

Bebauungsplan "Schützenstrasse"



Bebauungsplan „Schützenstraße“

AUSFERTIGUNG

Der Ablauf des Bebauungsplanverfahrens „Schützenstraße“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der textliche und zeichnerische Teil dieses Bebauungsplans, jeweils in der Fassung vom 8.10.2003 stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Hattenhofen vom 8.10.2003 überein. Die vom Gemeinderat gebilligte Begründung trägt das Datum vom 8.10.2003

Bebauungsplan ausgearbeitet:

Hattenhofen, den 9.10.2003

Reutter
Bürgermeister



architektur

städteplanung

vermessung - bodenordnung

frank stübler

regierungsbaumeister

svenja fleckenstein

freie architektin

metzger GmbH

öffentlich bestellter und

vereidigter Sachverständiger

Katharinenstr. 59 73728 Esslingen

Telefon (0711) 357923

Telefax (0711) 359954

Plochinger Str. 58 73230 Kirchheim u. Teck

Telefon (07021) 9228-0

Telefax (07021) 922850

Hattenhofen, den 08. Oktober 2003

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß
gem. § 2 (1) BauGB durch GR
am 2/10/2007
2. Ortsübliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses
im Mitteilungsblatt
am 11/10/2007
3. Bürgerbeteiligung
gem. § 3 BauGB erfolgte
am 31/1/2002
4. Beteiligung Träger
öffentlicher Belange
gem. § 4 BauGB
am 7/8/02 + 28/2/03 + 18/6/03
5. Auslegungsbeschluß
gem. § 3 (2) BauGB durch GR
am 24/7/02 + 26/12/03 + 17/6/03
6. Ortsübliche Bekanntmachung
der Entwurfsauslegung
gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt
am 11/8/02, Auslegung + 6/3/02 + 26/6/03
vom 12/8/02 bis zum 13/9/02 H 14-28/3/03
7. Satzungsbeschluß
gem. § 10 BauGB durch GR
am 8/10/03 7/7-27/7/03
- ~~8. Genehmigung durch das
Landratsamt Göppingen
gem. § 11 BauGB durch LRA Göppingen
am~~
9. Ortsübliche Bekanntmachung nach
abgeschlossenem Genehmigungsverfahren
gem. § 12 BauGB im Mitteilungsblatt
am 16/10/03
10. In Kraft getreten
am 16/10/2003

Zur Beurkundung
Hattenhofen, den 16/10/2003

Bürgermeister



Gemeinde Hattenhofen
Landkreis Göppingen

Textteil zum
Bebauungsplan
"Schützenstrasse"

Bebauungsplan ausgearbeitet:

architektur

städteplanung

vermessung - bodenordnung

frank stübler

regierungsbaumeister

svenja fleckenstein

freie Architektin

metzger GmbH

öffentlich bestellter und

vereidigter Sachverständiger

Katharinenstr. 59 73728 Esslingen

Tel.0711 / 357923 Fax. 0711 / 359954

Plochinger Str. 58 73230 Kirchheim u. Teck

Tel.07021 / 9228-0 Fax. 07021/ 922850

Hattenhofen, den 08. Oktober 2003

Gemeinde Hattenhofen
Landkreis Göppingen

Textteil

zum Bebauungsplan "Schützenstrasse"

08. Oktober 2003

A) Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch -BauGB- vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert am 02.08.2001 (BGBl. I S. 2013)
- Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466),
- Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1990 (Gbl S. 761 vom 28.12.2000)
- Planzeichenverordnung 1990 -PlanZV0 - 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:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

Bauliche Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

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

MI Mischgebiet, § 6 BauNVO i.V. m. § 1 (5, 6 u. 8) BauNVO

MI 1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Sonstige Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 6 (2) Nr. 5-8 BauNVO zulässige Nutzung und die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (5) und § 1 (6) 1. BauNVO nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Die nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind gemäß § 1 (5) BauNVO im MI 1 nicht zulässig.

MI 2 Zulässig sind:

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 (2) Nr. 5-8 BauNVO zulässige Nutzung und die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (5) und § 1 (6) 1. BauNVO nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)
Die Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile bzw. Vorbauten im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO überschritten werden (§23 Abs. 3 BauNVO)

- 2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 Bezugshöhen entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB für die unter Ziff. 2.4 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen.
 Die im Plan eingetragenen Höhen ü.NN sind die Bezugshöhen für die festgelegten maximalen Gebäudehöhen.
- 2.4 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 Die Traufhöhe (Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) sowie Firsthöhe (Höhe zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante der Firstziegels) darf wie folgt nicht überschritten werden:
- | | | |
|-----------------------------|-------------|--------------|
| ein Vollgeschoss zulässig | TH = 4,20 m | FH = 9,20 m |
| zwei Vollgeschosse zulässig | TH = 6,00 m | FH = 11,00 m |
- 2.5 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.
 Im Lageplan sind die Baufenster gekennzeichnet, in denen 1 Wohnung je Einzelhaus zulässig sind.
- 2.6 Vorkehrung zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)
 An denen im Lageplan gekennzeichneten Fassadenseiten sind an allen dem ständigen Aufenthalt dienenden Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) Fenster der Schallschutzklasse III mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 37 dB im eingebauten Zustand einzubauen. Die Dachkonstruktion dieser Gebäude ist mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 45 dB auszuführen.
3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 (1 u. 2) BauNVO
 Entsprechend Eintrag im Lageplan wird die offene Bauweise festgesetzt.
4. Stellung der baulichen Anlage § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Die Stellung der baulichen Anlagen wird parallel zu der im Lageplan dargestellten Firstrichtung festgesetzt.
5. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 und 14 BauNVO
- 5.1 Garagen
 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie auf den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.1 Überdachte Stellplätze
 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie auf den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 Stellplätze (nicht überdacht)
 sind auf den überbaubaren und unüberbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

5.3 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.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der privaten Grünfläche nicht zugelassen.

5.4 Private Grünfläche – Zweckbestimmung Hausgärten

§ 9 Abs.1 Nr.15

Auf den gekennzeichneten Flächen ist gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung zulässig (Streuobstwiesenbewirtschaftung, Beete, Auffüllung von Furchen).

Wie auch tote Einfriedungen, mobile Weidezäune ausgenommen, sind Hecken in der privaten Grünfläche nicht zugelassen.

6. Geh – und Fahrrecht § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Im Lageplan ist ein Geh – und Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises festgesetzt.

G/Fr – Geh – und Fahrrecht zugunsten des nördlich angrenzenden Grundstücks.

7. Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

1. Pflanzbindung Einzelbäume Ortsrandbegrünung (Hochstammbaum)

An den gekennzeichneten Standorten sind die Hochstammbäume dauernd zu erhalten. Natürliche Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

In begründeten Ausnahmefällen, denen die Gemeinde zustimmen muss, kann ein Baum ohne Ersatz gefällt werden, wenn es die landwirtschaftliche Nutzung nicht anders ermöglicht.

2. Je Baugrundstück ist pro 200 qm Bauland (ohne private Grünflächen) mind. ein Hochstammbaum zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Einzelbäume unter 7.1 werden angerechnet. Erhaltene Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen werden ebenfalls angerechnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

1. Dachform und Dachneigung (entsprechend Planeinschrieb)

- Satteldach, 25° - 45°.
zulässig ist dabei auch versetztes Satteldach 25° - 45°. Der Versatz am First darf eine Höhe von 1,50 m, gemessen von Schnittpunkt Dachhaut bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten.
- Pultdach, 5° - 30°, Traufe und First sind parallel zu der im Plan dargestellten Firstrichtung auszubilden.

2. Dachdeckung

Solarkollektoren als Dachdeckungsmaterial sind zulässig. Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° von Gebäuden, Garagen und Nebengebäuden sind zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen.

3. Dachaufbauten (vgl. zeichnerische Erläuterungen, Seite 8)

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.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

5. 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.

6. 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.

7. Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern als Einfriedungen nicht zulässig. Stützmauern als Natursteinmauern sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Als Einfriedungen dürfen nur Hecken aus heimischen Gehölzen verwendet werden. Die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,5 m betragen. Zäune innerhalb der Hecken sind zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche hin durch Bepflanzung verdeckt werden.

8. Stellplätze

§ 74(2) Nr.2 LBO

Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze anzulegen.

Bei der Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl sind die Nachkommastellen ganzzahlig aufzurunden.

Der Stauraum vor den Garagen/ Stellplätzen darf nicht einberechnet werden.

Hinweise:

1. Abwasser und Oberflächenwasser darf die Kreisstrasse und ihren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden. Es ist anderweitig abzuleiten.
2. Lärmschutzvorkehrungen sind ausschließlich Sache der Antragsteller.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Von Seiten der Kreisarchäologie bestehen deshalb keine Bedenken gegen geplante Baumaßnahmen.

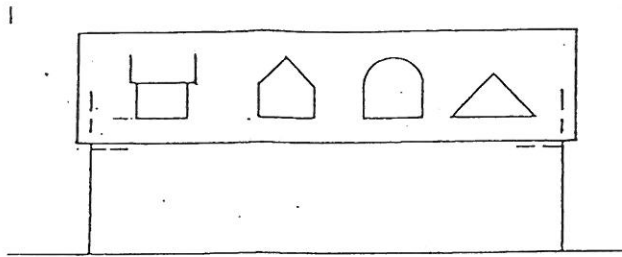
Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen überraschend archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161-14201 und/oder das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg (Postfach 20 01 52, 73712 Esslingen a.N) umgehend zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das 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.

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

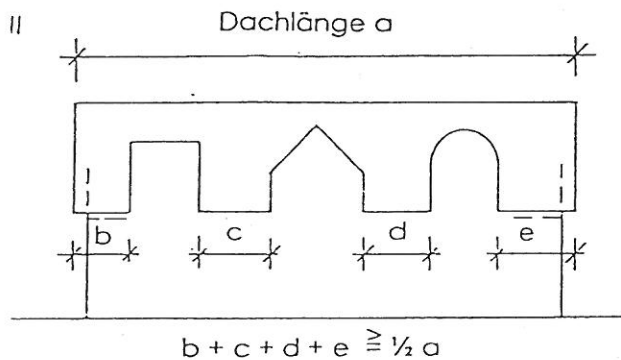
Dachaufbauten

Zeichnerische Erläuterungen:

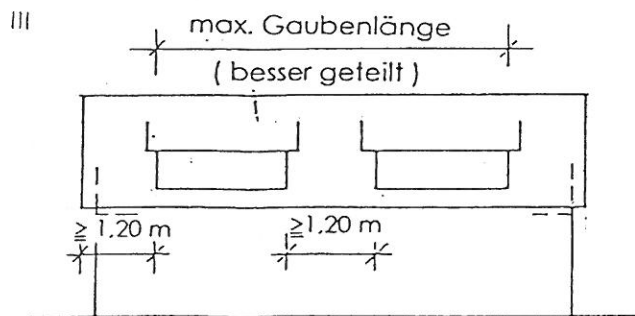


Gaubenformen (je 1 pro Gebäude!):

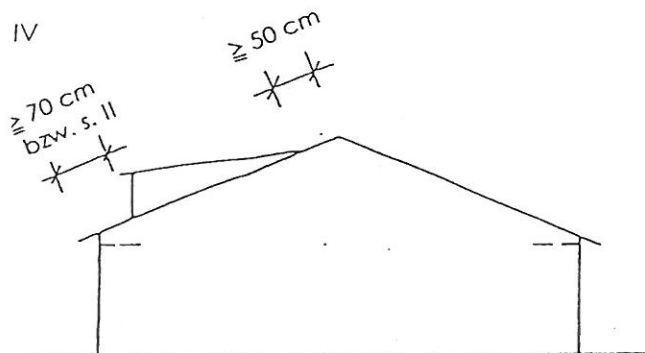
- Schleppgauben
- Giebelgauben
- Runddachgauben
- Dreiecksgauben
- Flachgauben



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