

Textteil

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB u. § 1 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

MI – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

GE – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Verkaufssortimenten nicht zulässig.

Im GE 1 ist ausnahmsweise ein Lebensmittel-Discounter als Einzelhandelsbetrieb zugelassen. Innenstadtrelevante Handwerksbetriebe und Filialisten (Bäcker, Metzger usw.) sind nicht zugelassen.

Die Lärmimmissionswerte im Gewerbegebiet sind gegenüber den bestehenden benachbarten Wohngebäuden zu berücksichtigen. Schalltechnische Nachweise über die Einhaltung der Grenzwerte gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" Ausgabe November 1989 müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über ein Lärmgutachten nachgewiesen werden.

2. Grundflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 und 19, BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 (4) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

"a" Abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude mit unbegrenzter Länge zulässig. Die geltenden Grenzabstände nach LBO sind einzuhalten.

4. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

5. Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

Als öffentliche Grünflächen werden festgelegt:

- a. Straßenbegleitgrün an der Aalener Straße (pfg 2)
- b. Straßenbegleitgrün an der Ellwanger Straße (pfg 2)
- c. Pflanzflächen an der Aalener Straße (pfg 4) im Bereich der Bushaltestelle

Als private Grünflächen werden festgelegt:

- a. Grünstreifen auf den Stellplatzflächen (pfg 1)
- b. Straßenbegleitgrün an der Aalener und Ellwanger Straße (pfg 2)
- c. Erweiterung der Streuobstwiese (pfg 3)
- d. Abpflanzung zwischen MI und GE und Abpflanzung an den Parkstellflächen gegenüber Grüner Baum (pfg 5)
- e. Streuobstwiese (pfb 1)

6. Pflanzgebote

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Die vorgeschriebene Bepflanzung ist in den Baugenehmigungsunterlagen zwingend darzustellen.

Alle in der Planzeichnung dargestellten (Einzel-) Bäume sind gemäß den Pflanzlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1. Pflanzgebot pfg 1

Im GE und GE1 sind pro 5 Stellplätze mind. je 1 Baum aus nachfolgender Liste zu pflanzen. Die Bäume müssen je Stellplatzblock in zusammenhängenden Pflanzflächen mit mind. 2 m Breite stehen. Die Pflanzflächen sind mit Bodendeckern aus nachfolgender Liste oder mit Bodendeckerstauden einzugrünen.

Bäume (Hochstamm, STU mind. 14-16)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere

Bodendecker

Lonicera pileata	Blaubeerengeisblatt
Rosa Bonica	Strauchrose

2. Pflanzgebot pfg 2

Bäume (Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU mind. 14-16) entlang der Ellwanger Straße

Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wild-Birne
sonst	
Aesculus hippocastanum "Baumanii"	Gefülltblühende Roßkastanie
Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere

Sträucher (mind. 2xv, 60-100)

Amelanchier lamarckii	Kanadische Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Immergrüner Liguster
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Bodendecker

Caryopteris x clandonensis	Bartblume
Euonymus fortunei var. vegetus	Kletterspindel
Potentilla fruticosa "Goldteppich"	Fünffingerstrauch
Vinca minor	Immergrün

Kletterpflanzen

Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus quinquefolia	Fünflappige Jungfernebe

Entlang der Aalener Straße B 29 dichte Bepflanzung der Sträucher als Blendschutz.

3. Pflanzgebot pfg 3

Wiederherstellung bzw. Neuanlage der Streuobstwiese

Obstbäume

Birne	Apfel
Gute Luise	Jakob Lebel
Clapps Liebling	Gelber Edelapfel
Neue Poiteau	Goldrentte
	Winterrambour

Untersaat: Artenreiche Wiesenansaat

4. Pflanzgebot pfg4

Bäume (Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU mind. 14–16)
auf der Mittelinsel

Platanus x acerifolia Platane
sonst wie pfg 2

Sträucher (mind. 3xv, 100–125)

Carpinus betulus Hainbuche
Ligustrum vulgare "Atrovirens" Immergrüner Liguster

Strauchrosen

Rosa spinosissima "Maigold" (goldgelb)
Rose "Schneewittchen" (weiß)
Rose "Kordes Brillant" (orange)

Bodendeckerrosen

Rosa "Bonica" (lachsfarben)
Rosa "Heideröslein Nozami" (lachsfarben)
Rosa "Alba Meidiland" (weiß)
Rosa "Swany" (weiß)

5. Pflanzgebot pfg 5 / pfg 6

Bäume (Hochstamm, STU mind. 14–16)

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Quercus petraea Trauben-Eiche
Salix alba Silber-Weide
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Bäume entlang der Aalener Straße

(Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU mind. 14–16)
Pyrus calleryana "Chanticleer" Chinesische Wild-Birne

Sträucher (mind. 2xv, 60–100)

Amelanchier lamarckii Kanadische Felsenbirne
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus nigra Schwarzer Hollunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen

Hedera helix Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia Fünflappige Jungfernebe
Parthenocissus tricuspidata Dreilappige Jungfernebe
Polygonum aubertii Knöterich

6. Entlang Aalener Straße

Quercus petraea Trauben-Eiche

7. Auf Mittelinsel

Platanus x acerifolia Platane

8. Stellplätze

Bäume wie pfg 1

9. Bäume 1315/32

Acer platanoides Spitz-Ahorn

7. Pflanzbindung

(§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung pfb 1

Schutz der bestehenden Streuobstwiese an der Ellwanger Straße. Ausgefallene Obstbäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode nach dem Ausfall nachzupflanzen. Nachzupflanzende Art wie Ausfall oder pfg 3.

Erhalt der bestehenden Winter-Linde im Einmündungsbereich Ellwanger Straße – Aalener Straße.

Während der Baumaßnahmen ist der Baum entsprechend der folgenden Festlegungen zu schützen:

- RAS-LG 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen
- DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

8. Stützbauwerke und Böschungen an Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt. Die Stützbauwerke und Böschungen sind zu dulden.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (FFH) des geplanten Gebäudes wird von der Baurechtsbehörde und der Stadt für jedes Bauvorhaben verbindlich festgelegt.

10. Bauflächen, bei denen besondere bauliche

Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind

(§ 9 (5) BauGB)

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986 auszuführen. In bauliche Anlagen sind Rückstaudoppelverschlüsse einzubauen.

Im Freispiegel nicht entwässerbare Gebäude sind mit entsprechenden Druckentwässerungseinrichtungen zu versehen.

11. Leitungsrecht

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der zeichnerischen Darstellung mit Lr gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt Bopfingen und den Versorgungsträgern belastet. Die Einzelheiten der Nutzung dieser Flächen sind durch Eintrag ins Grundbuch oder ins Baulastenverzeichnis zu sichern. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Grundstücken 161, 1327 und 1328 dient der Sicherung der Erschließung der Flurstücke 1327 und 1328.

12. Sichtfelder

(§ 9 (5) 3 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder 70/3/70 sind von jeder sichthindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberfläche der Bundes- und Landesstraße bzw. Grundstückszu- und Abfahrten frei zu halten.

II. Bauordnungrechtliche Festsetzungen

(§ 74 LBO)

1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) 1 LBO)

1. Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind sämtliche Dachformen zulässig.
Die Dachneigung beträgt bei allen Dächern 0 – 10°.

2. Mischgebiet

Im Mischgebiet sind sämtliche Dachformen zulässig.
Die Dachneigung beträgt bei allen Dächern mit Ausnahme des Satteldachs 0 – 10°.
Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 35 – 48° zulässig.

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Die Grundstücke können mit Zäunen aus Draht, Metall und Holz bis zu einer Höhe von 2,4 m eingefriedet werden.
Koniferenhecken sind nicht zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

1. Traufhöhe

siehe Einschrieb im Lageplan

Traufhöhe (TH) gemessen zwischen EFH-R (Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Das Höchstmaß ist im Lageplan eingetragen.

Bei Gebäuderücksprüngen ist eine Überschreitung der Traufhöhe bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

2. Firsthöhe

Im Mischgebiet ist die Firsthöhe, gemessen zwischen EFH-R (Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe) und Oberkante Firstziegel bzw. dem höchsten Punkt der Dachhaut bis max. 12,00 m zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

(§ 74 (1) 3 LBO)

1. Entwässerung

Sämtliche Neubaumaßnahmen sind im Trennsystem zu entwässern.
Die Schmutz- und Regenwasserhausanschlüsse sind bis zur Grundstücksgrenze getrennt zu verlegen und an den jetzigen Mischwasserkanal in der Ellwanger Straße anzuschließen. Beim Bau des Regenwasserkanals werden die Regenwasserhausanschlüsse umgeschlossen.
Es darf kein Hausanschluß an den Kanal in der Aalener Straße (B 29) angeschlossen werden.

2. Befestigte Flächen

Gering belastete Park- und Stellplatzflächen im Misch- und Gewerbegebiet (Parkflächen der Einzelhandelsbetriebe, der Wohn- und Geschäftsgebäude und Gaststätten) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z.B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, in Sand/Splitt verlegtes Pflaster mit 3 cm Fuge).
Der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers dieser Flächen ist breitflächig in angrenzende Pflanz- und Rasenflächen abzuleiten.
Notüberläufe sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.
Die hoch belasteten Park-, Stell- und Hofflächen (LKW-Stellplätze, hoch frequentierte befestigte Hofflächen für den LKW-An- und Abtransport) sind an den Mischwasserkanal in der Ellwanger Straße anzuschließen.

3. Dachflächenwasser / Oberflächenwasser

Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über Zysternen zu puffern. Inhalt: 2 cbm / 100 qm Dachfläche. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

4. Die Freifläche parallel zur Ellwanger Straße auf Fst. 1334 ist als private Grünfläche gemäß Regelquerschnitt auszuführen.



5. Versorgungsleitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Elektro- und Telefonhausanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

6. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen auf den Gebäuden sind unzulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je Baugrundstück eine Werbeanlage bis max. 3 qm Werbefläche zulässig.

Ausnahme:

Entlang der Bundesstraße 29 sind in einem Streifen von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Werbeanlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, nicht zugelassen.

Werbeanlagen an der Stützwand entlang der Ellwanger Straße sind nicht zulässig.

Alle Werbeanlagen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

III. Nachrichtlich uebernommene Festsetzungen

(§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Erdaushub

(§ 4 (1) u. (2) Bodenschutzgesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

IV. Hinweise

1. Altlasten

Gemäß der Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ostalbkreis sind auf den Flst. 1335 und 1336 Altstandorte bekannt. Die Flächen sind als "B" (belassen) eingestuft. Bei der Durchführung baulicher Maßnahmen ist eine Neubewertung erforderlich.

In den weiteren überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

2. Bodenschutz

Bei der Umgestaltung des Plangebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Alle Flächen für geplante Grünanlagen sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, da verdichtete Böden einen ungünstigen Wasser-, Luft- und Wärmehaushalt haben und nur sehr schwer durchwurzelbar sind und damit ihre zukünftige Aufgabe als Flächen zum Pflanzenwachstum, Wasserspeicher und als Stätte von Bodenleben nur noch schlecht erfüllen.

3. Oberflächenwasser / Abwasserbeseitigung

Oberflächenwasser aus Privatgrundstücken darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Die ordnungsgemäße Ableitung des Abwassers ist im Baugesuch nachzuweisen.

4. Öffentliche und private Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend der gesetzlichen Vorschriften zu pflegen.