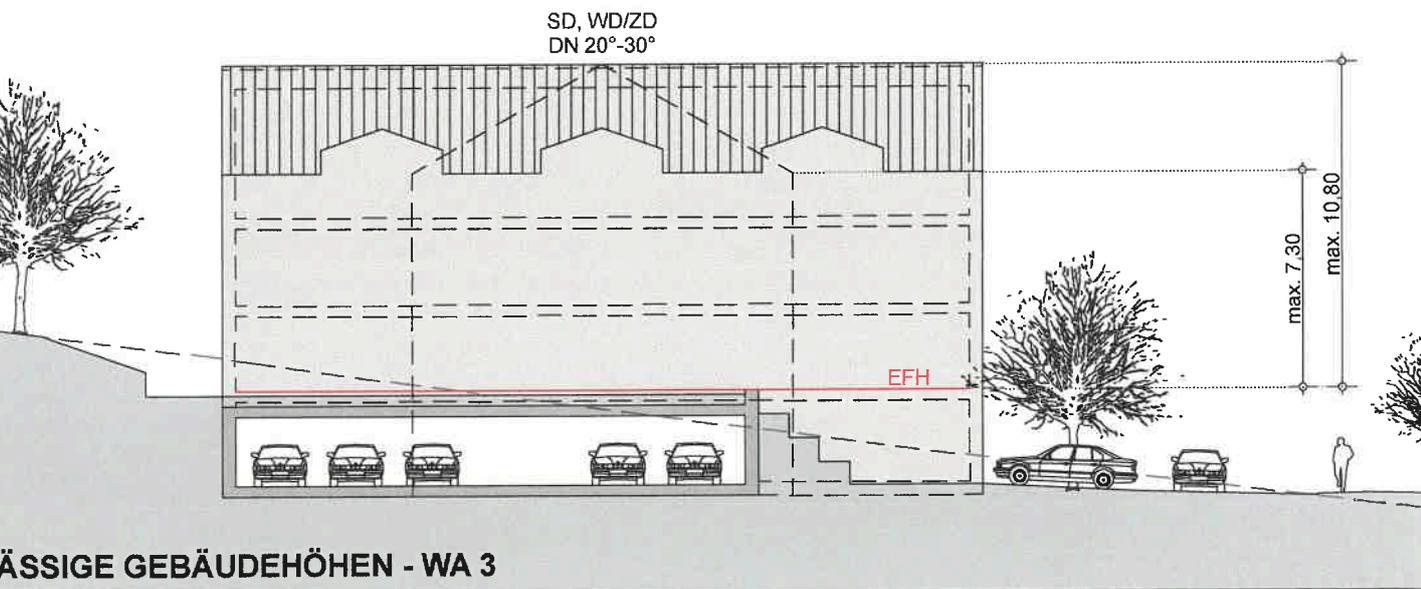
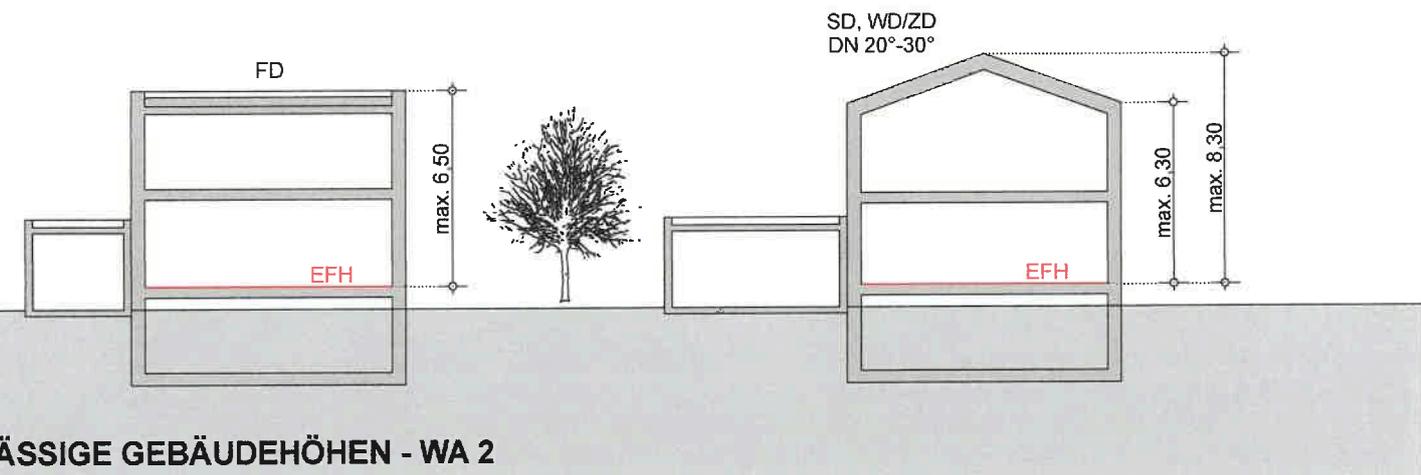
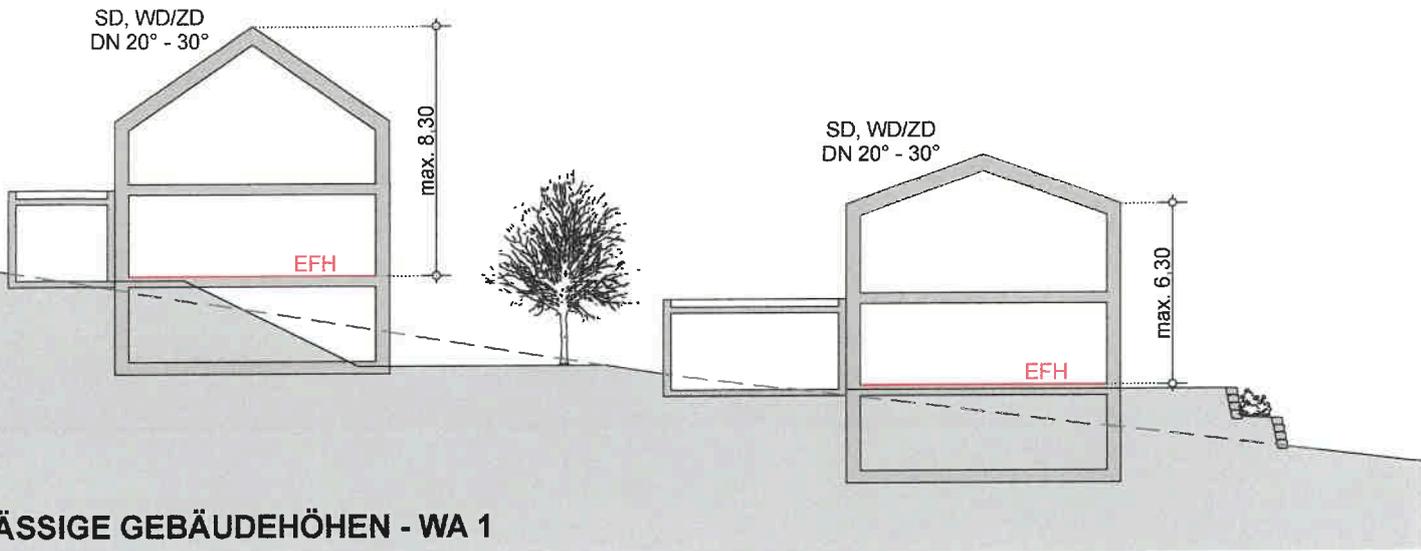
Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach der DIN 1627-1630, mindestens Widerstandsklasse RC 2, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung Stand halten.

Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit einer Alarmanlage mit Aufsaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen.

Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz für Gewerbetreibende erhalten Sie bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle oder im Internet unter www.polizei-beratung.de.

Es besteht das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle.

Erreichbarkeit: Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Ostalbkreis
PHK Reiner Klotzbücher
Waisenhausgasse 1-3
73525 Schwäbisch Gmünd
Tel. 07171/7966503
e-mail: praevention.aalen@polizei.bwl.de



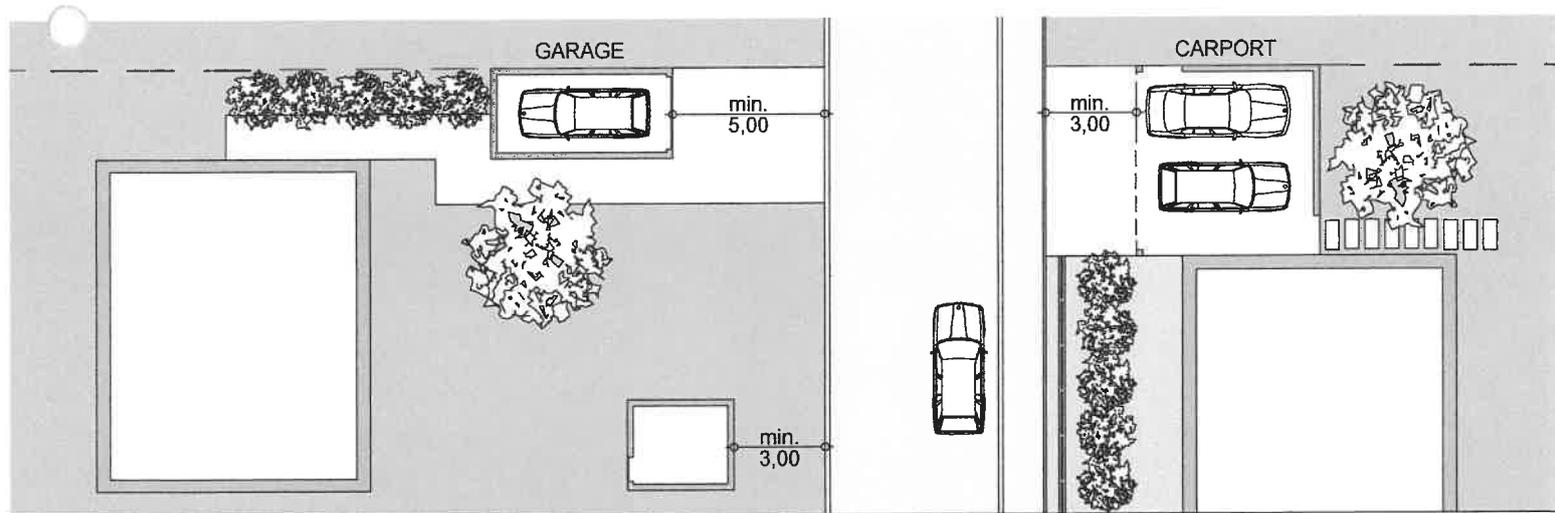
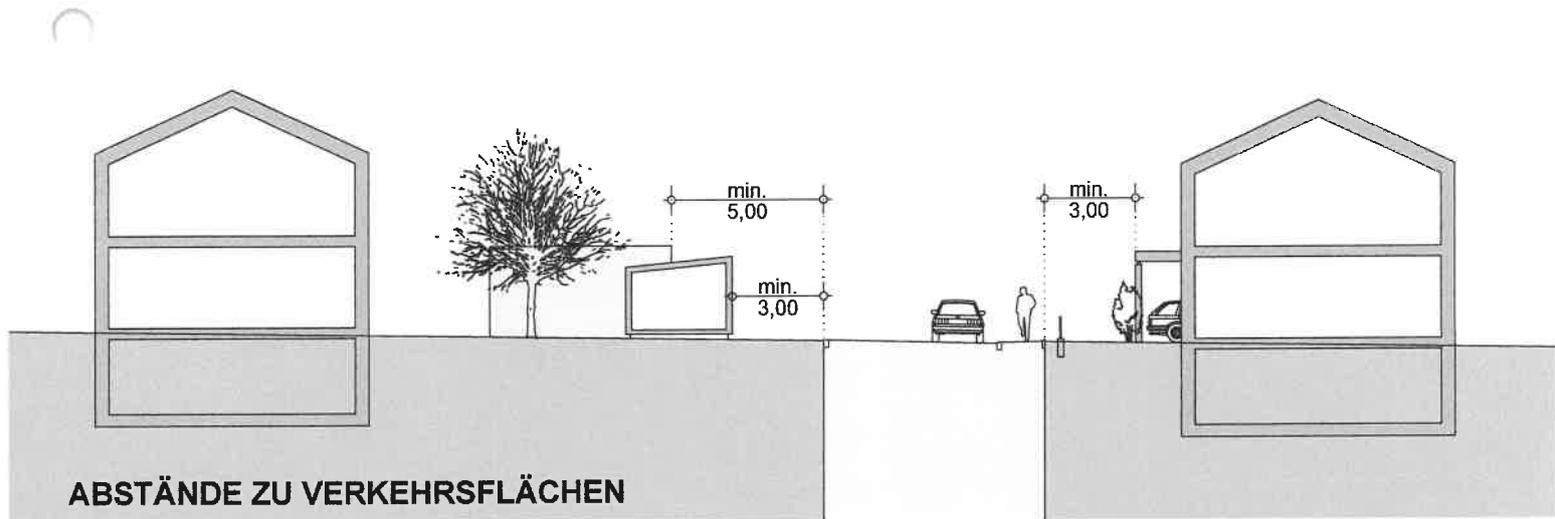
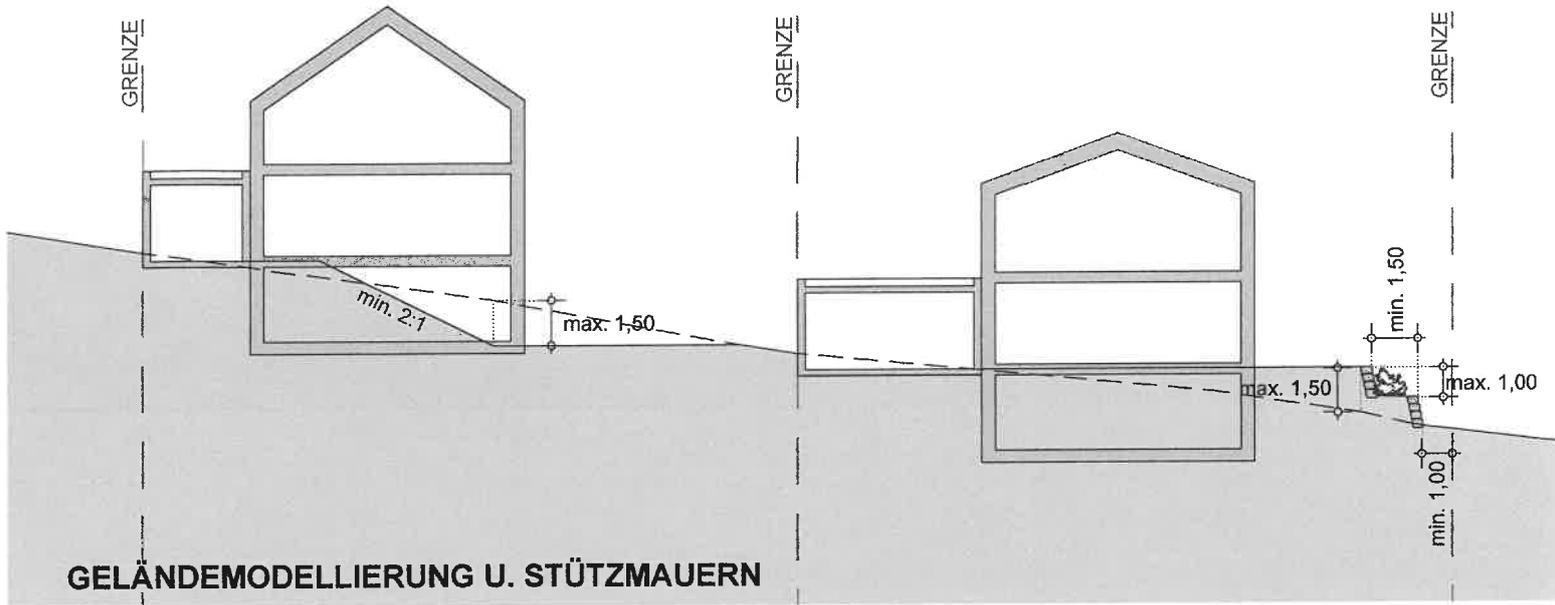
STADT BOPFINGEN, OSTALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN

"WELKFELD III"

SCHEMASCHNITTE MIT
ZULÄSSIGEN GEBÄUDEHÖHEN

GEFERTIGT:
a2Plan / bloss architektur
30.11.2024 / 28.04.2025



STADT BOPFINGEN, OSTALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN

"WELKFELD III"

SCHEMASCHNITTE MIT
ZULÄSSIGER GELÄNDEMPELLIERUNG U. ABSTÄNDEN NEBENANLAGEN

GEFERTIGT:
a2Plan / bloss architektur
30.11.2024