



**LAGEPLAN**

Maßstab 1 : 500

**Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan "STADTMITTE OST 2"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 BBAUG in der Fassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979 und BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977)
  - 1.1 **Bauliche Nutzung** (§ 1 - 15 BauNVO) Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
  - 1.1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG) Mischgebiet
  - 1.1.2 **Ausnahmen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) Im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.1.3 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 16 - 21a BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan. Zahl der Vollgeschosse, Grund- u. Geschöflichenzahl Garagen und Parkgeschosse werden bei der Grund- und Geschöflichenzahl nicht angerechnet
  - 1.2 **Bauweise** (§ 22 BauNVO) O = offene Bauweise
  - 1.3 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG) Die im Lageplan durch Pfeile festgelegten Hauptrichtungen der Gebäude sind einzuhalten. Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
  - 1.4 **Nebenanlagen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.
  - 1.5 **Böschungen an Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBAUG) Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an öffentl. Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm erforderlich.
  - 1.6 **Sichtflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBAUG) Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtsbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
  - 1.7 **Schallschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBAUG) Für die Gebäude in der Bauzone entlang der Bahnhofstraße (L 1070) sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich, um die Planungsrichtlinie der DIN 18 005 einhalten zu können. Entsprechend dem Gutachten des Landesamtes für Umweltschutz Karlsruhe vom 24.02.75 sollen die Fenster aller Schlafräume lauch Kinderzimmer von dieser Straßenseite abgeleitet sein, oder die Schlafräume erhöhte Schalldämmung besitzen, wobei eine ausreichende Belüftung über die der Straße abgekehrte Hausseite gewährleistet sein muß.
2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAUG in der Fassung vom 18.08.1976 und der Änderung vom 06.07.1979)
  - 2.1 **Gebäudehöhen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO) bei Z = II-III max. 9,00 m bei Z = III-IV max. 12,00 m  
Jeweils im Mittel gemessen, zwischen festgesetzter Geländeoberfläche und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
  - 2.2 **Dachform und Dachneigung** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) entsprechend den Einschrieben im Plan. Von der Baugenehmigungsbehörde können im Einzelfall vom reinen Satteldach, bzw. Walmdach abweichende Dachformen zugelassen werden.
  - 2.3 **Garagen und Nebenanlagen** sind so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann. Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau des bestehenden Gebäude anzupassen. Garagen sind mind. 5,00m hinter die Straßengrenze zurückzusetzen.
  - 2.4 **Außere Gestaltung** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Auffallende Farben und Strukturen sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenwände zu vermeiden.

**Zeichenerklärung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plans (§ 9 Abs. 7 BBAUG)
- MI Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG) Mischgebiet
- II-III Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 5 LBO) Als Mindest- und Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl, hier 0,4 (§ 19 BauNVO)
- 0,8 Geschöflichenzahl, hier 0,8 (§ 20 BauNVO)
- O offene Bauweise
- SD/WO 45°-50° Satteldach, bzw. Walmdach, hier 45°-50° Neigung
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG)
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)
- Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAUG)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAUG)
- Fläche für Garagen — — —
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAUG) gr = Gracht zugunsten der Stadt Bopfingen.
- Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG)
- Hauptfirstrichtung beide Firstrichtungen möglich
- Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBAUG)

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GFZ)	Geschöflichenzahl (GFZ)
Dachform und Dachneigung	Bauweise

**Verfahrensvermerke**

Kreis : OSTALB	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gemäß § 2 Abs. 1 BBAUG gefaßt am .....
Stadt : BOPFINGEN	bekanntgemacht am .....
Gemarkung : BOPFINGEN	durch .....
BÜRGERBETEILIGUNG gemäß § 2a BBAUG durchgeführt am .....	ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS gemäß § 2a Abs. 6 BBAUG gefaßt am .....
ausgelegt von .....	ausgelegt von .....
von .....	bekanntgemacht am .....
SATZUNGSBESCHLUSS gemäß § 10 BBAUG und § 73 LBO gefaßt am .....	GENEHMIGUNG gemäß § 11 BBAUG und § 73 Abs. 5 LBO durch Landratsamt Ostalbkreis mit Erlaß vom .....
am .....	Nr. ....
GENEHMIGUNG gemäß § 12 BBAUG bekanntgemacht am .....	BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT GETRETEN am .....
durch .....	Bopfingen, den .....

**BOPFINGEN**

Beil. I zur Satzungs-genehmigung vom 30.8.85 Nr. IV/1985

**BEBAUUNGSPLAN**

**STADTMITTE OST 2"**

122

Gefertigt, den 19.02.1985  
 Stadtbaumeister: Jollus

Amerkannt Bopfingen, den 7. März 1985  
 Stadt Bopfingen  
 Bürgermeister