

Kreis Göppingen  
Gemeinde Hattenhöfen  
Gemarkung Hattenhöfen

# BEBAUUNGSPLAN

Lebensmittelmarkt

Textteil

Entwurf

Vermessung

Tiefbau

Geologie

**Straub**

Ingenieurgesellschaft mbH.

Hermann Schwarz Straße 8  
73072 Donzdorf

Tel : 07162 - 910 13 0

Fax: 07162 - 910 13 23

e-mail: vtg.straub @ t-online.de

Gefertigt: 21.11.2007  
23.01.2008

The logo for VTG, consisting of the letters 'V', 'T', and 'G' in a stylized, bold, sans-serif font. The 'V' and 'T' are connected at the top, and the 'G' is positioned below them.

Projekt 07-017

**Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen  
Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“  
Textteil vom 23.01.2008**

## Verfahrensvermerke

- **Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB**  
am 24.01.2007
- **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB**  
am 1.02.2007
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planaufstellung gem. § 3 (1) BauGB**  
am 7.02.2007
- **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB**  
von 25.01.2007 bis 23.02.2007 (je einschließlich)
- **Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB**  
am 21.11.2007
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht gem. § 3 (2) BauGB**  
am 29.11.2007
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB**  
von 7.12.2007 bis 7.01.2008 (je einschließlich)
- **Als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen**  
am 23.01.2008
- **Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 (3) BauGB**  
am 31.01.2008
- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10(3) BauGB**  
am 31.01.2008



Reutter, Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk:**

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Hattenhofen, den 31/1/2008

  
Reutter, Bürgermeister



**Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen  
Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“  
Textteil vom 23.01.2008**

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004**

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316)

**Baunutzungsverordnung (BAUNVO) vom 23.01.1990**

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (in Kraft ab 01.01.1996)**

zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBL. 884, 895)

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO 1990**

### **1.1.0 Bauliche Nutzung § 9 Abs.(1) BauGB**

#### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO**

##### **Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO**

Zulässig sind Wohngebäude und nur Einzelhandelsbetriebe entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 3 mit der Maßgabe, dass unter Hinweis auf § 11 Abs. 3 BauNVO bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig ist (Bundesverwaltungsgericht, Urteile vom 24.11.2005, 4 C 10/04 u.a.).

In die Verkaufsfläche mit einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf (Fleischtheke u.a.). Die Bereiche, in die die Kunden nach Bezahlung der Ware gelangen, sind ebenso mit einzubeziehen (Kassenbereich). Zur Verkaufsfläche gehört auch die Einbeziehung eines bautechnisch und in den Betriebsabläufen jeweils eigenständigen Backshops oder ein Zeitschriftengeschäft.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennten Bereiche, in denen z.B. Waren zubereitet und/oder portioniert werden.

Die weiteren Nutzungen nach § 6 Abs.(2) Nr.1 – 8 sind gemäß § 1 Abs.(5) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 6 Abs.(3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs.(6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und somit nicht zugelassen.

#### **1.1.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21 A BauNVO**

Entsprechend § 16 Abs.(3) Nr. 1 und 2 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe festgelegt.

**Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen**  
**Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“**  
**Textteil vom 23.01.2008**

**1.2.0 Bauweise § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs.(2) BauNVO**

Entsprechend § 22 Abs.(2) BauNVO wird im Plangebiet die offene Bauweise (o) festgesetzt.

**1.3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.(1) Nr. 4 BauGB und § 23 Abs.(3) BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs.(6) LBO ist zulässig.

**1.4.0 Nebenanlagen § 14 Abs.(1) BauNVO**

Nebenanlagen nach § 14 Abs.(1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen und im Bereich der privaten Verkehrsfläche zulässig, soweit sie für den Betrieb nach Ziff 1.1.0 notwendig sind.

Oberirdische Tanks sind nicht zulässig.  
Einfriedigungen sind gemäß den Örtlichen Bauvorschriften zulässig.  
(s. Ziff 2.4.0)

**1.5.0 Stellung der Baulichen Anlagen § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB**

Im Lageplan werden Gebäuderichtungen vorgegeben. Diese sind mit den Hauptgebäuderichtungen (d.h. mit den jeweils längeren Gebäudeaußenwänden) einzuhalten.

**1.6.0 Verkehrsflächen § 9 Abs.(1) Nr.11 BauGB**

Im Plan wird eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ ausgewiesen.  
Die Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

**1.7.0 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs.(1) Nr. 26 BauGB**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und

**Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen**  
**Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“**  
**Textteil vom 23.01.2008**

Abgrabungen werden innerhalb der angrenzenden Grundstücke hergestellt und sind zu dulden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Rabatten bzw. Bordsteine abgegrenzt.

Die hierfür erforderlichen Fundamente befinden sich innerhalb der Grundstücke. Dies ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

### **1.8.0 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs.(2) BauGB**

Im Bebauungsplan wird die Höhenlage (Erdgeschossrohfußbodenhöhe - EFH) sowie die maximal zulässige Traufhöhe (TH) der geplanten Gebäude festgelegt. Eine Abweichung von der festgesetzten EFH um +/- 20 cm ist zulässig.

Die EFH beträgt 348,60 m ü.NN, die max. TH 4,5 m.

(Siehe auch Ziffer 2.2.0 der Örtliche Bauvorschriften).

### **1.9.0 Flächen für Geh- Fahr und Leitungsrechte § 9 Abs.(1) Nr. 21 BauGB**

Im Lageplan werden Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte ausgewiesen:

**LR1:** Leitungsrechte zur Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger.

**LR2:** Leitungsrechte zur Führung von Abwasserleitungen zugunsten der Gemeinde Hattenhofen.

**LR3:** Leitungsrecht zur Führung einer Bachverdolung zugunsten der Gemeinde Hattenhofen.

**GR-FR:** Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

### **1.10.0 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen § 9 Abs.(1) Nr. 24**

Für die private Verkehrsfläche (Stellplatzanlage) und den An- und Abfahrtsbereich des im Gebiet MI geplanten Gebäudes sind im Bereich der im Lageplan gekennzeichneten Flächen gegenüber der umgebenden Wohnbebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen. Dazu ist ein Lärmschutz zu schaffen, der auch auf die geplante Höhenlage der Stellplatzanlage bzw. auf die EFH des Gebäudes zu beziehen ist. Der Lärmschutz ist in Form einer Lärm-

**Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen**  
**Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“**  
**Textteil vom 23.01.2008**

schutzwand und/oder Lärmschutzelementen in Höhe von mindestens 1,8 m anzubringen.

### **1.11.0 Maßnahmen der Grünordnung § 9 Abs.(1) Nr. 25**

#### **1.11.1 Flächenhaftes Pflanzgebot § 9 Abs.(1) Nr. 25A BauGB**

Die im Plan festgelegten Pflanzgebotsflächen (pfg) dürfen nicht baulich genutzt werden. Bei der gärtnerischen Gestaltung der Pflanzgebotsflächen (pfg) sowie der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten zu verwenden:  
(s. auch Ziff. 2.1.3, 2.3.0 und 2.4.0)

Acer campestre	Rosa rubiginosa
Acer platanoides	Rubus fruticosus (Steckl.)
Alnus incana	Salix alba (Steckl.)
Betula pendula	Salix aurita (Steckl.)
Carpinus betulus	Salix caprea (Steckl.)
Castanea sativa	Salix cinerea (Steckl.)
Cornus sanguinea	Salix fragilis (Steckl.)
Corylus avellana	Salix purpurea (Steckl.)
Crataegus laevigata	Salix rubens
Crataegus monogyna	Salix triandra (Steckl.)
Euonymus europaea	Salix viminalis (Steckl.)
Ligustrum vulgare (Steckl.)	Sambucus nigra
Lonicera xylosteum	Sambucus racemosa
Malus sylvestris	Sorbus aria
Pyrus pyraeaster	Sorbus aucuparia
Populus alba	Sorbus domestica (ArtSchPr)
Populus nigra (ArtSchPr)	Sorbus torminalis
Populus tremula	Taxus baccata (ArtSchPr)
Prunus avium	Tilia platyphyllos
Prunus padus	Ulmus carpinifolia
Prunus spinosa	Ulmus glabra
Rhamnus cathartica	Ulmus laevis
Rhamnus frangula	Ulmus minor
Ribes alpinum (Steckl.)	Viburnum lantana
Rosa canina	Viburnum opulus
Rosa gallica	

#### **1.11.2 Pflanzgebot für Einzelbäume § 9 Abs.(1) Nr. 25A BauGB**

Die festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung der Bäume hat spätestens im zweiten auf den Bezug folgenden Jahr zu erfolgen. Ausgewiesene Baumstandorte dürfen zur Erstellung von Zufahrten oder Stellplätzen verschoben werden. Falls an den ausgewiesenen Standorten Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind, ist eine Verschiebung ebenfalls möglich. Die Abstände der DIN 18920 sind zu beachten.

**Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen**  
**Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“**  
**Textteil vom 23.01.2008**

Die Auswahl der Pflanzen hat jeweils aus nachfolgender Pflanzliste zu erfolgen:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Gemeine Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Neben den vor genannten Baumarten ist auch die Anpflanzung heimischer Obstbaumarten zulässig.

Gehölze für regelmäßig geschnittene Hecken:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn

Berankung von Fassaden:

Schling-, Rank- und Kletterpflanzen  
(Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis u. a.)

Sträucher und freiwachsende Hecken:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasei
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn od. Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen  
Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“  
Textteil vom 23.01.2008**

Salix caprea  
Salix purpurea  
Salix viminalis  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Salweide  
Purpurweide  
Korbweide  
Wolliger Schneeball  
Gemeiner Schneeball



## **2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

### **2.1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO**

#### **2.1.1 Dachform / Dachneigung § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO**

Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Neigung von maximal 20° zulässig.

#### **2.1.2 Dachdeckung § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO**

Die Dächer sind in der Farbskala rot - braun zu erstellen.  
Für die Deckung Dächer ist reflektierendes und grellfarbiges Material nicht zulässig.  
Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf dem Hauptdach liegend zulässig.

#### **2.1.3 Außenwandflächen § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO**

Die Gestaltung der Außenwandflächen hat in einem Farbton der Farbskala weiß – gelb zu erfolgen. Grellfarbige Außenwandflächen sind unzulässig.  
Die Wände aneinandergrenzender Gebäude (z.B. Doppelhäuser) sind im selben Material und Farbton auszuführen.  
Fassadenbegrünungen sind zulässig  
(Pflanzen s. Pflanzliste unter Ziff. 1.11.2)

#### **2.1.4 Dachaufbauten § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO**

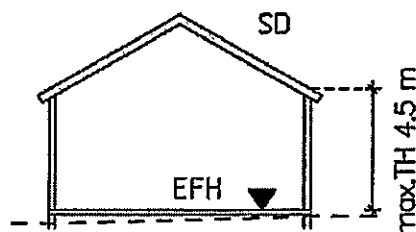
Dachaufbauten sind nicht zulässig.

### **2.2.0 Höhenfestlegung / Traufhöhen (TH) § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO**

Im Bebauungsplan wird die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) und die maximal zulässige Traufhöhe (TH) festgelegt  
(Siehe auch Ziffer 1.8.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

Die Traufhöhe (TH) bezeichnet das Maß von der festgelegten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des Hauptdaches. Die TH ist auf mindestens 2/3 der Trauflänge einzuhalten.

Siehe Skizze:



**Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen**  
**Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“**  
**Textteil vom 23.01.2008**

**2.3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO i.V. mit § 9 Abs.(1) LBO**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen herangezogen werden. Dabei sind Pflanzarten der Pflanzliste unter Ziff. 1.11.1 zu verwenden.

Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

Die Pflanzen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Immergrüne Koniferen sind als Heckengehölze nicht zugelassen. Die Bepflanzung der Flächen hat spätestens im zweiten auf den Bezug folgenden Jahr zu erfolgen.

**2.4.0 Einfriedigungen § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO**

Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind mit Sträuchern oder als geschnittene Hecken (auch mit innenliegendem Flechtzaun) zu gestalten.

Die Hecken dürfen 1,5 m über Geländeneiveau nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m – gemessen von der Außenkante der Hecke - zur öffentlichen Fläche haben.

Bei Anpflanzung von Hecken und Sträuchern ist die Auswahl aus der Pflanzliste unter Ziff. 1.11.2 zu treffen.

**2.5.0 Niederspannungsleitungen § 74 Abs.(1) Nr. 5 LBO**

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**2.6.0 Stützmauern § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO**

Freistehende Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,8 m über dem bestehenden Gelände zulässig.

**2.7.0 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO**

Freistehende Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1,0 m, gemessen vom vorhandenen Gelände, zulässig.

### **3. Hinweise**

#### **3.1.0 Grundstücksentwässerung**

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau.

Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich.

Ein Anspruch auf Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegel besteht nicht.

#### **3.2.0 Schutz der Untergeschosse**

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten von Schicht- und Hangwasser zu rechnen. Die in das Erdreich einbindenden Teile der Gebäude sind entsprechend den Erfordernissen zu schützen, z.B. durch eine „weiße Wanne“ oder durch bituminöse Druckwasserabdichtungen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Die ordnungsgemäße Ableitung des Wassers ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.

#### **3.3.0 Regelungen zum Schutz des Bodens**

Bei der Planung und Ausführung ist ganz besonders auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung – auch im Hinblick auf erforderliche Kompensationsmaßnahmen – auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Nachfolgende Regelungen aus dem „**Merkblatt Bodenschutz bei Bauungsplänen**“ des Landratsamts Göppingen – Umweltschutzamt sind zu beachten

##### **1. Hinweise und Empfehlungen**

###### **1.1 Allgemeines**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. (§1 Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 1a Abs.2 BauGB), insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Das Landratsamt stellt hierfür Daten, soweit vorhanden, zur Verfügung.

Nach §2 BBodSchG erfüllt der Boden

1. natürliche Funktionen als
  - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
  - Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen

# **Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen**

## **Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“**

### **Textteil vom 23.01.2008**

- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
  - Rohstofflagerstätte
  - Fläche für Siedlung und Erholung
  - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Zielsetzung ist es, die Funktionen des Bodens zu sichern sowie negative Einwirkungen auf seine natürlichen Funktionen soweit wie möglich zu vermeiden.

In dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) zum Bebauungsplan soll der Planungsträger nachvollziehbar aufzeigen, welche Belange des Bodenschutzes durch die Planung betroffen sind und wie er sich mit diesen Belangen auseinandersetzt. Werden die nachfolgenden Punkte beachtet, so sind die gesetzlichen Bestimmungen und damit die wesentlichen Belange des Bodenschutzes i.d.R. ausreichend berücksichtigt.

#### **1.2 Ermittlung der örtlichen Bodenverhältnisse**

Um die örtlichen Bodenverhältnisse beurteilen zu können, sollte im Vorfeld einer Ausweisung von Baugebieten von einem Sachverständigen im Zuge der geotechnischen Baugrunderkundung eine bodenkundliche Bestandsaufnahme sowie eine Beurteilung der Versickerungseigenschaften des Untergrunds durchgeführt werden. Erst dann ist es möglich, für den anfallenden Aushub eine Eignungsprüfung hinsichtlich verschiedener Möglichkeiten zur Wiederverwendung sowie eine Abschätzung evtl. vorhandener Bodenbelastungen vorzunehmen.

#### **1.3 Auswirkung der Bebauung / Planungsanforderungen**

Vor der Durchführung von Bauvorhaben ist eine plangebietsbezogene und nachvollziehbare Darstellung der vorhandenen Nutzungen, der Bodenfunktionen sowie die Auswirkungen der Bebauung auf die Bodenfunktionen einschließlich einer kurzen Bewertung durchzuführen. Bewertungsgrundlage hierzu ist das Heft 31 aus der Reihe „Luft, Boden, Abfall“ des damaligen Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg mit dem Titel „Bewertung von Böden nach ihrer vorhandenen Leistungsfähigkeit“ sowie Auswertungen von Angaben aus der Bodenschätzung und den vorhandenen Spezialkartierungen (z.B. geologische Karten, Bodenkarten). In der Bewertung sind schutzbedürftige und schutzwürdige Böden darzustellen.

#### **1.4 Den Bedarf plausibilisieren**

Der Bedarf an Bauland ist kurz zu begründen (Eigenentwicklung, Migration...). Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollten vorhandene, ausgewiesene Baugebiete vollständig in Anspruch genommen werden. Zudem sollte eine abschnittsweise Erschließung von Baugebieten durchgeführt werden. Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Nach § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 bis 4 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist zu prüfen, ob

- die Flächeninanspruchnahme des Projekts bedarfsgerecht ist und ob eine Realisierung des Projekts

**Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen**  
**Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“**  
**Textteil vom 23.01.2008**

- mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme
- eine Wiedernutzung beispielsweise von bereits versiegelten, sanierten baulich veränderten oder bebauten Flächen
- eine Nutzung von Baulücken oder eine Inanspruchnahme weniger wertvoller Böden möglich ist. Funktionslos gewordenen Bausubstanz ist - wenn möglich - einer geeigneten Nutzung zuzuführen (z.B. Brachflächenrecycling). Die Möglichkeit einer Nachverdichtung sollte in vorhandenen Baugebieten geprüft werden.

### **1.5 Bebauungsdichte**

Eine angepasste bauliche Verdichtung bei Wohnbauten ist ein wesentliches Anliegen des Bodenschutzes. Die Minimierung der Flächenversiegelung ist ein wichtiges Ziel zum Schutz der Böden. Der Nachweis der Einhaltung der Bruttowohndichte sollte sich an dem Bauflächenerlass (GABl. Nr. 22, 1984) orientieren.

### **1.6 Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs, ist es notwendig, die vorhandenen Bauflächen besonders effektiv zu nutzen. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sollte deshalb soweit wie möglich ausgeschöpft werden. Insbesondere sollten eine Reihen- und Doppelhausbebauung sowie mehrgeschossige Bauformen in Betracht gezogen werden. In Gewerbe- und Industriegebieten ist eine mehrgeschossige Bebauung anzustreben.

## **2. Regelungen zum Schutz des Bodens**

### **2.1 Bodenversiegelungen**

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. So sind z. B. auf Zufahrten, Gartenwegen, Stellplätzen u.a. wasserdichte Beläge zu vermeiden. Soweit andere Belange nicht entgegenstehen, sollen nur Schotter- bzw. Kiesbeläge, Rasengittersteine oder breitfugiges Pflaster zugelassen werden. Bei Bauvorhaben mit einem hohen Kfz Aufkommen sollten mehrgeschossige Parkieranlagen, Tiefgaragen u.a. vorgesehen werden.

### **2.2 Vermeidung von Erdaushub und Wiederverwertung vor Ort**

Je tiefer Bauwerke in den Untergrund einbinden, umso größer werden die Schwierigkeiten mit der mengenmäßigen Bodenverwertung, mit der Vorflutbeschaffung für Abwasser und Regenwasser und mit der Problematik des Grundwasserkontaktes. Die Schwierigkeiten können gemildert werden, indem die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) so festgelegt wird, dass ein Massenausgleich stattfindet.

Eine Anhebung der EFH bringt folgende Vorteile:

- Verringerung des anfallenden Erdaushubs verbunden mit Einsparungen bei der Abfuhr und Ablagerung
  - Entlastung der Erd- und Bauschuttdeponien
  - Kosteneinsparungen bei der Baulanderschließung im Rahmen der Herstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch geringere Leitungstiefen
  - Minderung der Gefahr eines Kontaktes des Baukörpers mit dem Grundwasser
  - Verringerung der Gefahr von baubedingten Grundwasserbeeinträchtigungen (Verunreinigungen)
  - Reduzierte Wasserhaltung im Falle dennoch stattfindender Grundwassereinbindung
- Unumgänglicher Bodenaushub ist möglichst am gleichen Ort einer Verwendung zuzuführen. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen zu verwenden.

### **2.3. Ausführen von Erdarbeiten**

## **Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“ Textteil vom 23.01.2008**

Verwertungsgrundsätze von Bodenmaterial sind in der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) geregelt.

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann, vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

### **2.4 Zwischenlagerplätze für humosen Mutterboden und humusfreien Erdaushub**

Den Bauherren soll ermöglicht werden, Erdaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischenzulagern. Dazu sollen trockene, nicht vernässte Zwischenlagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzuzug sind dafür ungeeignet. Mutterböden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Humoser Mutterboden sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als 2 m geschüttet werden. Für einen geordneten Wasserabfluss ist zu sorgen. Die Mieten sollten, bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich...), begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen.

### **2.5 Überschüssiger Erdaushub**

Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Dazu ist für das Baugebiet eine überschlägige Berechnung für die Menge des überschüssigen Erdaushubs anzustellen. Bei einer Menge von über 2.000 m<sup>3</sup> ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die Inhalte der Informationsschrift Heft 10 aus der Reihe „Luft, Boden, Abfall“ des damaligen Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg mit dem Titel „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Die Informationsschriften sind im Internet unter

<http://www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de/bofaweb/berichte.htm>  
zugänglich.

### **2.6 Kontaminierter und verunreinigter Erdaushub**

Verunreinigter Erdaushub darf auf keinen Fall unbehandelt wiederverwendet werden. Wurden Böden, bis zur Bebauung, bisher landwirtschaftlich genutzt, können diese in der Regel als unbelastet angesehen werden, Klärschlammaufbringung oder Pestizidbehandlungen können jedoch Belastungen verursacht haben. In der Nähe stark befahrener Straßen, in Gewerbegebietsnähe oder bei baulicher Vornutzung muss mit Bodenbelastungen gerechnet werden. Im Zweifelsfall ist in Absprache mit dem Landratsamt Göppingen – Umweltschutzamt ein sachverständiger Gutachter für weitere Untersuchungen zu beauftragen.

### **2.7 Bauwege und Baustraßen**

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wieder hergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

### **2.8 Bauabfälle, Bauschutt**

**Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen**  
**Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“**  
**Textteil vom 23.01.2008**

Reste von Bauchemikalien, leere Behälter, Folien u.a. Abfälle dürfen auf keinen Fall vergraben werden. Es wird empfohlen, im Baugebiet geschlossene und dichte Abfallsammelbehälter aufzustellen.

### **3.4.0 Hochwasserschutz**

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft das verdolte Gewässer II. Ordnung ‚Graubach‘. Die Verdolung ist bei Starkniederschlägen nicht leistungsfähig genug, die auftretenden Wassermengen abzuführen. So kann es im Plangebiet zu Überflutungen kommen. Zur Offenlegung des Bachs reichen die zur Verfügung stehenden Flächen nicht aus.

Um das Hochwasserrisiko zu mindern wurde die Höhenlage (EFH) der geplanten Gebäude so gelegt, dass sie von einem eventuellen Hochwasser umflossen werden. Die Gebäude sind gegen Hochwasser - z.B. durch Hochziehen der Lichtschächte, die Vermeidung offener Abgänge etc. - zu schützen. Es wird dringend empfohlen, darüber hinaus weitere HW-Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Im Internet werden unter [http://www.ikone-online.de/fileadmin/user\\_upload/hwvorsorge/index.htm](http://www.ikone-online.de/fileadmin/user_upload/hwvorsorge/index.htm), Bau- und Verhaltensvorsorgen genannt, die beachtet werden sollten.

### **3.5.0 Bodendenkmalpflege**

Es ist nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen überraschend archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161/50318-0) umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 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 auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2,16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

### **3.6.0 Umgang mit Niederschlagswasser**

Zur Schonung des Wasserhaushaltes wird empfohlen, für Dachflächenwasser

**Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen**  
**Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“**  
**Textteil vom 23.01.2008**

und unbelastetes Oberflächenwasser je Gebäude eine Regenwasserzisterne in Form einer Retentionszisterne zu erstellen, wobei das Retentionsvolumen mindestens 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche betragen sollte.

Sofern das in den Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist dies gemäß Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 dem Landratsamt Göppingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ sowie die DIN 1989, Teil 1-4 „Regenwassernutzungsanlagen“ zu beachten.

Regenwasser aus unbelasteten Dachflächen ist unmittelbar an die Graubachverdolung anzuschließen.

### **3.7.0 Altlasten**

Im Plangebiet befindet sich auf Flst. 1732 der Altlastenstandort „Shell-Tankstelle“, Hauptstr. 15 (Flächen Nr. 2250). Die Fläche ist auf Beweinsniveau „5“ mit „K – Kontrolle nach Sanierung“ bewertet. Bei einer Bebauung des Grundstücks sind bezüglich des Umgangs mit den verbliebenen Restbelastungen Auflagen von Seiten des Umweltschutzamts erforderlich, die im Rahmen der Baugenehmigung formuliert werden. Vorab ergehen bereits folgende Hinweise, die für die Planung relevant sind:

- Im Zuge der Abbruchmaßnahmen auf Flst. 1732 wurden ein Benzin- sowie ein Heizölschadenfall durch Bodenaustausch weitgehend saniert. Zur Kontrolle der Restbelastung wurde am nordöstlichen Grundstücksrand eine Grundwassermessstelle (GWM 4) eingerichtet, die über die nächsten Jahre zu erhalten ist.
- Weiterhin ist die verbliebene Grundwassermessstelle (GWM 2) am nördlichen Grundstücksrand zu erhalten.
- Die im Zuge der Abbruchmaßnahmen verschütteten GWM 1 und GWM 3 sind zum Schutz des Grundwassers fachgerecht zu verschließen.
- Zur Minimierung weiterer Schadstoffverlagerungen sind die Bereiche, in denen Restbelastungen verblieben sind, im Rahmen der geplanten Bebauung dicht zu befestigen
- 

### **3.8.0 Straßenbeleuchtung § 126 Abs.(1) BauGB**

Entsprechend § 126 Abs.(1) BauGB können die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie Verkehrs- und Hinweisschilder auf den Privatgrundstücken angebracht werden. Diese, sowie die hierfür erforderlichen Fundamente, sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

### **3.9.0 Nutzung regenerativer Energien**

Die Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfoh-



**Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen**  
**Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“**  
**Textteil vom 23.01.2008**

len.

Für eine effektive Nutzung von Solarenergie wird empfohlen die Dächer möglichst nach Süden auszurichten und Schornsteine wegen der Verschattung im Bereich der Norddächer unterzubringen.

### **3.10.0 Lärmschutz**

Es liegt ein Lärmschutzgutachten der Fa. W&W Bauphysik vor, in dem für eine geplante Bebauung (Einkaufsmarkt) die in der Nachbarschaft zu erwartenden Schallimmissionen rechnerisch ermittelt und beurteilt wurden. Bei Umsetzung der in diesem Gutachten geforderten Lärmschutzmaßnahmen werden die zulässigen Grenzwerte der TA-Lärm eingehalten.

### **3.11.0 Aufzuhebende Festsetzungen**

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