

**LANDKREIS: GÖPPINGEN**  
**GEMEINDE: HATTENHOFEN**  
**GEMARKUNG: HATTENHOFEN**

## **Textteil zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Reustadt - 2. Änderung" und örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet Reustadt - 2. Änderung"**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung werden die bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben.

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

GE = Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO genannten Anlagen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern die Verkaufswaren der jeweilige Betrieb selbst hergestellt, oder ver- bzw bearbeitet, oder repariert und diese im räumlichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen. (§1 Abs. 5 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von §8 Abs. 3 Ziffer 2 u. 3 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit unzulässig. (§1 Abs. 6 BauNVO)

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können zugelassen werden, mit der Maßgabe, dass die Wohnfläche maximal 25% der gewerblichen Nutzfläche, höchstens jedoch 200 m<sup>2</sup> beträgt (§1 Abs.4 BauNVO).

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

##### **1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)**

entsprechend den Einschrieben im Plan

##### **1.2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs.2 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO).**

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen SFH (Satteldach), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel, bzw. OK (für alle anderen Dacharten), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (Brüstung) dürfen nicht überschritten werden.

##### **1.2.3 Bezugshöhe (§9 Abs.2 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)**

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.

#### **1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)**

entsprechend den Einschrieben im Plan

a = abweichende Bauweise. Entsprechend offener Bauweise, jedoch mit einer maximalen Gebäudelänge von 90 m.

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

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

- 1.5.1 Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern muss getrennt abgeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für Drainagen.
- 1.5.2 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 1.5.3 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)  
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen. Von den angegebenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. Nicht zugelassen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eibe. Die im Plan gekennzeichneten Pflanzgebotsflächen sind mit heimischen Sträuchern intensiv zu bepflanzen.
- 1.5.4 Pflanzbindung (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)  
Die bestehende Bepflanzung im nördlichen Bereich von Flst. 2076/8, sowie die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und soweit abgängig zu ersetzen.

## **1.6 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V mit Abs. 2 BauGB)**

Im straßenseitigen Hofbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

## **1.7 Höhenlage der Straße (§9 Abs.1 Nr.11 i.V. mit Abs.2 BauGB)**

Höhenlage der Straße entsprechend dem Bestand.

## **1.8 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.

## **1.9 Überbaubare Grundstücksflächen. (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§9 Abs. 3 BauGB). Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind in der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

## **2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

Grellfarbene und reflektierende, sowie schwarze Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig.

### **2.2 Dachform Dachneigung und Dachdeckung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

Dachformen entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung  $\geq 25^\circ$  zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 2/3 der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Zum Ortgang ist ein Abstand von min. 1,50m, zur Traufe und zum First jeweils mindestens 0,70m einzuhalten.

### **2.3 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)**

Auf das Dach aufgesetzte Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

### **2.4 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Zäunen, Mauern und Hecken ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

### 3 Hinweise

- 3.1** Der Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen. Die Richtlinien der Trinkwasserverordnung sind zu beachten. Insbesondere müssen Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme angezeigt werden. Darüber hinaus sind Verbindungen zwischen Trink- und Brauchwasser unzulässig bzw. ausschließlich gemäß DIN 1988 vorzunehmen.
- 3.2** Es wird empfohlen flachgeneigte, bzw. Flachdächer zu begrünen.
- 3.3** Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
  - Materialangaben zu den befestigten Flächen
  - Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- 3.4** Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sollten nicht freistehend auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen, bzw. Garagen aufgestellt werden.
- 3.5** Die Dachdeckung und Verkleidung eines Dachaufbaues sollte mit dem Hauptdach in Werkstoff und Farbe übereinstimmen.
- 3.6** 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. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.
- 3.7** Die Regelungen zum Schutz des Bodens im Merkblatt Boden des Landratsamtes Göppingen sind zu beachten. Das Merkblatt kann bei der Gemeinde Hattenhofen eingesehen werden.
- 3.8** Um einen Schadstoffeintrag in Grünflächen zu verhindern, sind gewerblich genutzte Verkehrsflächen zu befestigen und gegen Grünflächen abzugrenzen.
- 3.9** Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

### 4 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852)
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8.8.1995 (GVBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl S. 760, m.W.v. 1.2.2001)
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

**LANDKREIS: GÖPPINGEN**  
**GEMEINDE: HATTENHOFEN**  
**GEMARKUNG: HATTENHOFEN**

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Reustadt - 2. Änderung"  
und örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet Reustadt - 2. Änderung"**

PLANVERFASSTER:

**Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn**

**Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur**

**Nürtinger Straße 23 - 72636 Frickenhausen - Tel. 07022/42081**

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 27.8.2002 / 11.09.2002 / 15.01.2003

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschuß durch Gemeinderat § 2(1) BauGB		am 20.03.2002
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2(1) BauGB		am 28.03.2002
Bürgerbeteiligung § 3(1) BauGB	vom 30.04.2002	bis 15.05.2002
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3(2) BauGB	vom 27.09.2002	bis 28.10.2002
Auslegung bekanntgemacht §3(2) BauGB		am 19.09.2002
Als Satzung beschlossen §10(1) BauGB		am 15.01.2003

**Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10(3) BauGB** am **23.01.2003**

Ausfertigung:

Der Ablauf des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Reustadt - 2. Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes, jeweils in der Fassung vom 15.01.2003, sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Hattenhofen vom 15.01.2003.

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 15.01.2003.

Hattenhofen, 16.01.2003

Reutter - Bürgermeister -