

LANDKREIS: GÖPPINGEN
GEMEINDE: HATTENHOFEN
GEMARKUNG: HATTENHOFEN

Textteil zum Bebauungsplan "Storren 1" und örtliche Bauvorschriften "Storren 1"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 WA = allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.1 u. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. (§1 Abs.6 BauNVO).

1.1.2 MI = Mischgebiet (§6 BauNVO)

Nutzungen nach §6 Abs.2 Nr.7 u. 8 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. (§1 Abs.5 BauNVO).

Ausnahmen nach §6 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. (§1 Abs.6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil

1.2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs.2 BauGB, §16 Abs 3 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen STH (Satteldach) gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf, auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten der Zwerchgiebel bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden.

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen PTH (Pulldach) gelten als Höchstmaß.

Die Traufhöhen STH / PTH werden zwischen der mittleren, bestehenden Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen. Die im Plan eingetragenen Firsthöhen SFH (Satteldach), gemessen zwischen der mittleren, bestehenden Geländeoberfläche und Oberkante Firstziegel, bzw. PFH (Pulldach) gemessen zwischen der mittleren, bestehenden Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut dürfen nicht überschritten werden

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO, §20 Abs.1 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass eine Grenzbebauung der östlichen Grundstücksgrenze zulässig ist.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Einzelhäuser zugelassen (§22 BauNVO Abs.2).

1.4 Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im Bereich WA sind pro Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind beim Satteldach rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig.

- 1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)**
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen (oberirdisch), überdachte und offene Stellplätze nicht zulässig. Darüber hinaus sind offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im unmittelbaren Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
- 1.7.1 Im Bereich der privaten Grünfläche sind der Zweckbestimmung Streuobstwiese entsprechend bestehende Obstbäume zu erhalten und soweit bereits abgegangen bzw. künftig abgängig neu zu pflanzen.
- 1.7.2 In der privaten Grünfläche sind Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Insekten anzubringen.
- 1.7.3 Dachbegrünung
 Pultdächer sind nur als begrünte Pultdächer zulässig.
- 1.7.4 Wasserdurchlässigkeit
 Von der nicht überbauten Grundstücksfläche dürfen 60% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese sind auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht anrechenbar. Garagenzufahrten und offene Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 1.7.5 Einfriedigungen
 Mauern und Stützmauern sind unzulässig.
 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese dürfen nicht eingezäunt werden.
- 1.7.6 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Retentionszisternen zu sammeln.
- 1.7.7 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 Je Baugrundstück ist pro angefangene 100 qm überbauter Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum im Bereich WA zu pflanzen.
- 1.7.8 Pflanzbindung (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
 Die im Plan gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten.
- 1.8 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V mit Abs.2 BauGB)**
 Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Zu den Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen abzuböschern bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstückes anzugleichen. Die Höhenlage des Geländes ist insgesamt so zu gestalten, daß Untergeschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten.
- 1.9 Höhenlage der Straße (§9 Abs.1 Nr.11 i.V. mit Abs.2 BauGB)**
 Höhenlage der Straße entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.
- 1.10 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)**
 Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.
- 1.11 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§9 Abs.3 BauGB)
- 1.12 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese sind bauliche Anlagen unzulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig.
Parabolantennen sind ihrem Anbringungsort farblich anzupassen.

2.2 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachform und –Neigung entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.
Dachdeckung der Satteldächer ist nur in roten bis rotbraunen Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen zulässig.

Sonnenkollektoren, Photovoltaik Elemente mit einer Fläche von insgesamt max ½ der jeweiligen Dachfläche sind zugelassen. Darüber hinaus sind Wintergartenverglasungen zugelassen.
Pultdächer sind nur in begrünter Ausführung (mindestens extensiv) zulässig.

Garagendächer und Überdachungen von Stellplätzen sind in Form, Neigung und Material dem Hauptgebäude anzupassen, oder als begrünte Flachdächer ausnahmsweise zulässig.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Beim Pultdach sind keine Dachaufbauten zugelassen.

Beim Satteldach sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit folgenden Maßgaben zugelassen:

2.3.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 60% der Gebäudelänge, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

3.7.1 Die Höhe der Gauben, vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,40 m nicht überschreiten.

2.3.3 folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang: mind. 1,30m

- zur Traufe: mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen)

im übrigen dürfen Dachaufbauten und –Einschnitte nicht über die Außenwand des Hauptgebäudes hinausragen

- zum First: mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen)

- zwischen einzelnen Dachaufbauten oder

- Einschnitten: mind. 1,00m

2.3.4 Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

2.3.5 Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppegaupe, giebelständige Gaupe) aufweisen.

2.4 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Vom Rand des Baugebietes und von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Zäunen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Zäune sind nur als beidseitig eingewachsene Wildschutzzäune mit einer Höhe von max. 1,00m zulässig.

2.5 Stellplatzverpflichtung (§37 Abs.1 LBO, §74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden pro Wohnung 1,5 Stellplätze festgelegt.

Bei Bruchzahlen wird aufgerundet.

2.6 Ordnungswidrigkeiten (§75 Abs.3 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von §75 Abs. 3 Nr. 2 handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

3 Hinweise

- 3.1 Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
 - Materialangaben zu den befestigten Flächen
 - Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- 3.2 Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Die Bauvorlagen sind mit beglaubigten Geländeschnitten und einer Straßenabwicklung mit Darstellung der geplanten Aufschüttungen bzw. Abgrabungen einzuzeichnen.
- 3.7 Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sollten nicht freistehend auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen, bzw. Garagen aufgestellt werden.
- 3.8 Die Dachdeckung und Verkleidung eines Dachaufbaus sollte mit dem Hauptdach in Werkstoff und Farbe übereinstimmen.
- 3.5 Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären.
Grundsätzlich sind die technischen Regeln des Bodenschutzes einzuhalten, wie sie in den Leitfäden Heft 10 und Heft 28 der Reihe "Luft-Boden-Abfall" des Ministeriums für Umwelt und Verkehr formuliert sind. Spätere Freiflächen (z.B. Hausgarten, öffentliches Grün) sollten vom Baubetrieb freigehalten werden. Notwendige Bodenarbeiten sind mit bodenschonenden Geräten (z.B. Kettenfahrzeuge) auszuführen.
- 3.6 Der Beginn der Erdarbeiten, Abschieben der Oberfläche und Aushub ist rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher, der Kreisarchäologie im Landratsamt schriftlich anzuzeigen. Dem Kreisarchäologen oder seinem Beauftragten ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Befunde oder Funde auftreten, muß die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.
- 3.7 Der Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.
- 3.8 Bezüglich einer Pflanzliste für Bäume und Hecken wird auf den Grünordnungsplan von Koeber Landschaftsarchitektur vom 22.01.2001 verwiesen.

4 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950).
- BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8.8.1995 (GVBl. S. 617) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- PlanzV 90 Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

LANDKREIS: GÖPPINGEN
GEMEINDE: HATTENHOFEN
GEMARKUNG: HATTENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN "Storren 1" und örtliche Bauvorschriften "Storren 1"

PLANVERFASSTER:

Dipl.Ing. Erich Ernst Kuhn

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Nürtinger Straße 23 - 72636 Frickenhausen - Tel. 07022/42081

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Frickenhausen, den 17.04.2002 / 24.04.2002/ 10.02.2004

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2(1) BauGB		am 24.05.2000
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2(1) BauGB		am 02.06.2000
Bürgerbeteiligung § 3(1) BauGB	vom 19.10.2000	bis 03.11.2000
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3(2) BauGB	vom 13.05.2002	bis 14.06.2002
Auslegung bekanntgemacht §3(2) BauGB		am 02.05.2002
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3(2) BauGB	vom 27.02.2004	bis 12.03.2004
Auslegung bekanntgemacht §3(2) BauGB		am 19.02.2004
Als Satzung beschlossen §10 BauGB		am 24.03.2004

Die Satzung wurde ortsüblich bekanntgemacht §10 BauGB am 01.04.2004

Ausfertigung:

Der Ablauf des Bebauungsplanverfahren "Storren 1" entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes, jeweils in der Fassung vom 17.04.2002 / 24.04.2002/ 10.02.2004, sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Hattenhofen vom 17.04.2002 / 24.04.2002/ 10.02.2004. Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt ebenfalls das Datum vom 17.04.2002 / 24.04.2002/ 10.02.2004.

Hattenhofen,

Reutter - Bürgermeister -