



**GEMEINDE
HATTENHOFEN**

**BEBAUUNGSPLAN
ZELLER STRASSE**

SATZUNGEN

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

09.10.2013

Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 12.12.2012

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: mit Schreiben vom 20.12.2012

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: 23.01.2013 bis 08.02.2013

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 07.05.2013

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 03.06.2013 bis 03.07.2013

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: mit Schreiben vom 23.05.2013

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: 09.10.2013

Ausgefertigt:

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

Hattenhofen, den 10.10.2013

.....
Bürgermeister Reutter

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: 17.10.2013
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

A.) Satzung über den Bebauungsplan „Zeller Straße“

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- **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 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise zum Bebauungsplan
Begründung

in der Fassung vom
in der Fassung vom
in der Fassung vom
in der Fassung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Zeller Straße“ 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

(Bürgermeister Reutter)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

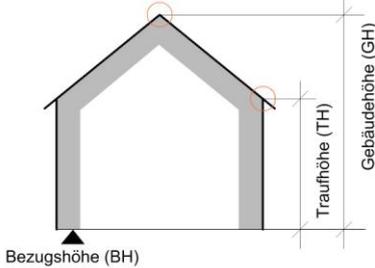
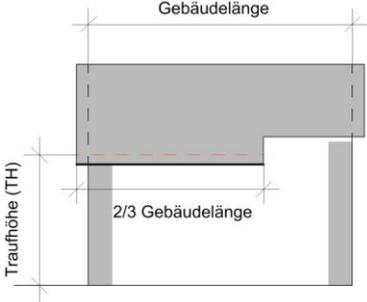
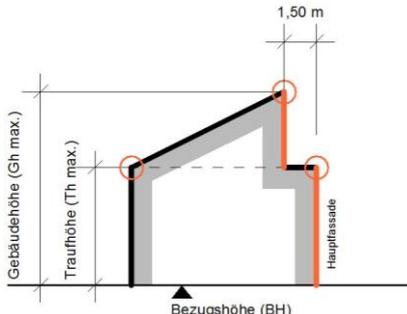
(nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

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

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude, (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 <u>nicht</u> zulässig.</p>
MI	<p>Mischgebiet (MI) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude, (2) Geschäfts- und Bürogebäude, (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, (4) sonstige Gewerbebetriebe. (5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen <u>nicht</u> zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> (6) Gartenbaubetriebe, (7) Tankstellen, (8) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. <p>Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gem. § 1 Abs. 6 <u>nicht</u> zulässig.</p>

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

<p>z.B. 0,4</p>	<p>Grundflächenzahl (GRZ) 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>
<p>z.B. II</p>	<p>Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p>
<p>Höhe der baulichen Anlage 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). Die EFH kann von der BH abweichen.</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> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <p>Zur Gliederung des Baukörpers muss bei Pultdachgebäuden die Hauptfassade ab der max. zulässigen Traufhöhe um mindestens 1,5 m zurückspringen.</p> <div style="text-align: center;">  </div>	

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

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

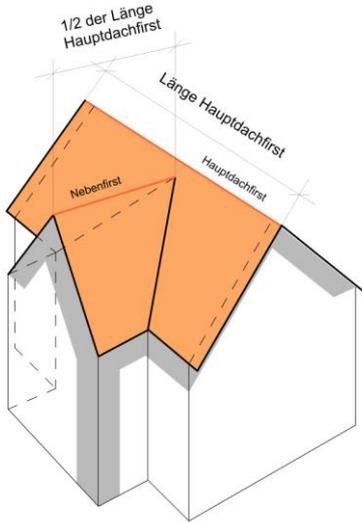
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen 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 Hauptgebäuderichtungen festgesetzt (siehe Planeinschrieb).</p> <p>Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Querbauten, bei Satteldächern (SD) und Walmdächern (WD) können von der Hauptgebäuderichtung abweichen.</p> <p>Die maximale Länge von Nebenfirnen ist auf $\frac{1}{2}$ der Länge des Hauptdachfirnes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirnes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.</p> <p>Der Anschluss des Nebenfirnes muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirnes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="text-align: center;">  </div>
---	--

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 maximalen Grundfläche von max. 40 m² zulässig.</p> <p>Bei Senkrechtstellung von Garagen und überdachten Stellplätzen zur Zeller Straße muss ein Abstand von 5 m eingehalten werden.</p>
--	--

7. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 14 (1) BauNVO)

	<p>Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 20 m³ umbauten Raum und einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig. Pro Grundstück ist nur 1 Gebäude als Nebenanlage zulässig.</p> <p>Nebenanlagen sind in den Flächen die von Bebauung freizuhalten sind, nicht zulässig.</p> <p>Die Zulässigkeit von Einfriedigungen wird in der örtlichen Bauvorschrift geregelt.</p>
--	---

8. Flächen für Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB

	<p>Einrichtungen und Anlagen für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Hier: Katholische Kirche mit Gemeindehaus</p>
---	---

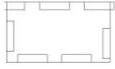
9. Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p><u>WA:</u> Es sind maximal zwei Wohneinheiten (WE) je Gebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit (WE) je Doppelhaushälfte zulässig.</p> <p><u>MI:</u> Es sind maximal fünf Wohneinheiten (WE) je Gebäude zulässig.</p>
--	---

10. Private Grünflächen (§ 9 (1)15 BauGB)

	<p>Die bestehenden Bäume und Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen möglichst artgleich zu ersetzen.</p>
---	--

11. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

	GFL = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsträger
---	---

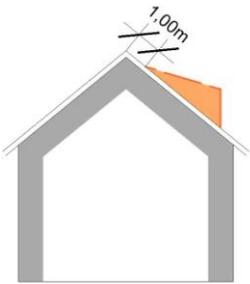
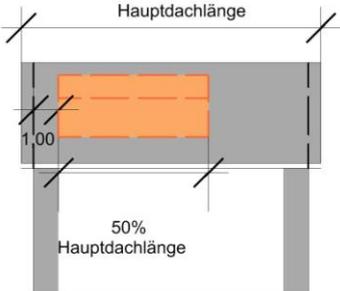
12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (26) BauGB)

	<p>Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.</p> <p>Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.</p>
--	--

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Die Dächer der Hauptgebäude sind im MI als Satteldach, im WA als Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach oder Zelddach auszuführen. Die Dachneigung wird jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p> <p>Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern, Walmdächern, Zeldächern und Pultdächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt und maximal 0,5 m über dieses hinausragen.</p> <p>Bei Flachdächern sind Aufständereien 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>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonbausteine in Form von Dachziegeln zulässig. Dächer von Doppelhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.</p> <p>Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger 8° ist das Dach zu mindestens 75% extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht bei Garagen als Terrasse genutzt wird. 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>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind nur mit einer Dachneigung $\geq 30^\circ$ und bis zu einer maximalen additiven Länge von 50% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb dem Hauptdachfirst liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>

	Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.
	<p>Fassadengestaltung</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 1m² nicht überschreiten.</p>
--	---

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Einfriedigungen</p> <p>Mauern und Zäune entlang der Zeller Straße 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 m² ist mindestens 1,0 Stellplätze herzustellen, pro Wohneinheit größer 70 m² mindestens 1,5 Stellplätze.</p>
--	---

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

	<p>Vermeidung von unnötigem Bodenaushub (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.</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)

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

7. 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. Erdwärmennutzung mittels Kollektoren ist grundsätzlich möglich und vorab mit dem Umweltschutzamt abzustimmen.

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 südliche Entwicklung entlang der Zeller Straße fand hauptsächlich östlich der Straße statt. Dort wurde das Baugebiet entlang der Bruckwiesenstraße erschlossen und bebaut. Bei der Gebietserschließung wurde die Nahtstelle zwischen gewachsener Bebauung entlang der Zeller Straße und Baugebiet planungsrechtlich nicht erfasst. Dadurch sind in diesem Übergangsbereich auch heute noch unbebaute Flächen vorhanden. Diese stellen hauptsächlich Grundstücke dar, die an die Zeller Straße grenzen, tief sind und im rückwärtigen Bereich bebaubar wären.

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. Damit sind auch die Freibereiche östlich der Zeller Straße interessant, um sie einer Bebauung zuzuführen.

Es besteht in der Gemeinde nach wie vor Bedarf an weiteren Bauflächen, mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann diesem Bedarf Rechnung getragen werden. Insbesondere junge Familien scheinen die Voralbgemeinde mit ihrem intakten sozialen Umfeld als Wohnstandort entdeckt zu haben. Darüber hinaus sind die Grundstückspreise gegenüber einigen Nachbargemeinden ein Standortvorteil, der die Gemeinde für Wohneigentum interessant macht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a (BauGB) aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da die Maßnahme der Nachverdichtung dient und der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche weit unterschritten wird.

II. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll stellt für den Bereich „Zeller Straße“ Mischgebiet dar. Der Bebauungsplan wird damit nur teilweise nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Östlich an das Plangebiet schließt ein ausgewiesenes Reines Wohngebiet an. Der nicht überplante Innenbereich ist dort faktisch ein Wohngebiet, daher wird diese Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

III. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden von Hattenhofen. Im Westen des Plangebietes verläuft die Zeller Straße, im Norden, Osten und Süden grenzt an das Plangebiet an Wohnbebauung.

Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

IV. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das es sich bei dem Plangebiet um ein bereits vollständig aufgesiedelten 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.

V. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Nach dem Baugesetzbuch 2007, das am 1. Januar 2007 in Kraft getreten ist, 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 m² beträgt (Ausnahmen bis 70.000 m²).

Die zulässige überbaubare Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unterhalb des Schwellenwertes (s. XI, städtebauliche Kenndaten). Bei der Maßnahme handelt es sich lediglich um die planungsrechtliche Absicherung eines bereits vollständig aufgesiedelten, innerörtlichen Gebietes (s. 1.). Es handelt es 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 Biotop und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. 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 Wohngebäude bebaut. Im Norden befinden sich die katholische Kirche und das Gemeindehaus.

Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils im privaten Eigentum. Einige wenige Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hattenhofen.

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 Art der baulichen Nutzung soll in Anlehnung an die bereits bestehende Nutzung als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil der Planung. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans sollen hier Wohnhäuser entstehen. Der Ausschuss resultiert aus den Schutzansprüchen der umliegenden Nutzungen.

Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil der Planung. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans sollen hier Wohn- und Geschäftshäuser entstehen. Der Ausschuss resultiert aus den Schutzansprüchen der umliegenden Nutzungen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossigkeit und der Trauf- und Gebäudehöhe (bezogen auf die Bezugshöhe) festgelegt.

Die Festsetzungen lassen eine der Lage des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den umgebenden Bestand abgestimmte, bauliche Nutzung zu.

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend der bestehenden Bebauung Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, entlang der Zeller Straße im Mischgebiet die offene Bauweise.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt, die einen Spielraum hinsichtlich der bestehenden Gebäudekubaturen ermöglicht.

Stellung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet wird die Stellung der baulichen Anlagen durch wahlweise Gebäuderichtungen bestimmt. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Querbauten, bei Satteldächern und Walmdächern können von der Hauptgebäuderichtung abweichen. Durch diese Festsetzungen wird dem jeweiligen Planer und Architekten möglichst viel Planungsfreiheit gegeben, ohne dabei die 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 m² begrenzt.

Um einen weiteren Stellplatz auf den Grundstücken zu ermöglichen, ist bei einer Senkrechtstellung der Garage ein Abstand von 5 Metern einzuhalten.

Nebenanlagen

Um ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Nebenanlagen im Plangebiet zu ermöglichen, sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um ein Ausufern jedoch zu verhindern, wird die zulässige Anzahl, Höhe und Größe hier beschränkt.

Flächen für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche befinden sich die katholische Kirche und das Gemeindehaus.

Wohneinheiten

Um den Bezug zum Bestand herzustellen und im Innenbereich den Charakter des Einfamilienhauses zu erhalten, wurde die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude auf 2 WE, bei Doppelhaushälften auf 1 WE pro Gebäude, im Mischgebiet auf 5 WE je Wohngebäude beschränkt

Private Grünfläche

Die bestehenden Bäume und Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen, möglichst artgleich zu ersetzen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Plangebiet dienen der Erschließung der Grundstücke in zweiter Baureihe.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind im MI, entsprechend des Bestandes, nur als Satteldach und mit einer Dachneigung von 25° – 40° und in Teilbereichen bis 50° zulässig. Dadurch soll der städtebauliche Charakter des Bestandes im Plangebiet gewahrt werden

Im WA sind für die Dächer der Hauptgebäude als Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach oder Zelddach zulässig. Die Dachneigung wird für die einzelnen Dachformen unterschiedlich festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird den Bauherren größtmögliche Planungsfreiheit gegeben.

Um baugestalterisch ungewünschte und das Ortsbild beeinträchtigende Mischformen zwischen Doppelhäusern zu verhindern sind Doppelhäuser mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern, 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 vollflächig 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 50% der Länge des Hauptdaches beschränkt. Um die Dachgauben als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes (gemessen auf der Dachschräge) betragen. Aus demselben Grund sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

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 der Zeller Straße nicht massiv eingeschränkt wird, sind Mauern und Zäune entlang dieser nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

Stellplätze

Die Zeller Straße bietet keinen Raum für Stellplätze. Aus diesem Grund ist die zu erstellende Anzahl an Stellplätzen je Wohneinheit größer 70 m² auf 1,5 erhöht. Somit sind die umliegenden Straßenverkehrsflächen mit zumutbarem Aufwand für die Grundstücks- und/ oder Wohnungseigentümer von ruhenden 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 zu 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 m² versiegelter Dachfläche mindestens 30l Stauvolumen vorzusehen.

IX. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche	23.350 m ²	
Bruttobauland (Bbl)	23.350 m²	100 %
Gemeinbedarfsfläche (Kath. Kirche)	1.645 m ²	7,0 %
Fuß-/Radweg	105 m ²	0,5 %
Private Grünfläche	1.545 m ²	6,6 %
Nettobauland	20.055 m²	85,9 %