

BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "HOFSTATT"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB vom 23.09.2004 und BauNVO, zuletzt geändert 22.04.1993).

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO) **allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO**
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO) **wie im Lageplan festgesetzt (GRZ 0,4; GFZ 0,8)**
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO) **wie im Lageplan festgesetzt, offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.**
- 1.4 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) **Es sind nur zwei Wohnungen je Bauparzelle in der Planzeichnung zulässig.**
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) **Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet**
- 1.6 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) **sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen im Sinne von Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten und vergleichbaren Anlagen zur privaten Wärmeversorgung des Einzelbauvorhabens sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.**
- 1.7 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) **Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m von der Fahrbahnkante haben.**
- 1.8 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) **Auf den Baugrundstücken sind Bäume entsprechend den Eintragungen im Lageplan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzenauswahlliste für Einzelbäume). Zusätzlich zu den im Lageplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume, sind auf jedem Grundstück mind. 3 Laubbäume zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste für Einzelbäume).**
- 1.9 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a i.V. mit 1a Abs. 3 BauGB) **Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.**

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 74 LBO vom 01.03.2010)

- 2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Bei Gebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-35°, Walmdächer mit einer Dachneigung von 15-35° und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15-35° zulässig. Bei Garagen und untergeordneten Bauteilen können Abweichungen von der Dachform und Dachneigung zugelassen werden.
- 2.2 GEBÄUDE- UND FIRSHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezieht sich auf den Rohfußboden. Die festgesetzte EFH gilt nicht für Garagen. Die EFH kann um 0,50 m abgesenkt werden. Die Traufhöhe wird von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die maximale Gebäudehöhe wird jeweils von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (ohne lineare Dachaufbauten wie Kamine, Antennen, etc.) gemessen. Bei untergeordneten Bauteilen sowie Rücksprünge können Ausnahmen zugelassen werden.
- | | WA1 | WA2 | WA3 |
|------------------|--------|--------|---------|
| max. Traufhöhe | 4,00 m | 6,25 m | 7,00 m |
| max. Gebäudehöhe | 8,50 m | 9,50 m | 10,00 m |
- 2.3 DACHAUFBAUTEN (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)
Als Dachaufbauten sind Gauben zulässig. Die Breite der Gauben ist auf die Hälfte der Gebäudeaußenlänge beschränkt. Sie sind deutlich vom First abzusetzen, mind. 70 cm. Sie müssen waagrecht, zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.
- 2.4 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Deckung der Dächer, rot bis rotbraun und grau getöntes Material. Glänzende Materialien sind nicht zulässig (keine Edelengeboden).
- 2.6 EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die Einfriedungen und Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen werden in der Höhe wie folgt begrenzt: Mauern auf max. 100 cm, Zäune auf max. 100 cm. (gemessen ab bestehendem Gelände entlang von Grundstücksgrenzen)
Bei Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten, hier ist der Bezugspunkt für Höhenfestsetzung die Oberkante der Fahrbahn. Die Höhe ist hier auf 80 cm begrenzt.
- 2.7 GESTALTUNG VON GEHWEGEN, FAHRWEGEN UND STELLPLÄTZEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.
- 2.8 ERDAUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
sind bis max. +/- 1,50 m zulässig.
- 2.9 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 74 Abs. 2 Nr. 2; Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Die Anzahl der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs. 1 LBO) wird erhöht (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) und zwar:
40 bis 80 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
mehr als 80 m² Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze
Garagen müssen einen Abstand von mind. 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen haben. Gilt nicht für Parzelle A, K, P und Q.
- 2.10 REGENWASSERABLEITUNG UND SAMMLUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Das anfallende Wasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und gepuffert in die Regenwasser-Kanalisation abzugeben.
Pro 100 m² Dachfläche (horizontal gemessen) sind mind. 2 m³ Speicherkapazität herzustellen.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugebiet mit anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Die Keller der Gebäude sind entsprechend der einschlägigen DIN-Vorschriften auszuführen. Drainagen können nicht an die öffentlichen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden. Für jeden Bauplatz ist ein orientierendes Baugrundgutachten vorhanden. Es wird jedoch dringend empfohlen für jedes Bauvorhaben ein Baugrundgutachten einzuholen. Wenn die EFH abgesenkt wird, ist die Möglichkeit im Freispiegelgefälle zu entwässern unter Umständen nicht mehr gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebäude mit Rückstauvorrichtungen auszustatten sind. Die Rückstauenebene ist Oberkante Straße. Das Plangebiet liegt außerhalb derzeit festgesetzter Überschwemmungsgebiete, Beeinträchtigungen durch Hochwasser können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Ga Garagen

Füllschema der Nutzungsschablone (Beispiel)

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4 0,7	Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
II o/ED	Zahl der Vollgeschosse o/E: Offene Bauweise / Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD/WD/vPD 15-35°	SD/WD/vPD 15-35° Satteldächer, Walmdächer oder versetzte Pultdächer

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot Obstbaum (Biotoptyp 45.40b) Artenliste und Qualität gemäß Grünordnungsplan
- Pflanzgebot Einzelbäume Privatgrundstück (Biotoptyp 45.10-45.30a) Artenliste und Qualität gemäß Grünordnungsplan
- Pflanzgebot standorteimischer Laubbaum (Biotoptyp 45.10-45.30a) Artenliste und Qualität gemäß Grünordnungsplan

Sonstige Zeichen

- extern gelegene Ausgleichsfläche
- Gemischt genutzte Verkehrsfläche
- Höhe geplante Straße
- Fußweg
- Verkehrsgrün
- öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzung
- Erdgeschoss-Rohfußboden-Höhe in Meter ü. NN
- Stellung Gebäude (Vorschlag) mit Festsetzung der Firstrichtung
- Höhen des best. Geländes (nachrichtlich)
- Geplante Grenzen (unverbindlich)
- Zufahrt (Vorschlag)
- Überflutungsgebiet für HQ 100 (nachrichtlich)
- Gewässer / Wasserfläche (nachrichtlich)
- Regenrückhaltebecken (nachrichtlich)



Satzungsbeschluss

Planfertigung vom: August 2018
Bürgermeisteramt:
Bürgermeister: Dr. Bühler

Verfahren nach BauGB

Aufstellungsbeschluss 23.01.2014
Öffentliche Auslegung TÖB-Anhörung 10.02.2014 bis einschl. 10.03.2014
Billigung Planentwurf 19.04.2018
Öffentliche Auslegung TÖB-Anhörung 14.05.2018 bis einschl. 13.06.2018
Billigung 2. Planentwurf 03.05.2018 bis einschl. 13.06.2018
16.08.2018

LANDKREIS: OSTALBKREIS
GEMEINDE: STADT BOPFINGEN
GEMARKUNG : KERKINGEN

Bebauungsplan:
"HOFSTATT"



AMT FÜR STADTENTWICKLUNG BAUWESEN UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
MARKTPLATZ 1 73441 BOPFINGEN Tel.: 07362/80154
in Zusammenarbeit mit
HPC AG - Das Ingenieurunternehmen
NÖRDLINGER STRASSE 16 86655 HARBURG Tel.: 09080/999-0
Dipl. Ing. Michael Jeltsch Landschaftsarchitekt / Stadtplaner