

LANDKREIS: GÖPPINGEN
GEMEINDE: HATTENHOFEN
GEMARKUNG: HATTENHOFEN

Anmerkung: Zeichnerischer Teil und Textteil sind in der rechtskräftigen Fassung zu einem einheitlichen Planwerk zusammengefasst.

Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Südlicher Ortsrand"

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, §§ 1-11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird durch das das Allgemeine Wohngebiet und Dorfgebiet festgesetzt:

1.1.1 WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

1.1.2 MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmen nach § 5 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, §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Höhe der baulichen Anlagen (FH+TH) und die Zahl der Vollgeschosse:

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1, i.V. mit § 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Für das Dorfgebiet (MD 1 und MD 2) wird die Grundflächenzahl differenziert festgesetzt:

- Für Grundstücke, welche ausschließlich dem Wohnen dienen ist die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.
- Für Grundstücke, welche nicht ausschließlich dem Wohnen dienen ist die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

1.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenlage der baulichen Anlagen liegt 10 cm über dem höchsten Punkt der bestehenden Geländeoberfläche, gemessen am Hausgrund.

1.2.3 Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, i.V. § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet begrenzt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (FH) ist die Höhe zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Unterer Bezugspunkt: siehe Pkt. 1.2.2

Oberer Bezugspunkt: First (Oberer Gebäudeabschluss bzw. die am höchsten gelegene Schnittkante der Dachhäute)

Die maximale Höhe (Firsthöhe = FH) der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Satteldach: FH = 10,2 Meter
Pulldach: FH = 8,0 Meter

Im Allgemeinen Wohngebiet wird zusätzlich die maximale Höhe der Traufe (TH) der Gebäude festgesetzt. Dieses Höchstmaß darf, auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten der Zwerchgiebel bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden.

Die maximale Höhe der Traufe ist die Höhe zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Unterer Bezugspunkt: siehe Pkt. 1.2.2
Oberer Bezugspunkt: Traufe (Schnittkante der Außenwand mit der Schnittkante der am höchsten gelegenen Dachhaut auf der Gebäudeseite der Dachtraufe)

Die maximale Höhe (Traufhöhe = TH) der Traufe der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

Satteldach: TH = 6,0 Meter
Pulldach: TH = 6,0 Meter

Auf der Talseite der Gebäude gemessene Wandhöhen beim:

- Satteldach von mehr als 6,0 Meter
(gemessen zwischen dem vorhandenen Gelände und der Traufe (Schnittkante der Außenwand mit der Schnittkante der am höchsten gelegenen Dachhaut auf der Gebäudeseite der Dachtraufe))
- Pulldach von mehr als 8,0 Meter
(gemessen zwischen dem vorhandenen Gelände und dem oberen Gebäudeabschluss bzw. die am höchsten gelegene Schnittkante der Dachhäute)

sind zulässig, sofern beim

- Satteldach auf der talseitigen Dachfläche keine Dachaufbauten vorgesehen sind.
- Pulldach bei talseitig gelegener First die talseitig liegende Außenwand des obersten Geschosses um mindestens 1,5 Meter gegenüber der Gebäudeaußenwand der darunter liegenden Geschosse zurücktritt, oder die Neigung der Dachfläche Richtung Talseite abfällt.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, i.V. § 20 Abs. 1 BauNVO)
Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil als Obergrenze.
Ein im MD im Dachgeschoss zusätzlich entstehendes Vollgeschoss kann ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.
o = offene Bauweise

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

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

Im Bereich	WA	sind pro Wohngebäude	höchstens	2	Wohnungen zulässig.
Im Bereich	MD 1	sind pro Wohngebäude	höchstens	2	Wohnungen zulässig.
Im Bereich	MD 2	sind pro Wohngebäude	höchstens	4	Wohnungen zulässig.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung im Bereich WA ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten.

1.7 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V. mit Abs.3 BauGB)

Das Sockelgeschoss beziehungsweise Untergeschoss darf nicht als Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6 LBO in Erscheinung treten.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in einem Abstand von mind. 5,0m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

1.9 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.

1.10 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil ist unverbindlich.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Leitungsrechte LR 1, LR 2 und LR 3 können zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet werden. Diese Flächen dürfen weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden. Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer belastet werden. Diese Flächen dürfen weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.

1.12 Private Grünfläche mit dem besonderen Nutzungszweck Hausgarten und Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 9)

Entsprechend der Zweckbestimmung Hausgarten und Streuobstwiese sind bestehende Obstbäume zu erhalten und soweit bereits abgegangen bzw. künftig abgängig, durch heimische Obstbäume zu ersetzen. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten und Streuobstwiese sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind bauliche Anlagen zur Regenwasserversickerung. Außerdem sind davon ausgenommen Geschirrhütten mit max. 20 m³ Rauminhalt, soweit Sie der Bewirtschaftung der privaten Grünfläche dienen. Je Grundstück ist eine Geschirrhütte zulässig.

1.13 Fläche für die Landwirtschaft mit dem besonderen Nutzungszweck Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB, i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 9 u. 10)

Entsprechend der Zweckbestimmung Streuobstwiese sind bestehende Obstbäume zu erhalten und soweit bereits abgegangen bzw. künftig abgängig, durch heimische Obstbäume zu ersetzen. Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind Geschirrhütten mit max. 20 m³ Rauminhalt, soweit Sie der Bewirtschaftung der Streuobstwiese dienen. Je Grundstück ist eine Geschirrhütte zulässig.

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

1.14.1 Dachbegrünung
Pulldächer sowie Garagen und Carports mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern sind extensiv zu begrünen.

1.14.2 Wasserdurchlässigkeit
Garagenzufahrten und offene Stellplätze sowie deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

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

Dachform:

Dächer von Gebäuden sind als Sattel- oder Pulldächer auszuführen

Dachneigung:

Die zulässige Dachneigung ist festgesetzt für das allgemeine Wohngebiet:

Satteldach: mindestens 30° bis maximal 40°

Pulldach: mindestens 5° bis maximal 12°

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

Beim Pulldach sind keine Dachaufbauten zugelassen.

Beim Satteldach sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit folgenden Maßgaben zugelassen:

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

2.2.2 Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,4m nicht überschreiten.

2.2.3 folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortsgang: mind. 1,3m

- zur Traufe: mind. 0,6m (in den Dachschrägen gemessen)

im Übrigen dürfen Dachaufbauten und –einschnitte nicht über die Außenwand des Hauptgebäudes hinausragen

- zum First: mind. 0,6m (in den Dachschrägen gemessen)

- zwischen einzelnen

Dachaufbauten oder Einschnitten: mind. 1,0m

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

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

2.3 Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Mauern sind nur als notwendige Stützmauern, in Form von Natursteintrockenmauern mit einer Höhe von maximal 1,0m zulässig. Stützmauern sind nur innerhalb des WA und MD zulässig.

3 Hinweise

- 3.1** Die Gemeinde strebt an, dass Bauvorlagen aller Bauvorhaben folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
 - Materialangaben zu den befestigten Flächen
 - Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- 3.2** Die Gemeinde strebt an, dass Bauvorlagen mit beglaubigten Geländeschnitten und einer Straßenabwicklung mit Darstellung der geplanten Aufschüttungen bzw. Abgrabungen eingereicht werden.
- 3.3** Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.
- 3.4** Notwendige Einrichtungen für die öffentliche Versorgung (z.B. Beleuchtungseinrichtungen, Einrichtungen für die Stromversorgung und Fernmeldeeinrichtungen, wie auch Kennzeichen oder Hinweiszeichen) sind auf den Baugrundstücken bis maximal 0,5 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze zu dulden. Auf die diesbezügliche Duldungspflicht gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen.
- 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** Auf die Anzeigepflicht des § 2 und § 20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen. In einem solchen Fall ist die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.
- 3.7** Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der im Plangebiet liegenden Hofstellen trotz Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Abstände im Plangebiet mit Lärm und Gerüchen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen ist. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können ebenfalls Immissionen auftreten. Diese sind von den künftigen Bewohnern zu dulden.
- 3.8** Der Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen. In diesem Fall ist das aktuelle Merkblatt des Landratsamtes Göppingen "Speicherung von Regenwasser in Zisternen" zu beachten.
- 3.9** Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Hattenhofer Sauerwasservorkommens. Der Fachbereich "Grundwasserschutz" des Landratsamtes Göppingen weist darauf hin, dass der Schutz dieses Wassers vor anthropogenen Verunreinigungen oberste Priorität genießt, die sauerwasserführende Gesteinsschicht (Angulatensandstein-Formation) darf nicht tangiert werden. Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Arietenkalk-Formation in ca. 30 Metern Tiefe reichen.
- 3.10** Es wird darauf hingewiesen, dass beim Abbruch von Gebäuden eventuell vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Artenschutz erforderlich sind. Auf den Bericht zur Artenschutzrechtlichen Begehung für den Bebauungsplan des Biologen Peter Endl vom 10.07.2011 wird verwiesen. Dieser kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Regelungen verbindlicher Bauleitplanung außer Kraft.

5 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357) berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

LANDKREIS: GÖPPINGEN
GEMEINDE: HATTENHOFEN
GEMARKUNG: HATTENHOFEN

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften “Südlicher Ortsrand”

PLANVERFASSTER:

Dipl.Ing. Erich Ernst Kuhn

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Nürtinger Straße 23 - 72636 Frickenhausen - Tel. 07022/50338-0

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 17.04.2011/ 15.06.2011/ 22.11.2011/ 27.04.2012

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB	am 25.04.2007
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2 Abs.1 BauGB und Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	am 03.05.2007
Wechsel des Verfahrens vom Regelverfahren in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durch Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB	am 29.06.2011
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2 Abs.1 BauGB	am 07.07.2011
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs.1 BauGB	am 14.07.2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB durch eine Informationsveranstaltung	am 25.07.2011
Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB	am 08.12.2011
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB	vom 16.12.2011 bis 16.01.2012
Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB	am 09.05.2012
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB	am 18.05.2012

Ausfertigung:

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Südlicher Ortsrand“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes - jeweils in der Fassung vom 17.04.2011/ 15.06.2011/ 22.11.2011/ 27.04.2012 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Hattenhofen vom 09.05.2012.

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 14.06.2011/29.06.2011/22.11.2011/ 27.04.2012.

Hattenhofen,

Jochen Reutter -Bürgermeister-