

LANDKREIS: GÖPPINGEN
GEMEINDE: HATTENHOFEN
GEMARKUNG: HATTENHOFEN

Textteil zum Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Friedhofstraße I - 2. Änderung"
und örtliche Bauvorschriften
"Gewerbegebiet Friedhofstraße I - 2. Änderung"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung werden die bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben.

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

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

GE/GE1 = Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO genannten Anlagen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern die Verkaufswaren der jeweilige Betrieb selbst hergestellt, oder ver- bzw bearbeitet, oder repariert und diese im räumlichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen. (§1 Abs. 5 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von §8 Abs. 3 Ziffer 2 u. 3 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit unzulässig. (§1 Abs. 6 BauNVO)

Im Bereich **GE1** sind Anlagen zum Schmelzen von Aluminium, Magnesium und deren Legierungen (Nr. 3.4 des Anhangs der 4. BimSchV) und Gießereien für Aluminium, Magnesium und deren Legierungen (Nr. 3.8 des Anhangs der 4. BimSchV) zulässig. Die immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für Anlagen in Gewerbegebieten bestehen weiterhin uneingeschränkt (§1 Abs.10 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 Plan

Ausnahmsweise kann die Grundflächenzahl 0,8 durch mitzurechnende Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9. Voraussetzung hierfür ist ein Nachweis sämtlicher erforderlichen Stellplätze und ein Ausgleich durch Fassaden- bzw. Dachbegrünung.

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

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen SFH (Satteldach), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel, bzw. OK (für alle anderen Dacharten), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (Brüstung) dürfen nicht überschritten werden.

1.2.3 Bezugshöhe (§9 Abs.2 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.

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

entsprechend den Einschrieben im Plan

a = abweichende Bauweise. Entsprechend offener Bauweise, jedoch mit einer maximalen Gebäudelänge von 120 m.

1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

1.5.1 Fassadenbegrünung, Dachbegrünung

Bei Überschreitung der GRZ von 0,8 durch anzurechnende Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist mindestens die doppelte Fassaden- bzw. Dachfläche der über 80% hinausgehenden versiegelten Grundfläche zu begrünen.

1.5.2 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen. Von den angegebenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. Nicht zugelassen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eibe.

Die mit Verkehrsgrün (V) im Plan bezeichnete Fläche entlang der K 1419 ist mit heimischen Sträuchern und Bäumen intensiv zu bepflanzen.

1.5.3 Pflanzbindung (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, bzw. bei Abgang zu ersetzen.

1.6 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V mit Abs. 2 BauGB)

Im straßenseitigen Hofbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

1.7 Höhenlage der Straße (§9 Abs.1 Nr.11 i.V. mit Abs.2 BauGB)

Höhenlage der Straße entsprechend dem Bestand.

1.8 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.

1.9 Überbaubare Grundstücksflächen. (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§9 Abs. 3 BauGB). Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

1.10 Schutzstreifen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Innerhalb des Schutzstreifens der 110kV-Leitung sind folgende Abstände einzuhalten:

- Bei Wohngebäuden und sonstigen Bauwerken sind zwischen Leiter und Dächern mit einer Eindeckung nach DIN 4102 Teil 7 mit einer Neigung $>15^\circ$ 3m und mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ 5m Mindestabstand einzuhalten.
- Bei Bauwerken mit sonstiger Eindeckung (z.B. Traglufthallen) ist unabhängig von der Neigung ein Mindestabstand von 12m zu beachten.
- Zwischen Leiter und Antennen oder Blitzschutzanlagen gilt generell ein Mindestabstand von 3m.
- Die Mindestabstände zwischen Leiter und Fahrwegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätzen, etc.) betragen 7m.
- Zwischen Leiter und Erdboden (Rasenflächen, Lärmschutzwällen, etc.) gilt ein Mindestabstand von 7m.
- Der Mindestabstand zwischen Leiter und Pflanzen (Bäume, Sträucher, etc.) beträgt generell 2,5m.
- Bei Arbeiten unterhalb der Freileitung, z.B. mit Baukränen ist ein Abstand von mindestens 3m zur Leitung einzuhalten.

Die Abstände beziehen sich auf das unterste Leiterseil, gemessen bei größtem Durchhang, welcher bei 80°C Leitertemperatur auftritt.

2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

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

Grellfarbene und reflektierende, sowie schwarze Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig.

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

Dachformen entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil. Satteldächern sind nur in den Planbereichen mit festgesetzten Firsthöhenobergrenzen (SFH) zulässig.

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung $\geq 25^\circ$ zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Zum Ortgang ist ein Abstand von min. 1,50m, zur Traufe und zum First jeweils mindestens 0,70m einzuhalten.

2.3 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Auf das Dach aufgesetzte Werbeanlagen sind unzulässig.

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

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Zäunen, Mauern und Hecken ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

3 Hinweise

3.1 Der Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen. Die Richtlinien der Trinkwasserverordnung sind zu beachten. Insbesondere müssen Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme angezeigt werden. Darüber hinaus sind Verbindungen zwischen Trink- und Brauchwasser unzulässig bzw. ausschließlich gemäß DIN 1988 vorzunehmen.

3.2 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

3.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sollten nicht freistehend auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen, bzw. Garagen aufgestellt werden.

3.4 Die Dachdeckung und Verkleidung eines Dachaufbaues 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. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.

3.6 Die Regelungen zum Schutz des Bodens im Merkblatt Boden des Landratsamtes Göppingen sind zu beachten. Das Merkblatt kann bei der Gemeinde Hattenhofen eingesehen werden.

3.7 Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

3.8 Auf die Sicherheitsabstände mit Gebäuden und Bäumen zu Gasleitungen wird hingewiesen.

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 am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8.8.1995 (GVBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl S. 760, m.W.v. 1.2.2001).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).

LANDKREIS: GÖPPINGEN
GEMEINDE: HATTENHOFEN
GEMARKUNG: HATTENHOFEN

**Textteil zum Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Friedhofstraße I - 2. Änderung"
und örtliche Bauvorschriften
"Gewerbegebiet Friedhofstraße I - 2. Änderung"**

PLANVERFASSER:

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 28.03.2002 / 10.04.2002 / 14.07.2003 / 08.10.2003

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2(1) BauGB	am	02.10.2001
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2(1) BauGB	am	11.10.2001
Bürgerbeteiligung § 3(1) BauGB	vom 21.11.2001 bis	17.12.2001
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3(2) BauGB	vom 29.04.2002 bis	31.05.2002
Auslegung bekannt gemacht §3(2) BauGB	am	18.04.2002
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3(2) BauGB	vom 11.08.2003 bis	12.09.2003
Auslegung bekannt gemacht §3(2) BauGB	am	31.07.2003
Als Satzung beschlossen §10(1) BauGB	am	08.10.2003

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10(3) BauGB am 16.10.2003

Ausfertigung:

Der Ablauf des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Friedhofstraße I - 2. Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes, jeweils in der Fassung vom 28.03.2002 / 10.04.2002 / 14.07.2003 / 08.10.2003, sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Hattenhofen vom 08.10.2003.

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 28.03.2002 / 10.04.2002 / 14.07.2003 / 08.10.2003.

Hattenhofen, den

Reutter - Bürgermeister -