



# GEMEINDE HATTENHOFEN

## BEBAUUNGSPLAN ZEBEDÄI

---

### SATZUNG

- A) **Bebauungsplan**
- B) **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

---

#### Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	22.07.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom:	02.08.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB: + Infoveranstaltung	14.10.2015
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	17.02.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	21.03.2016 bis 22.04.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	21.03.2016
Erneute Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	20.07.2016
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB:	26.08.2016 bis 26.09.2016
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom:	12.08.2016
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	07.12.2016

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Hattenhofen, den 08.12.2016

.....  
Jochen Reutter (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

22.12.2016



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## A.) Satzung über den Bebauungsplan „Zebedäi“

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I. S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 07.12.2016 maßgebend.

### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	07.12.2016
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	07.12.2016
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	07.12.2016
Begründung	in der Fassung vom	07.12.2016

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Zebedäi“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Hattenhofen, den 08.12.2016

---

(Bürgermeister Reutter)

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<p style="text-align: center;"><b>WA</b></p>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude,</li> <li>(2) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> </ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>(2) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> </ul> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen <u>nicht</u> zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(3) Anlagen für Verwaltung,</li> <li>(4) Gartenbaubetriebe,</li> <li>(5) Tankstellen</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>WB</b></p>	<p><b>Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) (WB)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude,</li> <li>(2) Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>(3) Sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>(4) Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>(5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,</li> </ul> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind abweichend von § 4a Abs. 3 BauNVO Nr. 2 und Nr. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen <u>nicht</u> zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(2) Tankstellen,</li> <li>(3) Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.</li> </ul>

<b>MD</b>	<p><b>Dorfgebiete (MD)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,</li> <li>(2) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,</li> <li>(3) sonstige Wohngebäude,</li> <li>(4) Betriebe zu Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,</li> <li>(5) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>(6) Sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>(7) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>(8) Gartenbaubetriebe</li> </ol> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind abweichend von § 5 Abs. 2 BauNVO Nr. 9 folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen <u>nicht</u> zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(9) Tankstellen</li> </ol> <p>Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.</p>
-----------	---

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Grundflächenzahl wird jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p> <p>Die zulässige Grundfläche kann bei bebauten Grundstücken erhöht werden. Dabei gilt die derzeitige Grundfläche als maximale Grundfläche.</p>
z.B. II	<p><b>Zahl der Vollgeschosse</b> Siehe Planeinschrieb</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Höhenfestsetzungen erfolgen durch max. Traufhöhen (TH) und max. Gebäudehöhen (GH) und werden jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p> <p>Die maximalen Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (GH) sind bezogen auf die jeweilige Bezugshöhen (BH). Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p>

	<p>Die Gebäudehöhe (GH) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die Traufhöhe (TH) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 2/3 der Gebäudelänge.</p>
--	--

**3. Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>O</b>	<p><b>Offene Bauweise (o)</b> Siehe Planeinschrieb</p>
	<p><b>Einzel- und Doppelhäuser</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, es gilt die offene Bauweise.</p>

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

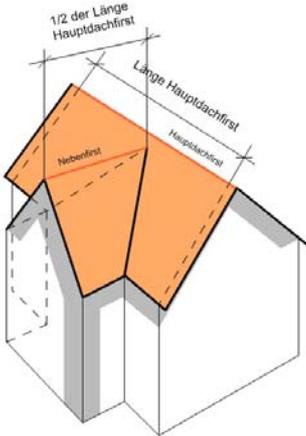
(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
--	--

**5. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäude-richtungen festgesetzt (siehe Planeinschrieb).</p> <p>Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Querbauten, bei Satteldächern (SD) und Walmdächern (WD) können von der Hauptgebäude-richtung abweichen.</p> <p>Die maximale Länge von Nebenfirsten ist auf 1/2 der Länge des Hauptdachfirstes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirstes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.</p>
--	---

	<p>Der Anschluss des Nebenfirses muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirses liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> 
--	---

## 6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind im gesamten Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze bis zu einer Grundfläche von maximal 40 m<sup>2</sup> zulässig.</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht in den von Bebauung freizuhaltenden Flächen zulässig.</p>
--	---

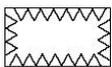
## 7. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

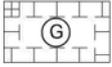
	<p>Die maximal zulässigen Wohneinheiten (siehe Planeinschrieb) gelten je Gebäude.</p> <p>Je Doppelhaushälfte und je Reiheneinheit sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.</p>
--	---

## 8. Von der Bebauung freizuhaltende Bereiche

(§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>In der „von der Bebauung freizuhaltenden Fläche“ sind Garagen, überdachte Stellplätze, Gebäude und Gebäudeteile nicht zulässig.</p> <p>Stellplätze und deren Zufahrten sind zulässig.</p>
---	--

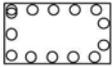
## 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p><b>Gewässerrandstreifen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von, oder Auffüllung mit, Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.</p>
---	--

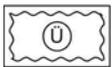
## 10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

	<p><b>Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm</b> Entlang der Kreisstraße K1421 (Zeller Straße) ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) in den Nachtstunden zu rechnen. Im Vorhabenfall sind die Bestimmungen der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) einzuhalten.</p>
--	---

## 11. Pflanzgebotsflächen (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Die Pflanzgebotsflächen, sind bei einer Bebauung der Grundstücke mit Gehölzgruppen und Heckenstreifen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind stufig aus Baum- und Strauchgehölzen vorzunehmen.</p> <p>Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden. Ablagerungen aller Art sowie bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) sind auf den Flächen nicht zulässig.</p>
---	---

## 12. Hochwasserschutzmaßnahmen (§ 9 (5) 1 BauGB)

	<p>Der dargestellte Bereich des Plangebiets befindet sich nach der Hochwassergefahrenkarte (rechtskräftig seit 01.06.2012) im Überflutungsbereich bei einem sogenannten Jahrhundertereignis (HQ100). Die Flächen dürfen weder bebaut noch in ihrer Höhenlage verändert werden.</p>
---	--

## B.) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zebedäi“

### Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl.S.501)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.12.2016 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zebedäi“ als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Zebedäi“ deckungsgleich.

### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zebedäi“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 07.12.2016

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zebedäi“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Hattenhofen, den 08.12.2016

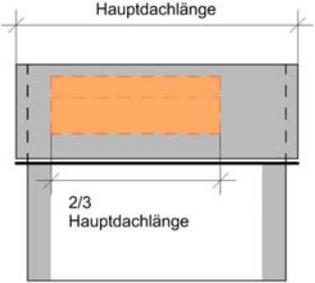
---

(Bürgermeister Reutter)

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Die Dächer der Hauptgebäude sind im WB 1 bis WB 3, im WA 1 und im MD 1+ 2 als Satteldach, im WA 2 als Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach oder Zelt Dach auszuführen. Die Dachneigung wird jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen.</p> <p>Bei Flachdächern sind Aufständungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonbausteine in Form von Dachziegeln zulässig.</p> <p>Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von weniger 8° sind zu mindestens 75% extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Terrasse genutzt werden. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p><u>alle baulichen Anlagen</u> Glänzende und reflektierende Ziegel und Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung <math>\geq 30^\circ</math> und bis zu einer maximalen auch additiven Länge von 2/3 der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> 
	<p><b>Fassadengestaltung</b></p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>

## 2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind in die Fassaden zu integrieren. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder und Videowände sind nicht zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Traufhöhe nicht überschreiten. Die Größe der Werbeanlage darf 1m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</p>
--	---

## 3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p><b>Einfriedigungen</b></p> <p>Mauern und Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.</p> <p>Einfriedigungen zwischen den Grundstücken werden durch das Nachbarschaftsrecht geregelt.</p>
--	--

## 4. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit kleiner 70 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Stellplatz herzustellen, pro Wohneinheit größer 70 m<sup>2</sup> mindestens 1,5 Stellplätze.</p>
--	--

## 5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

	<p><b>Vermeidung von unnötigem Bodenaushub</b> (Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke)</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der erforderlichen Abstandsflächen nur bis maximal 1 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig. Nicht zulässig sind diese jedoch innerhalb des Gewässerrandstreifens und innerhalb der Überflutungsflächen HQ100 (vgl. Ziffer 9 und 12 der planungsrechtlichen Festsetzungen).</p> <p>Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit auf dem Grundstück im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.</p>
--	--

## 6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) herzustellen. Je 1,0 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche sind mindestens 30 l Stauvolumen herzustellen.</p>
--	--

## HINWEISE

### zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Treten im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref.86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die 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 jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens  
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.
3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.
5. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
6. Sollte während Gründungs- oder Erschließungsarbeiten Grund- oder Schichtwasser angetroffen werden, sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen, und das Landratsamt Göppingen, Wasserwirtschaft, ist zu informieren. Eine dauerhafte Grund- oder Schichtwasserableitung und –absenkung ist nicht zulässig.
7. Regenerative Energien  
Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Hattenhofer Sauerwasservorkommens. Der Schutz dieses Wassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität, 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 reichen. Diese Gesteinsformation ist im Plangebiet so oberflächennah vorhanden, dass Erdwärmesonden nicht sinnvoll realisierbar sind. Erdwärmenutzung mittels Kollektoren ist grundsätzlich möglich und vorab mit dem Umweltschutzamt abzustimmen.
8. Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser  
Bei der Herstellung von Zisternen ist das aktuelle Merkblatt des Landratsamtes Göppingen „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ zu beachten.
9. Artenschutz  
Nach § 39 und §44 BNatSchG sind wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Die Belange des Artenschutzes sind im Vorhabensfall zu prüfen und zu beachten.

## A) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hattenhofen ist deutlich an der heutigen Siedlungsstruktur zu erkennen. Ausgehend vom historischen Kern hat sich der Ort entlang der Kreisstraßen in Richtung Osten, Westen und Süden erweitert. Charakteristisch ist, dass zwischen den Siedlungsachsen keine oder nur behutsame Bebauung entstanden ist und somit auch heute noch Grünbereiche bis in die Ortsmitte ragen. Dies trägt entscheidend zum Wohnwert der Gemeinde bei.

Die landes- und regionalplanerische Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ trifft auch die Gemeinde Hattenhofen als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung. Weitere Wohnbauflächen im Außenbereich können nur noch sehr eingeschränkt ausgewiesen werden, Vorrang hat die Nutzung von innerörtlichem Potenzial.

Bei dem Gebiet „Zebedäi“ handelt es sich um ein gewachsenes Gebiet, in dem Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Dieser Rechtsstand lässt sehr große Freiheit für mögliche Bauvorhaben zu, so dass die Gefahr besteht, dass das Gebiet „Zebedäi“ seinen gewachsenen Charakter verliert.

Die Gemeinde Hattenhofen verfolgt seit einigen Jahren das Ziel, das Gemeindegebiet nach und nach mit Bebauungsplänen zu überziehen, um die jeweiligen Bereiche planungsrechtlich zu sichern und konkrete Vorgaben für künftige Bauungen zu haben. In der Fortführung dieser Ziele soll auch der Bereich „Zebedäi“ in einen Bebauungsplan gefasst werden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Strukturierung und bauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen werden.

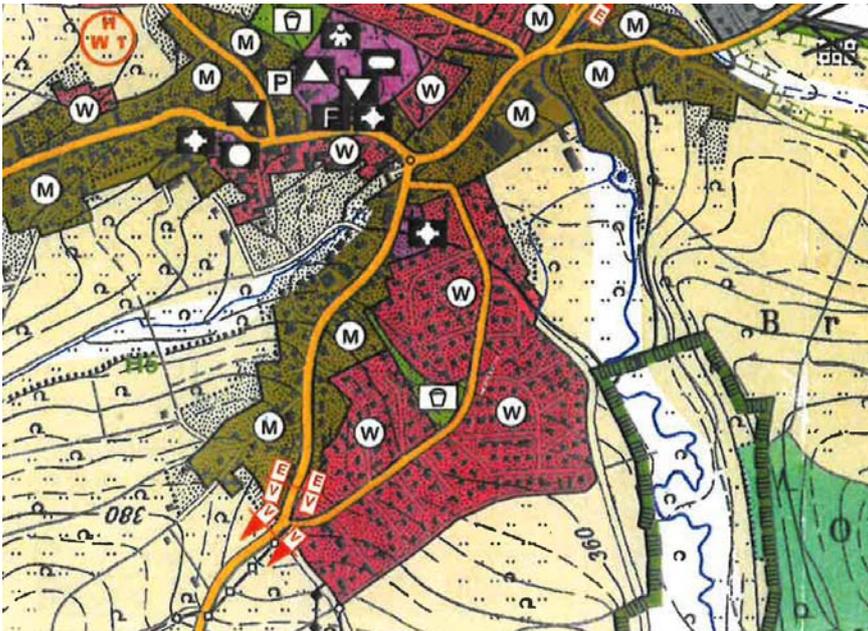
### II. Übergeordnete Planungen

#### Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans Stuttgart (Stand 22.07.2009) liegt ein kleiner Teil des südlichen Plangebietes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich bereits besiedelte und im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellte Bereiche umfasst, wird das Vorbehaltsgebiet nicht zusätzlich beeinträchtigt. Westlich grenzt ein Regionaler Grünzug an das Plangebiet an, dieser wird jedoch vom Bebauungsplan „Zebedäi“ nicht beeinträchtigt.

#### Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll stellt für den Bereich „Zebedäi“ Mischgebiet dar. Der Bebauungsplan wird damit nur teilweise nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Der Bereich hinter der Bebauung der Zeller Straße ist faktisch ein Wohngebiet, daher wird diese Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bereich entlang der Zeller Straße wird als besonderes Wohngebiet oder als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB).



Auszug Flächennutzungsplan Hattenhofen

### III. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden von Hattenhofen. Im Osten des Plangebietes verläuft die Zeller Straße, im Norden grenzen Wohnbebauung und zum Teil Freiflächen an, südlich und westlich des Plangebietes beginnt die freie Landschaft.

Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

### IV. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits vollständig aufgesiedeltes Siedlungsteil handelt, sind mit der Planung keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche verbunden.

Die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen im Plangebiet genießen Bestandsschutz. Auswirkungen auf die Zulässigkeit ergeben sich lediglich bei neuen Bauvorhaben.

Die Kreisstraße K1421 (Zeller Straße) wird täglich von ca. 8.000 Kfz befahren. Es ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Nachtstunden zu rechnen. Eine gutachterliche Stellungnahme wird nicht eingeholt, da das Plangebiet überwiegend bebaut ist und sich die Verkehrsstärke ändern kann.

Im Vorhabenfall sind die Bestimmungen der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) einzuhalten.

### V. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Nach dem Baugesetzbuch besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung aufzustellen. Diese Regelung in § 13a BauGB vereinfacht das Verfahren bei Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Bebauungspläne dürfen im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die zulässige überbaubare Grundfläche nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (Ausnahmen bis 70.000 m<sup>2</sup>).

Die zulässige überbaubare Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unterhalb des Schwellenwertes. Bei der Maßnahme handelt es sich lediglich um die planungsrechtliche Absicherung eines bereits vollständig aufgesiedelten, innerörtlichen Gebietes (s. I.). Es handelt sich somit um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.

Da der vorliegende Bebauungsplan nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht und keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §

1(6) Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

## **VI. Artenschutz**

Nach § 2 sind wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut, bzw. wird privatgärtnerisch genutzt. Beeinträchtigungen relevanter Pflanzenarten und ihrer Standorte sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans daher nicht zu erwarten. Die Nutzung des Gebietes als „Nahrungs- und Lebensraum“ durch verschiedene Vogel- und andere Tierarten ist nicht ausgeschlossen wodurch sich jedoch kein Verbotstatbestand ergibt. Belange des Artenschutzes sind durch die baurechtliche Überplanung des Gebietes nicht betroffen. Die Belange des Artenschutzes sind jedoch im Vorhabensfall zu prüfen und zu beachten.

## **VII. Bestand**

### **Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet ist größtenteils mit Wohngebäuden bebaut. Teilweise besteht Tierhaltung im Bereich der Straße „Im Weiler“.

### **Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßen erschlossen und ist über die Zeller Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### **Altlasten**

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

## **VIII. Planungsziele und Planungskonzeption**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit getroffenen Festsetzungen und Regelungen soll der entstandene Siedlungscharakter in seinen prägenden Elementen bewahrt und eine einheitliche Beurteilungsgrundlage zur Bewertung kommender Baugesuche geschaffen werden. Durch moderate Erweiterungsmöglichkeiten soll eine verträgliche Nachverdichtung des Gebietes geschaffen werden und somit einen Beitrag zur Flächenschonung und einen sparsamen Verbrauch an unverbautem Grund und Boden an anderer Stellen zu ermöglichen.

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Entwicklung entlang der Zeller Straße hat sich in den vergangenen Jahren gewandelt. Dort wo zunächst noch eine ausgewogene Durchmischung der gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung stattgefunden hat, zeigen sich zwar weiterhin gewerbliche Strukturen, jedoch wird ein nicht unwesentlicher Teil des Plangebietes inzwischen wohnbaulich genutzt. Da man eine gewerbliche Nutzung an der Zeller Straße nicht vollständig ausschließen möchte, bzw. die gegebenen gewerblichen Strukturen wahren, jedoch die Wohnnutzung erhalten und entwickeln möchte, wird ein besonderes Wohngebiet entlang der Zeller Straße festgesetzt.

In Gebieten zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) sind gemäß § 4a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Zudem sind ausnahmsweise Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 (Tankstellen) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil der Planung.

Die hinter der Zeller Straße liegenden Bereiche, in Richtung freie Landschaft, werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans sollen im Plangebiet überwiegend Wohngebäude entstehen.

Im Bereich der Straße „Im Weiler“ wird ein Teilbereich aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. In diesem Bereich werden teilweise nach der BauNVO allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen, da diese nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde entsprechen (Tankstellen).

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer maximalen Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Gebäudehöhen (bezogen auf die Bezugshöhe) festgelegt. Diese werden für einzelne Bereiche des Plangebiets unterschiedlich festgesetzt und haben vor allem das Ziel, den bestehenden Charakter des Plangebiets zu wahren.

Die Grundflächenzahl (GRZ) variiert zwischen 0,4 und 0,6. Während entlang der Zeller Straße überwiegend dichtere Bebauung zugelassen werden soll, ist zur freien Landschaft hin eine reduzierte Ausnutzung der Grundstücke festgesetzt.

### Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 werden entsprechend der bestehenden Bebauung Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, im besonderen Wohngebiet WB 1 bis WB 3 sowie im Dorfgebiet MD 1 und MD 2 die offene Bauweise.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese werden überwiegend als zusammenhängende Bauflächen ohne Berücksichtigung der bisherigen Grundstücksgrenzen festgesetzt, um mögliche Grenzänderungen zu erlauben. Die Baugrenzen sind dort großzügig gestaltet, wo es für die städtebauliche Struktur nicht relevant ist und an den Stellen restriktiv, die von einer Bebauung freigehalten werden sollen.

### Stellung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet wird die Stellung der baulichen Anlagen durch wahlweise Gebäuderichtungen bestimmt. Untergeordnete Bauteile können von der Hauptgebäuderichtung abweichen. Durch diese Festsetzungen wird dem jeweiligen Planer möglichst viel Planungsfreiheit gegeben, ohne dabei die gewachsene städtebauliche Ordnung zu stören.

### Stellplätze und Garagen

Da es sich um ein Gebiet handelt das schon fast vollständig bebaut ist, sind entsprechend der bestehenden Bebauung Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um das Straßenbild und die zum Teil großzügigen Freiflächen zu erhalten wurde jedoch die Grundfläche für Garagen und überdachte Stellplätze auf 40 m<sup>2</sup> begrenzt.

### Wohneinheiten

Um den Bezug zum Bestand herzustellen, wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2, im besonderen Wohngebiet WB 1 und im Dorfgebiet MD 1 die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf 3 WE je Wohngebäude und im besonderen Wohngebiet WB 2 und WB 3 sowie im Dorfgebiet MD 2 auf maximal 5 WE je Wohngebäude beschränkt.

Je Doppelhaushälfte und je Reiheneinheit sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

### Von der Bebauung freizuhalten Bereiche

Um den historischen Charakter entlang der Zeller Straße zu erhalten, sind die gekennzeichneten Bereiche von Garagen, überdachten Stellplätzen, Gebäuden und Gebäudeteilen freizuhalten.

### Gewässerrandstreifen

Entlang des Baches wurde ein Gewässerrandstreifen vorgesehen. Dieser Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen, Auffüllungen; Abgrabungen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso dürfen die Flächen nicht für die Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Die Ver- und Gebote nach § 68 b Wassergesetz Abs. 3 und 4 Baden-Württemberg sind einzuhalten.

### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet befinden sich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte welche zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger gesichert wurden. Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) nicht zulässig.

### Hochwasserschutz

Der gekennzeichnete Bereich befindet sich nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarte im Überflutungsbereich bei einem sogenannten Jahrhundertereignis (HQ 100). Die Flächen dürfen weder bebaut noch in ihrer Höhenlage verändert werden.

## **Örtliche Bauvorschriften**

### Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind im WB und im MD, entsprechend des Bestandes, nur als Satteldach und mit einer Dachneigung von WB 1 bzw. MD 1 20° – 40°, WB 2, WB 3 und MD 2 30° - 50° zulässig. Dadurch soll der städtebauliche Charakter des Bestandes im Plangebiet gewahrt werden. Selbiges gilt für das allgemeine Wohngebiet WA 1, hier ist ebenfalls, aus Gründen des bestehenden Gebietscharakters, nur das Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 40° als zulässige Dachform festgesetzt. Im WA 2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50°, Pulldächer mit einer Dachneigung von 5° bis 12° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft einfügen, müssen diese die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und nicht zu weit über diese hinausragen.

Um auf Flachdächern ebenfalls Anlagen zur Solarenergienutzung zu ermöglichen, sind Aufständereien zulässig. Damit Flachdachgebäude durch die aufgeständerten Anlagen vom Straßenraum nicht höher in Erscheinung treten, müssen diese einen definierten Abstand zur Gebäudekante einhalten.

#### Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tonziegel sowie Betonbausteine in Form von Dachziegeln zulässig. Andere Farben und Formen, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach zu mindestens 75% extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Durch die Begrünung von Flachdächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexion, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

#### Dachaufbauten

Das Ausmaß von Dachaufbauten wird eingeschränkt, um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen. So sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung  $\geq 30^\circ$  zulässig und sind auf maximal 2/3 der Länge des Hauptdaches beschränkt.

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Ausgestaltung und Größe beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese belastet wird. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe nicht überschreiten. So wird eine die Umgebung belastende Fernwirkung verhindert.

#### Einfriedigungen

Damit das Straßenbild entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nicht massiv eingeschränkt wird, sind Mauern und Zäune entlang dieser nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

#### Stellplätze

Die bestehenden Straßen bieten keinen oder nur wenig Raum für Stellplätze. Aus diesem Grund ist die zu erstellende Anzahl an Stellplätzen je Wohneinheit größer 70 m<sup>2</sup> auf 1,5 erhöht. Somit sind die umliegenden Straßenverkehrsflächen mit zumutbarem Aufwand für die Grundstücks- und/ oder Wohnungseigentümer von ruhendem Verkehr entlastet und können ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

#### Aufschüttungen und Abgrabungen

Um einen unnötigen Bodenaushub außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern und den Erhalt der Höhenlage der Grundstücke sicherzustellen sind Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der erforderlichen Abstandsflächen nur bis max. 1,0 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.

#### Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten, wird die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers festgesetzt. Hierbei sind je 1 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche mindestens 30l Stauvolumen vorzusehen.

### IX. Städtebauliche Kenndaten

<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>37.224 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Verkehrsflächen	7.049 m <sup>2</sup>
Bruttobauland WA	19.149 m <sup>2</sup>
Bruttobauland WB	8.917 m <sup>2</sup>
Bruttobauland MD	2.109 m <sup>2</sup>