

Gemeinde Hattenhofen
Landkreis Göppingen

Textteil zum
Bebauungsplan
"Dobelwiesen"

Bebauungsplan ausgearbeitet:

architektur	frank stübler
städteplanung	regierungsbaumeister svenja fleckenstein
bauleitung	freie architektin renate liebrich
bausachverständiger	freie architektin bernd liebrich beratender ingenieur

Heugasse 13 73728 Esslingen
Tannenbrunnen 7 - 73110 Hattenhofen

Telefon (0711) 357923 Telefax (0711) 359954
Telefon (07164) 12006 Telefax (07164) 12007

Hattenhofen, den 07.04.1999
Geändert, den 15.08.2000

Gemeinde Hattenhofen
Landkreis Göppingen

Textteil

zum Bebauungsplan "Dobelwiesen"

07.04.1999

A) Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466),
Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90-vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

B) Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 (7) BauGB).
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

C) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

1 1 Bauliche Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO i.V. m. § 1 (5, 6 u. 8) BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltungen

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 u. 5 sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z), der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) Diese Angaben sind im Lageplan eingetragen.

1.1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es wird festgesetzt, daß je Einzelhaus maximal drei Wohnungen, je Doppelhaushälfte und je Hausgruppeneinheit (Reihenhaus) maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

1.2 Bauweise

§9(1)Nr.2BauGBi.V.m.§22(1 u.2)BauNVO

Entsprechend Eintrag im Lageplan wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird parallel zu der im Lageplan dargestellten Firstrichtung festgesetzt.

1.4 Nebenanlagen

§9(1)Nr.4BauGBi.V.m.§§12u. 14BauNVO

1.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie auf den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt ist ein Mindestabstand (Stauraum von mind. 5,5 m) einzuhalten.

1.4.2 Stellplätze (nicht überdacht)

sind auf den überbaubaren und unüberbaubaren Grundstücksflächen im Anschluß an befahrbare öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

1.5 Untergeordnete Nebenanlagen

im Sinne v. § 14 (1) BauNVO

Je Grundstück ist eine Einrichtung, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstück oder dem Baugebiet selbst dient, zulässig.
Die Größe der Einrichtung darf max. 40 m³ betragen.
Oberirdische Tanks und Hundezwinger sind nicht zulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 74 (6) u. (7) LBO

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§74(1)Nr.1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Satteldach 30° - 45°

versetztes Satteldach 30° - 45°, der Versatz am First darf eine Höhe von 1,50 m, gemessen von Schnittpunkt Dachhaut bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten. Bei Garagen sind Pultdächer unzulässig.

2.1.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Solarkollektoren als Dachdeckungsmaterial sind zulässig. Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° von Garagen und Nebengebäuden sind zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht muß mindestens 8 cm betragen.

2.1.3 Dachaufbauten (vgl. zeichnerische Erläuterungen)

Dachaufbauten sind zulässig in Form von Dachgauben zur Wohnraumerweiterung, wenn die Trauflänge des Daches zu mindestens 50 Prozent der Gesamtlänge erhalten bleibt. Dabei sollen von der Gaube folgende Abstände eingehalten werden:

- vom Ortgang mindestens 1, 20 Meter,
- vom First mindestens 50 Zentimeter, in der Dachfläche gemessen,
- von der Traufe mindestens 70 Zentimeter in der Dachfläche gemessen bzw. ohne Dachvorsprung direkt in der Hausflucht beginnend.

Dachgauben und Dacheinschnitte/-ausschnitte nebeneinander sind nicht zulässig. Pro Gebäude ist eine Gaubenform zulässig.

Bei versetzten Satteldächern sind nur Schleppgauben zulässig.

Ein Dachaufbau, der direkt an der Hauswand anschließt bzw. Einzelgauben in der Hausflucht sind kein Gauben im Sinne der Landesbauordnung und somit genehmigungsfrei. Beim Bau muß die Trauflänge des Daches jedoch ebenfalls mindestens zur Hälfte freigelassen werden. Außerdem gelten die o.g. Abstandsregelungen auch für diese genehmigungsfreien Bauten.

Fernseh- und Rundfunkantennen sowie Dachständer sind nicht zulässig.

2.1.4 Gebäudehöhen (Höchstgrenzen)

§ 74(1) Nr. LBO

Es wird eine maximale Wandhöhe (Wand an der Traufe) festgesetzt.

Ihre Höhe beträgt bei 2 Vollgeschossen

II Wandhöhe max. 6,20m

und bei 2 Vollgeschossen mit Höhenbeschränkung

II m.HB Wandhöhe an beiden Traufen max. 4,70m
oder
Wandhöhe bergseitige Traufe max. 3,50m und
Wandhöhe talseitige Traufe max. 6,00m.

Gemessen wird die maximale Wandhöhe in der Mitte der Wand senkrecht vom Schnittpunkt Hausgrund - natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt Hausgrund-Dachhaut.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§§ 74 (1) Nr. 3 LBO

2.2.1 Stellplätze Zufahrten, Fußwege Hofflächen

sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster in Split oder Sand verlegt, etc.) herzustellen.

Den Boden versiegelnde Beläge sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig.

2.2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

sind bis max. 0,80 m Höhenunterschied zum gewachsenen Gelände zulässig, wenn sie der Schaffung von Terrassen, die direkt an das Gebäude anschließen, oder von Hauszugängen, Garagen und Stellplatzzufahrten dienen.

2.2.3 Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern als Einfriedungen nicht zulässig. Als Einfriedungen dürfen nur Hecken aus heimischen Gehölzen verwendet werden. Die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,00 m betragen.

Zäune innerhalb der Hecken sind zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche hin durch Bepflanzung verdeckt werden.

2.3 Stellplätze

§ 74(2) Nr.2 LBO

Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Nachkommastelle ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

2.4 Gewässerschutz

Zum Wassergraben, der entlang der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplanungsbereichs verläuft, ist an jeder Stelle ein Abstand von drei Metern als durchgehender Geländestreifen einzuhalten. Dieser Bereich ist von jeglichen Hindernissen (z.B. Auffüllungen, Einfriedungen, Stützmauern usw.) sowie von auskragenden Balkonen und Bauteilen freizuhalten.

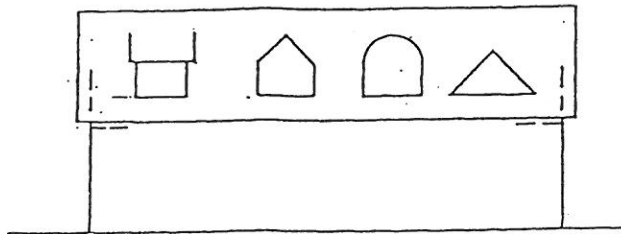
Hinweise:

Der Höhenverlauf des natürlichen Geländes ist durch örtlich aufgenommene Geländeschnitte nachzuweisen. Diese Geländeschnitte müssen von Sachverständigen im Sinne von § 2 Abs. da Bauvorlagenverordnung gefertigt sein.

Das Plangebiet ist größtenteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

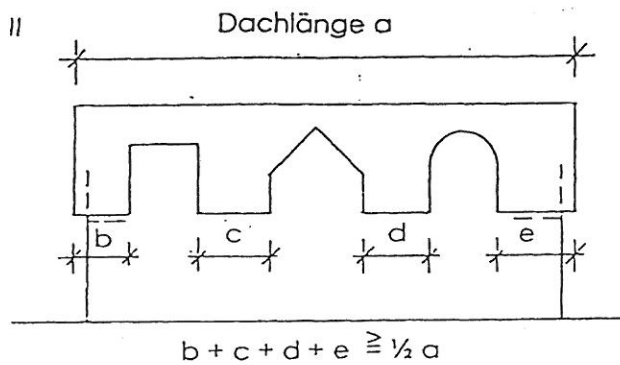
Im Plangebiet angetroffene Quellen oder Hangwasseraustritte sind in Absprache mit dem Landratsamt – Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft zu fassen und über separate Frischwasserleitungen dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Die hierfür notwendigen Trassen sind planungsrechtlich zu sichern. Für die Fassung und Ableitung der Wasseraustritte ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

zeichnerische Erläuterungen:

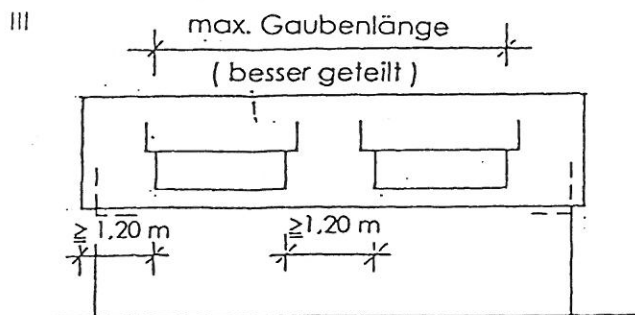


Gaubeformen (je 1 pro Gebäude!):

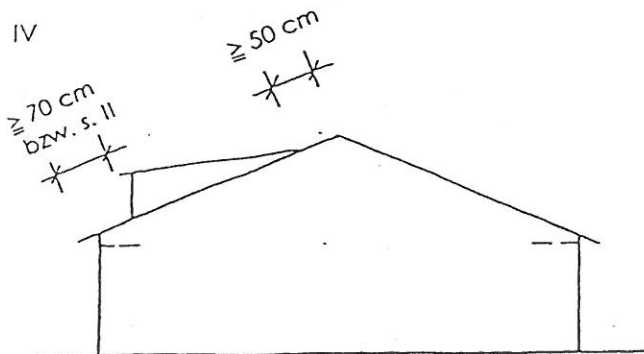
- SchlepPGAuben
- Giebelgauben
- Runddachgauben
- Dreiecksgauben
- Flachgauben



Dachaufbauten in der Hausflucht:
Diese Formen gelten nicht als Dachgauben, sollen aber nach den Vorgaben für Dachgauben gestaltet werden.

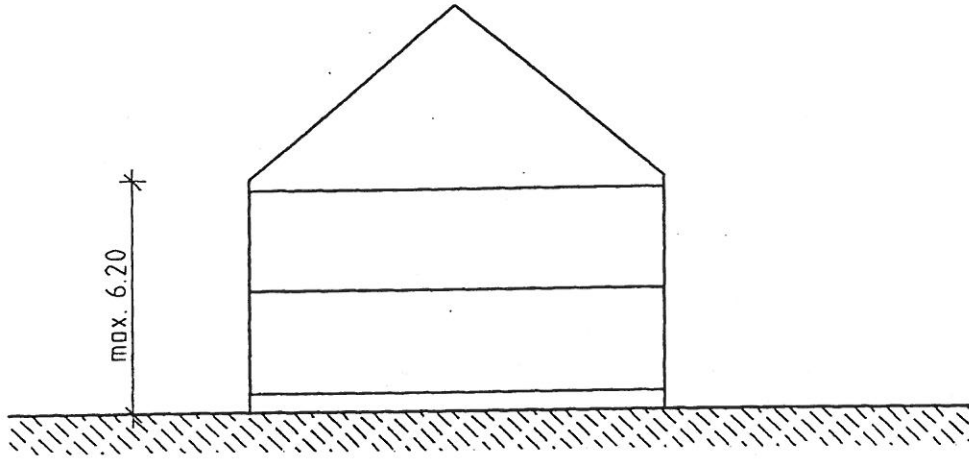


Abstände der Gauben vom Ortgang und untereinander

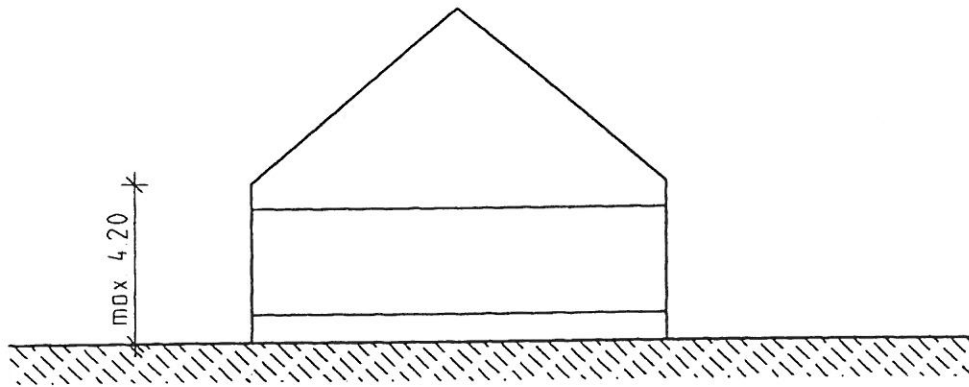


Abstände der Gaube von First u. Traufe

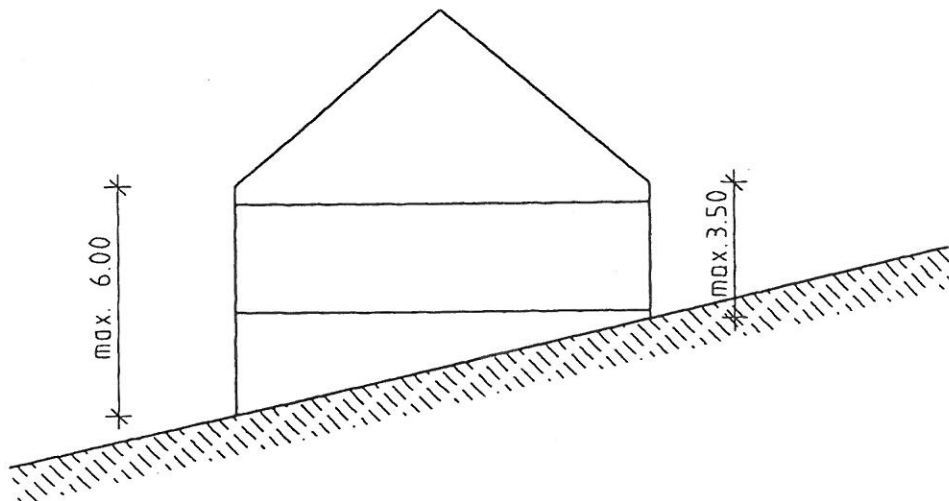
A) 2 VOLLGESCHOSSE



B) 2 VOLLGESCHOSSE MIT HOHENBESCHRÄNKUNG



ODER



Bebauungsplanänderung „Dobelwiesen“

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss: 22.7.1998
2. Öffentliche Bekanntmachung: 28.7.1998
3. Auslegungsbeschluss: 14.4.1999
4. Öffentliche Bekanntmachung: 29.4.1999
5. Öffentliche Auslegung: von 10. Mai bis 11. Juni 1999
6. Behandlung der Anregungen und erneute Beteiligung: 11.10.2000
7. Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss: 20.12.2000
8. Öffentliche Bekanntmachung/Inkrafttreten: **11. Januar 2001**

Hattenhofen, den 15.1.2001

Baar

