



Landkreis: Göppingen
Gemeinde: Hattenhofen
Gemarkung: Hattenhofen

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Schützenstraße / 1. Änderung“

- Im beschleunigten Verfahren -

TEXTTEIL UND BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub
Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Str. 8
73072 Donzdorf
Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23
Email. info@vtg-straub.de
VTG Projekt Nr. 16-203

Aufgestellt:

Donzdorf,
31.05.2016 / 20.07.2016 / 31.10.2016

Rechtskräftig:

Hattenhofen, den 01.12.2016



VERFAHRENSVERMERKE

- Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs.1 BauGB, 20.07.2016
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB 18.08.2016
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf, Auslegungs- und Beteiligungsbeschluss gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB 20.07.2016
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs-, Auslegungs- und Beteiligungsbeschlusses 18.08.2016
- Öffentliche Auslegung vom 26.08.2016 bis 26.09.2016
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 15.08.2016 bis 26.09.2016
- Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen 15.11.2016
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs.3 BauGB 01.12.2016

In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am

01.12.2016

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt
Hattenhofen, den 30.11.2016

J. Reutter, Bürgermeister

HINWEIS

Der Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil und Textteil vom 16.10.2003 behält, ausgenommen der im Rahmen dieser Änderung vorgenommenen Ergänzungen oder Änderungen, seine Gültigkeit.

Die dargestellten Ergänzungen oder Änderungen sind mit Datum ihrer Rechtskraft Bestandteil der Satzung und ergänzen oder ersetzen die entsprechenden seither gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schützenstraße / 1. Änderung“ umfasst eine knapp 1.400m² große Fläche. Dieser Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und erfüllt somit alle Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Es wird demnach auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren, eine Umweltprüfung, den Umweltbericht, eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.



TEXTTEIL

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) |

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung zum zeichnerischen Teil folgendes festgesetzt:

Räumlicher Geltungsbereich § 9 (1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500 vom 31.10.2016 des Bebauungsplans „Schützenstraße / 1. Änderung“ in Hattenhofen. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von Teilen der Flurstücke 914/11, 22662, 2265/1 und 2265/2, sowie von den Flurstücken 914/9 (Straße), 2243 und 2263/1 in ihrer Gänze.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1)1 BauGB i.V.m. BauNVO entsprechend Planeinschrieb

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO

1.1.1 Mischgebiet (MI 2)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 6 Abs.2 Nr. 5-8 BauNVO zulässigen Nutzungen und die Ausnahme nach § 6 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.5 und § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.



1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16 – 21a BauNVO

1.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Angabe in römischen Zahlen) gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil.

1.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile bzw. Vorbauten im Sinne des § 5 Abs.6 LBO überschritten werden (§23 BauNVO).

1.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die unteren Bezugshöhen sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhen in Meter über NN sind die unteren Bezugshöhen für die festgelegten maximalen Gebäudehöhen unter Punkt 1.2.4.

1.2.4 Gebäudehöhen

Die Traufhöhe (Höhe zwischen der unteren Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) sowie die Firsthöhe (Höhe zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante des Firstziegels) dürfen wie folgt nicht überschritten werden:

Maximal zulässige Traufhöhe (TH) = 6,00m

Maximal zulässige Firsthöhe (FH) = 11,00m

1.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Es wird festgesetzt, dass je Einzelhaus maximal 3 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte und je Hausgruppeneinheit (Reihenhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

1.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO

Entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

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

1.5 Nebenanlagen

1.5.1 Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5.2 Überdachte Stellplätze (Stü)

Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.5.3 Stellplätze (nicht überdacht)

Nicht überdachte Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsflächen zulässig.



1.5.4 Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO

Je Grundstück ist eine Einrichtung, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dient, zulässig. Die Größe der Einrichtung darf maximal 40m³ betragen.
Oberirdische Hundezwinger sind unzulässig.

1.6 Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Je Baugrundstück ist pro 200m² Bauland mindestens ein Hochstammbaum zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

1.7 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,60m und 2,50m von ständigen Sichthindernissen (sichtbehindernden baulichen Anlagen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen, Einfriedung und Nutzung), parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Aufwuchs auf Dauer freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Ähnliches sind möglich, wenn die Verkehrsteilnehmer dadurch nicht behindert werden.

1.8 Anschluss an Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im zeichnerischen Teil sind Ein- und Ausfahrtsbereiche der Flurstücke 2265/1 und 2263 festgesetzt.

Die restlichen an die Verkehrsfläche K 1443 angrenzenden Bereiche sind als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Ausbildung von Ein- bzw. Ausfahrten in diesen Bereichen ist aufgrund eingeschränkter Sichtverhältnisse unzulässig.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500 vom 31.10.2016 des Bebauungsplans „Schützenstraße / 1. Änderung“ in Hattenhofen. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von Teilen der Flurstücke 914/11, 22662, 2265/1 und 2265/2, sowie von den Flurstücken 914/9 (Straße), 2243 und 2263/1 in ihrer Gänze.

2 Örtliche Bauvorschriften *(nach § 74 LBO)*

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung (entsprechend Einschrieb im Lageplan)

a) Satteldach

Zulässige Dachneigung 25° - 45°. Zulässig ist auch ein versetztes Satteldach 25° - 45°. Der Versatz am First darf eine Höhe von 1,50m, gemessen von Schnittpunkt Dachhaut bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten.

b) Pultdach

Zulässige Dachneigung 5° - 30°, Traufe und First sind parallel zu der im Plan dargestellten Firstrichtung auszubilden.

2.1.2 Dachdeckung

Solarkollektoren als Dachdeckungsmaterial sind zulässig. Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Nebengebäuden sind zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 8cm betragen.

2.1.3 Dachaufbauten (vgl. zeichnerische Erläuterung unter den Hinweisen)

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

- Vom Ortgang mindestens 1,20m
- Vom First mindestens 50cm (in der Dachfläche gemessen),
- Von der Traufe mindestens 70cm (in der Dachfläche gemessen) oder ohne Dachvorsprung direkt in der Hausflucht beginnend

Dachgauben und Dacheinschnitte /-ausschnitte nebeneinander sind unzulässig. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. Bei versetzten Satteldächern sind nur Schleppegauben zulässig.

Beim Bau von Dachaufbauten muss die Trauflänge auf mindestens der Hälfte der Dachlänge erhalten bleiben.



2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO

2.3.1 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.

2.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

2.3.3 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern als Einfriedungen unzulässig. Stützmauern als Natursteinmauern sind bis zu einer Höhe von 80cm zulässig.

Als Einfriedungen dürfen nur Hecken aus heimischen Gehölzen verwendet werden. Die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,50m betragen.

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

2.4 Stellplätze § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze anzulegen.

Bei der Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl sind die Nachkommastellen ganzzahlig aufzurunden. Die Anrechnung von Stauraum vor den Garagen / Stellplätzen ist unzulässig.



HINWEISE

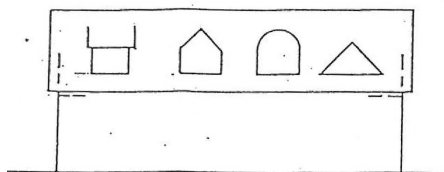
1. Abwasser und Oberflächenwasser darf der Kreisstraße und ihren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden. Es ist anderweitig abzuleiten. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist nachzuweisen.
2. Lärmschutzvorkehrungen sind ausschließlich Sache der Antragsteller
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden.

Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen überraschend archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 DSchG ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen und / oder das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg umgehend zu benachrichtigen. Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige im Landesdenkmalamt mit Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§33 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach §2, 16 des DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige und somit auch durch Laien kaum zu übersehende Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

4. Zeichnerische Erläuterung zu Dachaufbauten

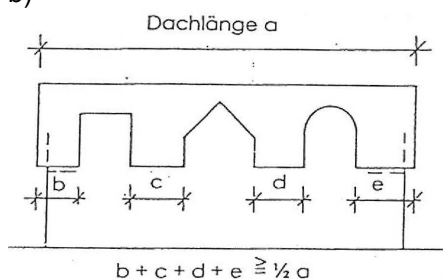
a)



Gaubenformen (je 1 pro Gebäude):

- Schleppgauben
- Giebelgauben
- Runddachgauben
- Dreiecksgauben
- Flachgauben

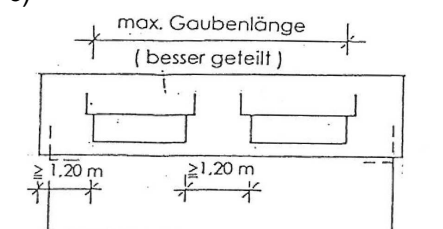
b)



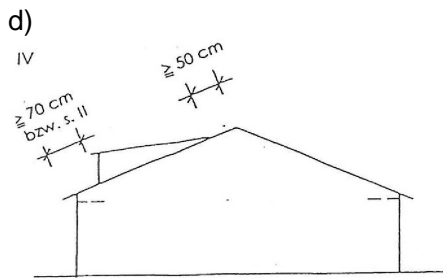
Dachaufbauten in der Hausflucht:

Diese Formen gelten nicht als Dachgauben, sollen aber nach den Vorgaben für Dachgauben gestaltet werden.

c)



Abstände der Gauben vom Ortgang und untereinander



Abstände der Gauben von First und Traufe.

5. Anschluss an die Albershauser Straße, K 1443

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ist eine verkehrliche Andienung der Flurstücke 2265/1 und 2263 in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig.

Die Zufahrten sind jeweils im Anschlussbereich auf die Höhenlage der K1443 anzugleichen und mit entsprechenden Ausrundungsradien, die für uneingeschränkte Sichtverhältnisse und problemloses Ein- und Ausfahren sorgen, herzustellen.

Veränderungen an der K 1443 wie Randsteinabsenkungen oder die Angleichung des Gehwegs, sind im Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Kirchheim unter Teck als auch mit dem Straßenbauamt Kirchheim unter Teck festzulegen. Diese sind vor Beginn der Bauarbeiten zu unterrichten.

6. Erdwärmesonden

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Hattenhofener Sauerwasservorkommens. Der Schutz dieses Sauerwasservorkommens vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität. Die sauerwasserführende Gesteinsschicht (Angulatensandstein-Formation, Lias Alpha 2) darf nicht tangiert werden.

Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Arietenkalk-Formation (Lias Alpha 3) reichen.

Nach hiesiger Einschätzung kommt die Arietenkalk-Formation im Plangebiet in ca. 40m Tiefe zu liegen. Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmesonden zu beachten.

7. Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.