



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs.1 BauGB u. BauNVO, Stand 23.01.1999)
 - 1.1 **Bauliche Nutzung**
 - 1.1.1 **Art der baulichen Nutzung** Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
 - 1.1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16-21 BauNVO)
 - 1.1.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs.5 LBO) wie im Lageplan festgesetzt
 - 1.2 **Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr. 2)
 - 1.2.2 **Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauG) max. 2 Wohneinheiten je Gebäude.
 - 1.3 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) Hauptfstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet. Ausnahmen sind zulässig.
 - 1.4 **Nebenanlagen** sind, soweit Gebäude, im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
 - 1.5 **Garagen** (§ 23 (5) Satz 1 BauNVO) Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.
 - 1.6 **Böschungen an Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.
 - 1.7 **Pflanzgebot** (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB) Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen (Pfg) sind als Heckenpflanzung (mind. 3-reihig) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzungen ungeschnitten aus Sträuchern u. Bäumen II. Ordnung. Außerdem ist pro Baulatz ein Baum zu pflanzen (siehe Pflanztafel für Bäume u. Heckenpflanzungen). Entlang der Pflanzgebotflächen sind Sickermulden einzurichten.
 - 1.8 **Erdgeschoßfußbodenhöhen** (§ 9 Abs. 2 BauGB) Für die Höhenlage der Gebäude ist die im Lageplan festgesetzte EFH maßgebend. Die festgesetzten EFH Höhen dürfen nicht nach oben überschritten werden. Die Fußbodenhöhen der Garagen werden mit 15 cm der Straßenhöhe im Zufahrtsbereich festgesetzt.
 2. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO, Stand 01.01.1996)
 - 2.1 **Dachform und Dachneigung** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) Bei Hauptgebäuden Satteldächer, jedoch beidseitig gleiche Neigung. Abweichende Dachformen können zugelassen werden. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.
 - 2.2 **Gebäudehöhen** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) Die Gebäudehöhen werden mit max. 3,80 m festgesetzt, gemessen von der im Lageplan festgesetzten EFH bis zum Scheitelpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Abweichungen können bei Rücksprünge und Dachgauben ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 2.3 **Dachaufbauten** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) Dachaufbauten sind auf 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie sind deutlich vom First abzusetzen, mind. 70 cm. Sie müssen waagrecht, gemessen vom Dachrand der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.
 - 2.4 **Außere Gestaltung** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) Auffällige Farben und Strukturen sind zu vermeiden. Deckung der Dächer, rot bis rotbraun getöntes Metall.
 - 2.5 **Werbeanlagen** (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO) Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig, ausgenommen Firmenschilder bis 0,50 m Größe.
 - 2.6 **Einfriedigungen** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO) Nur lebende Einfriedigungen, Abstand von der Straßenkante 1,00 m. Integrierte stützende Einzäunungen (keine Mauern, Palisaden oder ähnliches) sind zulässig bis max. 1,0 m Höhe und 0,50 m Abstand von der Straßenkante.
 - 2.7 **Gestaltung von Geh-, 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** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO) sind in Zuge der Baumaßnahme bis max. + 25m zulässig. Jedes Grundstück ist mind. bis auf Straßenniveau aufzufüllen und wie im Schnitt A-A durch das Baugelände dargestellt, herzustellen. *)
 - 2.9 **Stellplätze und Garagen** (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO) Die Anzahl der Stellplätze auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs.1 LBO) wird erhöht (§ 74 Abs.2 LBO) und zwar:
 - Wohnungen von 40 bis 80 qm auf 1,5 Stellplätze
 - Wohnungen von mehr als 80 qm auf 2,0 Stellplätze
 3. **Regenwasser** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2) Das anfallende Regenwasser aus den Dachflächen ist in die Regenwasserleitung einzuleiten.

Aufhebung vorhandener Festsetzungen
Die im Planbereich bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Höhenangaben über NN
Die angegebenen Höhenwerte sind Höhen im neuen System.

Zeichenerklärung
Bauland (§ 9 Abs.1 BauGB)

- WS MR WA WS SO
- \$2 \$3 \$4 \$10 u. 11 BauNVO
- MO MI MK
- \$5 \$6 \$7 BauNVO
- GE GI
- \$8 \$9 BauNVO

Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 17 Abs. 4 u. § 18 BauNVO in Verbindung m. § 2 Abs. 5 LBO) als Höchstgrenze: röm. Ziffer im Kreis
Grundflächenzahl (§§ 16 u. 19 BauNVO) Dezimalzahl
Geschößflächenzahl (§§ 16 u. 20 BauNVO): Dezimalzahl im Kreis
Baumassenzahl (§§ 16 u. 21 BauNVO) u. § 22 BauGB u. § 22 BauNVO: offen nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
geschlossene Bauweise
besondere Bauweise
FD = Flachdach SD = Satteldach
DN 25-30° = Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe
Die vorstehenden Zahlenwerte sind nur Beispiele
zulässige Fstrichtung d. baul. Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) u. § 73 Abs. 1 LBO
Flächen f. Stellplätze od. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 u. 22 BauGB) für Garagen: für Stellplätze von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) hier: Sichtfeld
Grenze d. räuml. Geltungsbereichs d. Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
Abgrenzung sonst. unterschiedl. Festsetzungen
Unverbindl. Vorschlag f. neue Grenze
Umgrenzung von Schutzgebieten
Naturschutzrecht
Naturchutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Bodendenkmal (ND) Naturdenkmal
Kulturdenkmal
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs.6 BauGB)
Kindergarten

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie ohne Anschlag (Zufahrt) d. Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Öffentliche Parkierungsflächen
Straßenbegrenzungslinie mit Anschlag (Zufahrt) d. Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
R Radius der Straßenkurve
H Radius des Ausrundungsbogens der Straßenkrümmung
T Tangententlänge
f Differenz zw. Höhe d. Tangentenschnittpunkte u. Straßenhöhe im Tangentenschnittpunkt
VB Visierbuch
Str. Straßenhöhe im Tangentenschnittpunkt
% Straßengefälle in Prozent
Höhe des Geländes über NN
Höhenangaben im neuen System
Flächen für Aufsichtungen, Abgrünungen u. Stützmauern (§9 Abs.1 Nr. 26 u. Abs. 6 BauGB)
Aufschüttung Böschungen an Verkehrsflächen
Abtragung Stützmauer
mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Gehrecht Fahrrecht Gehrecht geöffnete Verkehrsflächen
Zugunsten der Allgemeinheit oberirdisch Hauptversorgungs- u. unterirdisch Abwasserleitungen
Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) hier: Elektrizität
Grünflächen Wasserflächen
Sportplatz Spielplatz
Parkanlage
Dauerkleingärten
Pflanzgebot (§9 Abs. 1 Nr. 25a) Blüme Sträucher
Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) Blüme Sträucher
Sammelbehälter für Wertstoffe
BaugB = Baugesetzbuch
LBO = Landesbauordnung
BauNVO = Baunutzungsverordnung
Füllschema der Nutzungsschablone

Baugelbiet	Zahl d. Vollgesch.
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Pflanzliste für Pflanzgebot (Pfg)
Heckenpflanzung (mindestens 3-reihig) ungeschnitten aus Sträuchern u. Bäumen

II. Ordnung

Cornus mas - Kornelkirsche	Viburnum opulus - Schneeball
Ac Acer campestre - Feldahorn	Ligustrum vulgare - Liguster
Ca Carpinus betulus - Hainbuche	Prunus spinosa - Schlehe
So Sorbus aucuparia - Vogelbeere	Ramus catharticus - Kreuzdorn
U Ulmus glabra - Weidenrose	Rosa spinosissima - Holunderrose
Cornus sanguinea - Harttriegel	Rosa spinosissima - Holunderrose
Corylus avellana - Haselnuß	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Eunymus europaeus - Pfaffenhut	Rosa rubiginosa - Weinrose

Blüme (Mindestumfang 12 cm)
Großkronige Laubbäume
Obsthochstämme
Fraxinus excelsior - Esche
Alnus glutinosa - Roterle
Geignete Pflanzen an Gewässern
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Salix purpurea - Purpurweide
Salix alba - Baumweide
Sambucus racemosa - Holunder
Salix daphnoides - Weide
Ramus frangula - Faulbaum

Verkehrsrain (standortgerecht bepflanzt)

- Hinweise:**
1. Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin (§ 20 Denkmalschutzgesetz).
 2. Reifflächen des Baulandes, wie Einfahrten, Wege usw., sind mit wasser-durchlässigen Baustoffen herzustellen. Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten (s. Schreiben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz v. 23.10.1992).
 3. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ellwangen schlägt vor: Niederschlagswasser (insbesondere von Dächern) in Behältern zu sammeln und für Gießzwecke zu verwenden, ca. 2 cm je 100 qm Dachfläche.
 4. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ellwangen schlägt vor: Die Grundsätze des sparsamen u. schonenden Umgangs mit Boden (§ 4 (2) des BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dargestellt, es liegt diesem Plan bei und ist Bestandteil des Bebauungsplans.
 5. Ergibt sich bei der Bauausführung, daß der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen Altlasten mit Schadstoffen, wie z.B. mit Mineralölen, Schwermetallen, belastet ist, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Untere Wasser-, Abfallrechts und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.
 6. Bei Errichtung von baulichen Anlagen wird auf den bautechnisch nicht unproblematischen Untergrund hingewiesen. Es wird dringend empfohlen, für jede Einzelbaumaßnahme die Bauwerksgründung darauf abzustimmen (auf die Gewährleistungsregelung im Kaufvertrag wird hingewiesen).
 7. Bei der Planung der Entwässerung ist die Abwasserentsorgung der Stadt Bopfingen und das Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.
- Auf den hohen Grundwasserstand wird zusätzlich nachdrücklich hingewiesen.

(zu 2.8)
Bei den Grundstücken 3-10 ist in Richtung der freien Feldlage die Festsetzung der Auffüllung nicht zwingend.

Ostalbkreis
Stadt Bopfingen
Gemarkung: Aufhausen

Bebauungsplan
„Brühl III“

Lageplan und Textteil
Maßstab 1:500

Verfahren nach BauGB	
Vorentwurf	
Aufstellungsbeschluß	
Bürgerbeteiligung	
Entwurf	26.08.1997
Entwurfsbeschluß	25.09.1997
Öffentliche Auslegung	13.10. - 13.11.1997
Satzungsbeschluß	2.5.02.99

Gefertigt den 26.08.1997/Ma.
Stadtbauamt:
Geändert den 27.01.1998/Ma.
Stadtbauamt:
25/8/98 SDA/BLAMT Jant

Bürgermeisteramt: