



BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Am 13.03.2008 wurde der Bebauungsplan „Ledergasse / Ortsmitte“ zur rechtskräftigen Satzung geführt und bis dato noch nicht geändert. Gegenstand der aktuellen Änderung ist die Anpassung bauplanungsrechtlicher Festsetzungen an aktuelle Planungen. Zusätzlich sollen die Festsetzungen den tatsächlichen Bestand der öffentlichen Verkehrsanlagen abbilden und sichern. Da sich in unmittelbarer Nähe die Schule befindet und die verkehrlichen Anlagen zum Charakter des Gesamtgebiets beitragen, werden durch den Bebauungsplan städtebauliche Entwicklungen gezielt gesichert, das Ziel eines gesamtheitlichen Gebiets verfolgt und darüber hinaus die hohe Nachfrage an Parkierungsmöglichkeiten geregelt. Der aktuelle Bebauungsplan verfolgt den Zweck einer innerörtlichen Nachverdichtung und zugleich einem Nachkommen verkehrlicher Ansprüche was zu einer besseren baulichen Nutzbarkeit von Flächen die bereits dem Innenbereich zugehörig sind führt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ledergasse / Ortsmitte“ wird durch die aktuelle Änderung nicht verändert.

3. Lage des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Ortskerns von Hattenhofen und umfasst eine Fläche von rund 2.500m². Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 268 und 219/2 (Schulgasse) in Teilen, sowie das Flurstück Nr. 221/1 in seiner Gänze.

Begrenzt wird der Planbereich

- Im Norden und Süden durch Mischflächen
- Im Osten durch die Schule der Gemeinde
- Im Westen durch die Ledergasse mit zugehöriger Gehwegfläche

Das Plangebiet soll planungsrechtlich an aktuelle bauliche und verkehrstechnische Bedarfe angepasst werden.



Abbildung: Übersichtslageplan, ohne Maßstab, Grundlage: Top-Karte des Landesvermessungsamts Ba-Wü



Es befinden sich keine Schutzgebiete innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs. Durch die aktuelle Änderung des Bebauungsplans ist somit von keiner negativen Beeinträchtigung naturschutzrechtlicher Belange auszugehen.

4. Bestehendes Planungsrecht

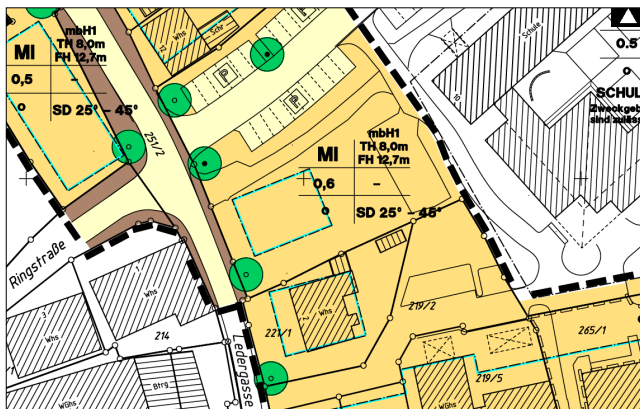


Abbildung: Auszug des derzeit rechtskräftigen BPL „Schützenstraße“

Am 13.03.2008 wurde der Bebauungsplan „Lederergasse / Ortsmitte“ zur Rechtskraft geführt.

Dieser wurde bis dato noch nicht geändert.

Anlass der aktuellen Änderung ist die Ermöglichung einer Bebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern sowie die Ordnung verkehrlicher Anlagen.

5. Städtebauliches Konzept

Wie bereits dargelegt, soll ein Teilbereich des Geltungsbereichs mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Konkrete Planungen hierzu liegen bereits vor. Dieses sehen die Errichtung von 2 Einzelgebäuden vor. Um das daraus resultierende Mehraufkommen an ruhendem Verkehr von bestehenden verkehrlichen Anlagen fernzuhalten, soll im Zuge der aktuellen Bebauungsplanänderung die Errichtung einer eingeschossigen Gemeinschaftstiefgarage ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wurde ebenfalls die maximal zulässige GRZ angehoben.

Da sich der Planbereich unmittelbar im Ortskern von Hattenhofen befindet, soll das Ziel einer höher verdichteten Bauweise im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden planungsrechtlich verfolgt werden.

Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber dem Bebauungsplan von 2008 betreffen ausschließlich die im Folgenden genannten Festsetzungen.

Die Baufenster werden vor dem Hintergrund städtebaulicher Entwicklungsziele der Gemeinde in Größe und Lage verändert ausgewiesen. Die neuen überbaubaren Flächen orientieren sich dennoch an ehemaligen Planungen um den Gebietscharakter in seiner Gesamtheit in angemessener Weise zu berücksichtigen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhe) werden jeweils um 50cm angehoben. Durch die geänderten Festsetzungen soll zeitgemäßen energetischen Anforderungen nachgekommen werden. Durch zahlreiche Neuerungen in Hinblick auf Wärmedämmung etc. ist mittlerweile ein höherer Dachaufbau erforderlich als zu Zeiten der Bebauungsplanaufstellung. Aufgrund der Lage im Ortskern und den umgebenden bestehenden baulichen Anlagen ist eine solche Erhöhung städtebaulich vertretbar; negative Auswirkungen (z.B. durch die Mehrverschattung) auf direkte Nachbarn können aufgrund der angrenzenden großen Abstände zu diesen ausgeschlossen werden.

Um das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen zu steuern, werden im Rahmen des Bebauungsplans Flächen zur Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt. Um diese realisieren zu können, werden 2 bestehende Einzelbäume mit Pflanzgebot auf die östlichen Gebäudeseiten verschoben.



Aufgrund der Zulässigkeit einer Tiefgarage wird die maximal zulässige GRZ von 0,6 auf 0,7 erhöht. Diese Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs.1 BauNVO begründet sich durch städtebauliche, funktionelle und gestalterische Aspekte. Mit der Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern steigen die Anforderungen an die Größe der Parkierungsflächen. Mit den vorgegebenen Obergrenzen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung kann diesen Anforderungen nicht nachgekommen werden.

Im restlichen Bereich der aktuellen Änderung werden bestehende und geplante Parkierungsanlagen mit zugehörigen Erschließungsstraßen in die Festsetzungen übernommen. Wie bereits dargelegt befindet sich das Plangebiet im Ortskern der Gemeinde, direkt an die Schule der Gemeinde angrenzend. Den hieraus resultierenden Anforderungen an öffentliche Parkierungsflächen soll vor dem Hintergrund gestalterischer Aspekte mittels der aktuellen Änderung nachgekommen werden.

Durch den Bebauungsplan soll eine höher verdichtete Bauweise im Kernbereich ermöglicht werden. Ganz im Sinne des § 1 Abs.5 BauGB verfolgt der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet sowie eine vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung stattfindende städtebauliche Entwicklung ermöglicht.