

Gemeinde Hattenhofen
Landkreis Göppingen

Textteil zum
Bebauungsplan
"Sparwieser Strasse"

Bebauungsplan ausgearbeitet:

architektur	frank stübler
städteplanung	regierungsbaumeister svenja fleckenstein
bauleitung	freie Architektin renate lieblich
bausachverständiger	freie Architektin bernd lieblich
vermessung - bodenordnung	beratender ingenieur metzger GmbH beratende Ingenieure

Heugasse 13 73728 Esslingen
Tannenbrunnen 7 73110 Hattenhofen
Plochinger Str. 58 73230 Kirchheim u. Teck

Tel.0711 / 357923 Fax. 0711 / 359954
Tel.07164 / 12006 Fax. 07164 / 12007
Tel.07021 / 9228-0 Fax. 07021/ 922850

Hattenhofen, den 20. Juni 2000
geändert: Hattenhofen, den 18. Juli 2001

Gemeinde Hattenhofen
Landkreis Göppingen

Textteil

zum Bebauungsplan "Sparwieser Strasse"

20.06.2000

A) Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466),

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- 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

D) 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

WA Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO i.V. m. § 1 (5, 6 u. 8) BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltungen

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 u. 5 sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

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

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können gemäß § 1 (5) BauNVO zugelassen werden:

5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen

Die nach § 6 (2) Nr. 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.

VSF Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Regenüberlaufbecken (RÜB)
- Wertstoffhof, Recyclingcontainer
- Bauhof der Gemeinde über den Regenüberlaufbecken

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 Zahl der Grundflächenzahl (GRZ), im WA und MI zusätzlich durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z). Diesen 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)

*(Zulassung z.Nd. Ausnah-
rende Notwendigkeit)*

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 maximal Gebäudehöhen.

2.4 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Die Trauf- und Attikahöhe (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:

VSF	AH = TH = 4,0	FH = 6,0
VSF 1/2	TH = 5,5	FH = 8,0
MI 1	TH = 3,5	FH = 7,0
MI 2	TH = 3,5	FH = 7,0
MI 3	AH = TH = 6,0	FH = 11,5
WA	TH = 4,5	FH = 10,0
WA1	TH = 3,8	FH = 9,3

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.

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 und 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.

6. Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen § 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB

Entlang des Butzbachs ist ein mindestens 5,0 m breiter Streifen (Freihaltefläche, siehe Planeintrag) gemessen von der Böschungsoberkante dauernd freizuhalten. Dieser Geländestreifen kann gärtnerisch mit einheimischen Pflanzen genutzt werden:

Pflanzliste

Einzelpflanzen:

Populus	nigra	Schwarzpappel
Prunus	padus	Traubenkirsche
Rhamnus	frangula	Faulbaum
Taxus	baccata	Eibe

Heckengehölze:

Euonymus	europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum	vulgare	Liguster
Crataegus	monogyna	Weißdorn
Sambucus	nigra	Schw. Holunder
Sorbus	terminalis	Elsbeere
Viburnum	opulus	Gem. Schneeball
Lonicera	xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus	racemosa	Schw. Traubenholunder

Versetzbare Einfriedungen, versetzbare Recyclingcontainer und die Anlage von öffentlichen Stellplätzen innerhalb dieses Geländestreifens sind zulässig.

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

1. Pflanzgebot Einzelbäume (Hochstammbaum)
Auf den gekennzeichneten Standorten sind Hochstammbäume zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Standort kann geringfügig von dem im Lageplan dargestellten Standort abweichen.
2. Pflanzgebot Ortsrandbegrünung (Hochstammbaum)
An den gekennzeichneten Standorten sind gebietstypische Obstbäume (Apfel i.S., Birne i.S., Kirsche i.S., Zwetschgen i.S., Stammumfang min. 14- 16 cm) zu pflanzen. Der Standort kann geringfügig vom im Lageplan dargestellten Standort abweichen.
3. Pflanzbindung Einzelbäume (Hochstammbaum)
An den gekennzeichneten Standorten sind die Hochstammbäume dauernd zu erhalten. Natürliche Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
4. 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 bis 7.3 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, 30° - 45°.
zulässig ist dabei auch versetztes Satteldach 30° - 45°. Der Versatz am First darf eine Höhe von 1,50 m, gemessen von Schnittpunkt Dachhaut bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten.
- Walmdach, 30 - 45
- Pultdach, 5° - 20°
- Flachdach

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. Fernseh- und Rundfunkantennen

Fernseh- und Rundfunkantennen sowie Dachständer sind nicht zulässig.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

6. 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.

7. 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.

8. 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 1,00 m betragen. Zäune innerhalb der Hecken sind zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche hin durch Bepflanzung verdeckt werden.

9. Stellplätze

§ 74(2) Nr.2 LBO

Pro Wohnung ist ein Stellplatz anzulegen.

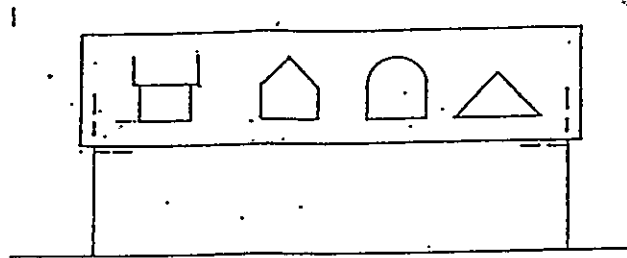
Hinweise:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Sparwieser Strasse“ wird der Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans „Dobelwiesen“ im Bereich der Sparwieser Strasse angepasst

Der Höhenverlauf des natürlichen Geländes ist durch örtlich aufgenommene Geländeschnitte nachzuweisen. Diese Geländeschnitte müssen von Sachverständigen im Sinne von § 2 Abs. 4a Bauvorlagenverordnung gefertigt sein.

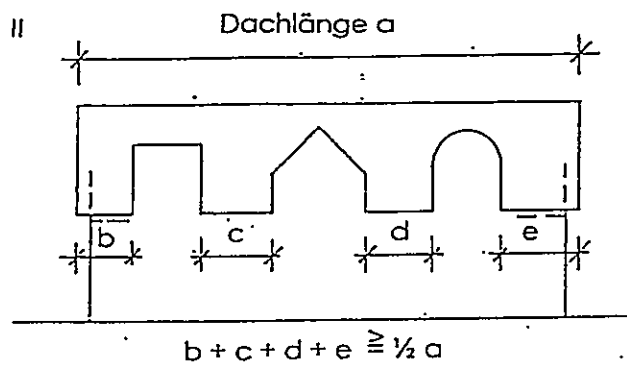
Dachaufbauten

Zeichnerische Erläuterungen:

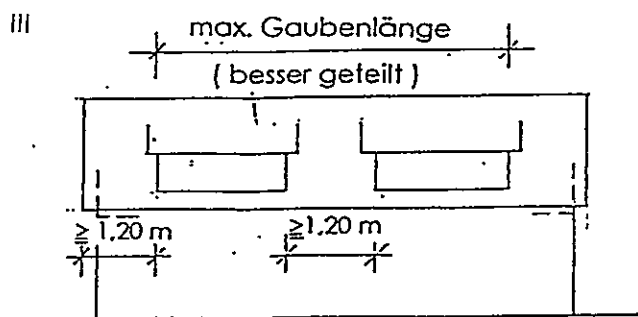


Gaubeformen (je 1 pro Gebäude!):

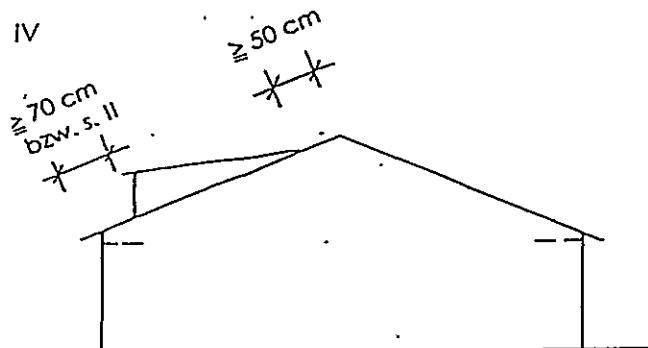
- Schleppgauben
- Giebelgauben
- Runddachgauben
- Dreiecksgauben
- Flachgauben



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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß
gem. § 2 (1) BauGB durch GR
am 7.3.2000
2. Ortsübliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses
im Mitteilungsblatt
am 9.3.2000
3. Bürgerbeteiligung
gem. § 3 BauGB erfolgte
am 13.3. - 27.3.2000
4. Beteiligung Träger
öffentlicher Belange
gem. § 4 BauGB
am 15.3. - 14.4.2000
5. Auslegungsbeschluß
gem. § 3 (2) BauGB durch GR
am 20.6.2000
6. Ortsübliche Bekanntmachung
der Entwurfsauslegung
gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt
am 29.6.2000, Auslegung
vom 10.7. bis zum 11.8.2000
7. Satzungsbeschluß
gem. § 10 BauGB durch GR
am 10.9.2001
8. Genehmigung durch das
Landratsamt Göppingen
gem. § 11 BauGB durch LRA Göppingen
am 27.3.2002
9. Ortsübliche Bekanntmachung nach
abgeschlossenem Genehmigungsverfahren
gem. § 12 BauGB im Mitteilungsblatt
am 11.4.2002
10. In Kraft getreten
am 11.4.2002

Zur Beurkundung
Hattenhofen, den

Bürgermeister



Gemeinde Hattenhofen
Landkreis Göppingen