

Kreis Göppingen
Gemeinde Hattenhofen
Gemarkung Hattenhofen

BEBAUUNGSPLAN

Ledergasse / Ortsmitte

Textteil

Entwurf

Vermessung

Tiefbau

Geologie

Straub

Ingenieurgesellschaft mbH.

Hermann Schwarz Straße 8
73072 Donzdorf

Tel : 07162 - 910 13 0

Fax: 07162 - 910 13 23

e-mail: vtg.straub @ t-online.de

Gefertigt: 27.02.2007
25.07.2007
10.10.2007
5.03.2008



Projekt 06-223

Verfahrensvermerke

- **Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB**
am 28.03.2007
- **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB**
am 5.04.2007 - Mitteilungsblatt Nr. 14
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB** am 30.03.2007
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planaufstellung gem. § 3 (1) BauGB** am 19.04.2007
- **Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB** am 25.07.2007
- **Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB** am 10.10.2007
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB**
von 2.11.2007 bis 3.12.2007 (je einschließlich)
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht gem. § 3 (2) BauGB**
am 25.10.2007 - Mitteilungsblatt Nr. 43
- **Als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen**
am 5.03.2008
- **Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 (3) BauGB**
am 13.03.2008 - Mitteilungsblatt Nr. 11
- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 (3) BauGB**
am 13.03.2008

Reutter, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Hattenhofen, den

Reutter, Bürgermeister

Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen
Bebauungsplan „Ledergasse / Ortsmitte“
Textteil vom 5.03.2008

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BAUNVO) vom 23.01.1990

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (in Kraft ab 01.01.1996)

zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBL. 884, 895)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO 1990

1.1.0 Bauliche Nutzung § 9 Abs.(1) BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Nutzungen nach § 6 Abs.(2) Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs.(5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen nach § 6 Abs.(3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs.(6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und somit nicht zugelassen.

Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

Nutzungen nach § 5 Abs.(2) Nr. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs.(5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen nach § 5 Abs.(3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs.(6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und somit nicht zugelassen.

Fläche für die Landwirtschaft § 9 Abs. (1) Nr.18a BauGB

Im nordwestlichen Planbereich werden Flächen für die Landwirtschaft entsprechend § 9 Abs.(1) Nr.18a ausgewiesen.

Innerhalb dieser Flächen sind Vorhaben nach § 35 Abs.(4) Nr.1 BauGB, insbesondere eine Änderung zu Wohnzwecken nach § 35 Abs.(4) Nr. 1 f, ausgeschlossen. Ferner darf nur ein Schuppen pro landwirtschaftlichem Betrieb errichtet werden. Dieser darf eine Kubatur von 20 m³ nicht überschreiten. Ausnahmsweise können höhere Volumina zugelassen werden.

Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen
Bebauungsplan „Ledergasse / Ortsmitte“
Textteil vom 5.03.2008

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21 A BauNVO i.V. mit § 9 Abs.(3) BauGB

Entsprechend § 16 Abs.(3) Nr. 1 und 2 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe festgelegt.

Grundflächenzahl entsprechend Planeinschrieb

Im Bebauungsplan wird die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) der geplanten Gebäude festgelegt.

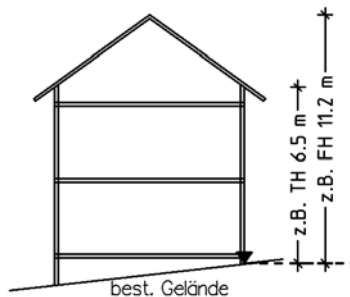
Die Traufhöhe (TH) bezeichnet das Maß vom vorhandenen Gelände an der höchsten Stelle am Hausgrund bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des Hauptdaches. Die TH ist auf mindestens 2/3 der Trauflänge einzuhalten.

Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das Maß vom vorhandenen Gelände an der höchsten Stelle am Hausgrund bis zum höchsten Punkt des Daches.

Folgende Trauf- und Firsthöhen sind zulässig:

Bereich mbH 1 :	TH 8,0 m	FH 12,7 m
Bereich mbH 2 :	TH 6,5 m	FH 11,2 m
Bereich mbH 3 :	TH 4,5 m	FH 9,2 m

s. nachfolgende Skizze:



1.2.0 Bauweise § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs.(2) BauNVO

Entsprechend § 22 Abs.(2) BauNVO wird im Plangebiet die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Die Festsetzungen werden im Plan konkretisiert. So sind im Bereich mbH 3 und in Teilen des Bereichs mbH 2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED). Siehe Planeinschrieb.

1.3.0 Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs.(1) Nr. 6 BauGB

In den Bereichen mbH 2 sind pro Einzelhaus 3 Wohneinheiten sowie pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

Im Bereich mbH 3 sowie in den Teilbereichen von mbH 2, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind (ED), sind pro Einzelhaus 2 Wohneinheiten sowie pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

1.4.0 Nebenanlagen § 14 Abs.(1) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs.(1) BauNVO in Form von Gebäuden nicht zugelassen.

Oberirdische Tanks und Hundezwinger sind nicht zulässig.

Einfriedigungen sind gemäß den Örtlichen Bauvorschriften zulässig.

(s. Ziff 2.4.0)

1.5.0 Garagen und Stellplätze § 9 Abs.(1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6.0 Verkehrsflächen § 9 Abs.(1) Nr.11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

1.7.0 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs.(1) Nr. 26 BauGB

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen werden innerhalb der angrenzenden Grundstücke hergestellt und sind zu dulden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Rabatten bzw. Bordsteine abgegrenzt.

Die hierfür erforderlichen Fundamente befinden sich innerhalb der Grundstücke. Dies ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen
Bebauungsplan „Ledergasse / Ortsmitte“
Textteil vom 5.03.2008

1.8.0 Maßnahmen der Grünordnung § 9 Abs.(1) Nr. 25

1.8.1 Flächenhaftes Pflanzgebot § 9 Abs.(1) Nr. 25A BauGB

Bei der gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten zu verwenden: (s. auch Ziff. 2.1.3, 2.3.0 und 2.4.0)

Acer campestre	Rhamnus cathartica
Acer pseudoplatanus	Rhamnus frangula
Betula pendula	Rosa canina
Carpinus betulus	Rosa gallica
Cornus sanguinea	Rosa rubiginosa
Corylus avellana	Salix caprea (Steckl.)
Crataegus laevigata	Sambucus nigra
Crataegus monogyna	Sambucus racemosa
Euonymus europaea	Sorbus aria (nicht intermedia!)
Ligustrum vulgare (Steckl.)	Sorbus aucuparia
Lonicera xylosteum	Sorbus domestica (ArtSchPr)
Malus sylvestris	Sorbus torminalis
Pyrus pyraeaster	Taxus baccata (ArtSchPr)
Populus nigra (ArtSchPr)	Tilia cordata
Populus tremula	Tilia platyphyllos
Prunus avium	Viburnum lantana

1.8.2 Pflanzgebot für Einzelbäume § 9 Abs.(1) Nr. 25A BauGB

Die festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung der Bäume hat spätestens im zweiten auf den Bezug folgenden Jahr zu erfolgen. Ausgewiesene Baumstandorte dürfen zur Erstellung von Zufahrten oder Stellplätzen verschoben werden. Falls an den ausgewiesenen Standorten Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind, ist eine Verschiebung ebenfalls möglich. Die Abstände der DIN 18920 sind zu beachten.

Als Baumquartier ist eine Fläche von mindestens 7 m² vorzusehen.

Pro 400 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen.

Zusätzlich sind die Stellplätze mit hochstämmigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung zu überstellen, wobei pro 3 (angefangene) Stellplätze ein Baum vorzusehen ist.

Die Auswahl der Pflanzen hat jeweils aus nachfolgender **Pflanzliste** zu erfolgen:

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen
Bebauungsplan „Ledergasse / Ortsmitte“
Textteil vom 5.03.2008

Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Gemeine Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere (nicht intermedia!)
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Neben den vor genannten Baumarten ist auch die Anpflanzung heimischer Hochstamm-Obstbaumarten zulässig.

Gehölze für regelmäßig geschnittene Hecken:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn

Berankung von Fassaden:

Hedera helix	Efeu
--------------	------

Sträucher und freiwachsende Hecken:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn od. Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.8.3 Pflanzbindung für Einzelbäume § 9 Abs.(1) Nr. 25B BauGB

Im Bereich der ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ sind die im Lageplan eingezeichneten, bestehenden Bäume dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

1.9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.(1) Nr. 25B BauGB

Im Plangebiet sind in Abstimmung mit der Gemeinde Hattenhofen und der Ortsgruppe Hattenhofen des NABU Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Insekten anzubringen.

Beim Bau und der Unterhaltung der Gebäude dürfen keine giftigen Holzschutzmittel verwendet werden.

2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

2.1.1 Dachform / Dachneigung § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 25° - 45° zulässig.
Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

2.1.2 Dachdeckung § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Die Dächer sind in der Farbskala rot - braun zu erstellen.
Für die Deckung Dächer ist reflektierendes und grellfarbiges Material nicht zulässig.
Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf dem Hauptdach liegend zulässig.
Dächer aneinandergrenzender Gebäude (z.B. Doppelhäuser) sind im selben Material und Farbton auszuführen.

2.1.3 Außenwandflächen § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Schwarze und grellfarbige Außenwandflächen sind unzulässig.
Die Wände aneinandergrenzender Gebäude (z.B. Doppelhäuser) sind im selben Material und Farbton auszuführen.
Fassadenbegrünungen sind zulässig
(Pflanzen s. Pflanzliste unter Ziff. 1.8.2)

2.1.4 Dachaufbauten § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Dachaufbauten sind zulässig in Form von Dachgauben und Querbauten, wenn die Trauflänge des Hauptdaches zu mind. 1/2 der Gesamtlänge erhalten bleibt;

dabei sollen folgende Abstände eingehalten werden:

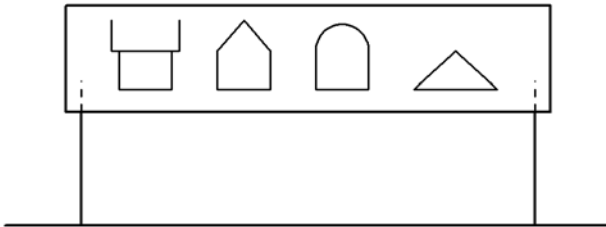
- vom Ortgang mind. 1,20 m
- vom First mindestens 0,50 m, in der Dachfläche gemessen
- bei Dachgauben: von der Traufe mindestens 0,70 m
- zwischen einzelnen Dachaufbauten mindestens 1,20 m

Dachaufbauten und Dacheinschnitte nebeneinander sind unzulässig. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform und eine Querbautenform zulässig.

Zeichnerische Erläuterungen:

Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen
Bebauungsplan „Ledergasse / Ortsmitte“
Textteil vom 5.03.2008

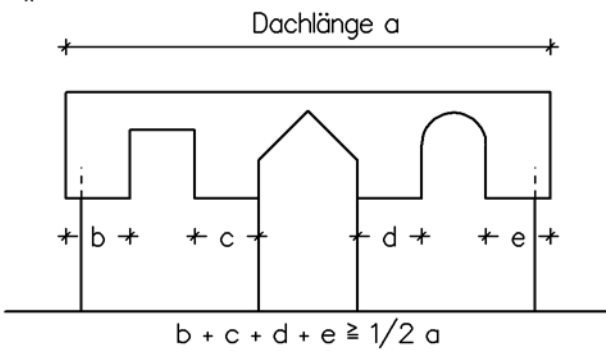
I



Gaubenformen (Beispiele)
 (je eine pro Gebäude):

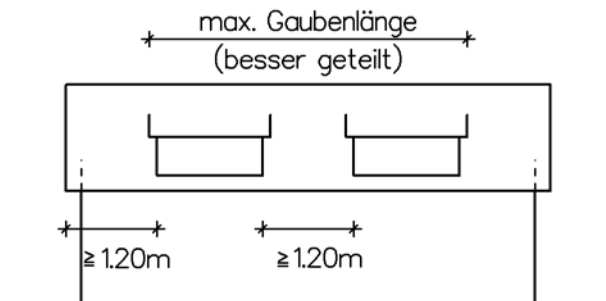
- Schleppgauben
- Giebelgauben
- Runddachgauben
- Dreiecksgauben
- Flachgauben

II



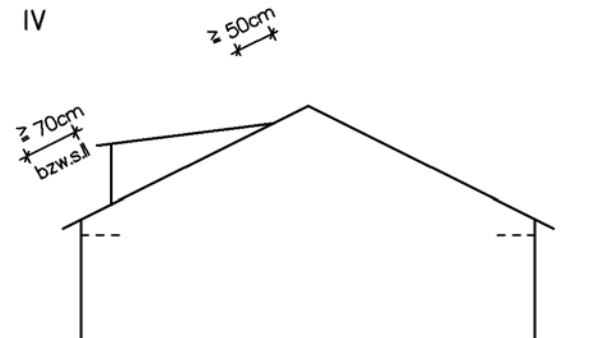
Querbauten (Beispiele)

III



Abstände der Gauben vom
 Ortgang und untereinander

IV



Abstände der Gaube von
 First und Traufe

2.2.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO i.V. mit § 9 Abs.(1) LBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen herangezogen werden. Dabei sind Pflanzarten der Pflanzliste unter Ziff. 1.8.1 zu verwenden.

Die Pflanzen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Immergrüne Koniferen sind als Heckengehölze nicht zugelassen. Die Bepflanzung der Flächen hat spätestens im zweiten auf den Bezug folgenden Jahr zu erfolgen.

Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind versickerungsfähig z.B. mit Rausengittersteinen, Schotterrasen etc. herzustellen.

2.3.0 Einfriedigungen § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO

Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind mit Sträuchern oder als geschnittene Hecken (auch mit innenliegendem Flechtzaun) zu gestalten.

Die Hecken dürfen 1,5 m über Geländeniveau nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m – gemessen von der Außenkante der Hecke - zur öffentlichen Fläche haben.

Zulässig sind auch Holzlattenzäune mit einer max. Höhe von 1,0 m über Geländeniveau.

Bei Anpflanzung von Hecken und Sträuchern ist die Auswahl aus der Pflanzliste unter Ziff. 1.8.2 zu treffen.

2.4.0 Niederspannungsleitungen § 74 Abs.(1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.5.0 Stützmauern § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO

Freistehende Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,8 m über dem bestehenden Gelände zulässig.

2.6.0 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO

Freistehende Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1,0 m, gemessen vom vorhandenen Gelände, zulässig.

3. Hinweise

3.1.0 Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau.

Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich.

Ein Anspruch auf Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegel besteht nicht.

3.2.0 Schutz der Untergeschosse

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten von Schicht- und Hangwasser zu rechnen. Die in das Erdreich einbindenden Teile der Gebäude sind entsprechend den Erfordernissen zu schützen, z.B. durch eine „weiße Wanne“ oder durch bituminöse Druckwasserabdichtungen. Wasser aus Drainagen darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeleitet werden, sondern ist zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Drainagewasser einer Zisterne zuzuführen. Die ordnungsgemäße Ableitung des Wassers ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.

3.3.0 Regelungen zum Schutz des Bodens

Bei der Planung und Ausführung ist ganz besonders auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung – auch im Hinblick auf erforderliche Kompensationsmaßnahmen – auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Nachfolgende Regelungen aus dem „**Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen**“ des Landratsamts Göppingen – Umweltschutzamt sind zu beachten

1. Hinweise und Empfehlungen

1.1 Allgemeines

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. (§1 Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 1a Abs.2 BauGB), insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Das Landratsamt stellt hierfür Daten, soweit vorhanden, zur Verfügung.

Nach §2 BBodSchG erfüllt der Boden

1. natürliche Funktionen als
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-,

Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen

Bebauungsplan „Ledergasse / Ortsmitte“

Textteil vom 5.03.2008

Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - Rohstofflagerstätte
 - Fläche für Siedlung und Erholung
 - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Zielsetzung ist es, die Funktionen des Bodens zu sichern sowie negative Einwirkungen auf seine natürlichen Funktionen soweit wie möglich zu vermeiden.

In dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) zum Bebauungsplan soll der Planungsträger nachvollziehbar aufzeigen, welche Belange des Bodenschutzes durch die Planung betroffen sind und wie er sich mit diesen Belangen auseinandersetzt. Werden die nachfolgenden Punkte beachtet, so sind die gesetzlichen Bestimmungen und damit die wesentlichen Belange des Bodenschutzes i.d.R. ausreichend berücksichtigt.

1.2 Ermittlung der örtlichen Bodenverhältnisse

Um die örtlichen Bodenverhältnisse beurteilen zu können, sollte im Vorfeld einer Ausweisung von Baugebieten von einem Sachverständigen im Zuge der geotechnischen Baugrunderkundung eine bodenkundliche Bestandsaufnahme sowie eine Beurteilung der Versickerungseigenschaften des Untergrunds durchgeführt werden. Erst dann ist es möglich, für den anfallenden Aushub eine Eignungsprüfung hinsichtlich verschiedener Möglichkeiten zur Wiederverwendung sowie eine Abschätzung evtl. vorhandener Bodenbelastungen vorzunehmen.

1.3 Auswirkung der Bebauung / Planungsanforderungen

Vor der Durchführung von Bauvorhaben ist eine plangebietsbezogene und nachvollziehbare Darstellung der vorhandenen Nutzungen, der Bodenfunktionen sowie die Auswirkungen der Bebauung auf die Bodenfunktionen einschließlich einer kurzen Bewertung durchzuführen. Bewertungsgrundlage hierzu ist das Heft 31 aus der Reihe „Luft, Boden, Abfall“ des damaligen Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg mit dem Titel „Bewertung von Böden nach ihrer vorhandenen Leistungsfähigkeit“ sowie Auswertungen von Angaben aus der Bodenschätzung und den vorhandenen Spezialkartierungen (z.B. geologische Karten, Bodenkarten). In der Bewertung sind schutzbedürftige und schutzwürdige Böden darzustellen.

1.4 Den Bedarf plausibilisieren

Der Bedarf an Bauland ist kurz zu begründen (Eigenentwicklung, Migration...). Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollten vorhandene, ausgewiesene Baugebiete vollständig in Anspruch genommen werden. Zudem sollte eine abschnittsweise Erschließung von Baugebieten durchgeführt werden. Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Nach § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 bis 4 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist zu prüfen, ob

- die Flächeninanspruchnahme des Projekts bedarfsgerecht ist und ob eine Realisierung des Projekts mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme

Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen

Bebauungsplan „Ledergasse / Ortsmitte“

Textteil vom 5.03.2008

- eine Wiedernutzung beispielsweise von bereits versiegelten, sanierten baulich veränderten oder bebauten Flächen
- eine Nutzung von Baulücken oder eine Inanspruchnahme weniger wertvoller Böden möglich ist. Funktionslos gewordenen Bausubstanz ist - wenn möglich - einer geeigneten Nutzung zuzuführen (z.B. Brachflächenrecycling). Die Möglichkeit einer Nachverdichtung sollte in vorhandenen Baugebieten geprüft werden.

1.5 Bebauungsdichte

Eine angepasste bauliche Verdichtung bei Wohnbauten ist ein wesentliches Anliegen des Bodenschutzes. Die Minimierung der Flächenversiegelung ist ein wichtiges Ziel zum Schutz der Böden. Der Nachweis der Einhaltung der Bruttowohndichte sollte sich an dem Bauflächenerlass (GABl. Nr. 22, 1984) orientieren.

1.6 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs, ist es notwendig, die vorhandenen Bauflächen besonders effektiv zu nutzen. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sollte deshalb soweit wie möglich ausgeschöpft werden. Insbesondere sollten eine Reihen- und Doppelhausbebauung sowie mehrgeschossige Bauformen in Betracht gezogen werden. In Gewerbe- und Industriegebieten ist eine mehrgeschossige Bebauung anzustreben.

2. Regelungen zum Schutz des Bodens

2.1 Bodenversiegelungen

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. So sind z. B. auf Zufahrten, Gartenwegen, Stellplätzen u.a. wasserdichte Beläge zu vermeiden. Soweit andere Belange nicht entgegenstehen, sollen nur Schotter- bzw. Kiesbeläge, Rasengittersteine oder breitfugiges Pflaster zugelassen werden. Bei Bauvorhaben mit einem hohen Kfz Aufkommen sollten mehrgeschossige Parkieranlagen, Tiefgaragen u.a. vorgesehen werden.

2.2 Vermeidung von Erdaushub und Wiederverwertung vor Ort

Je tiefer Bauwerke in den Untergrund einbinden, umso größer werden die Schwierigkeiten mit der mengenmäßigen Bodenverwertung, mit der Vorflutbeschaffung für Abwasser und Regenwasser und mit der Problematik des Grundwasserkontaktes. Die Schwierigkeiten können gemildert werden, indem die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) so festgelegt wird, dass ein Massenausgleich stattfindet.

Eine Anhebung der EFH bringt folgende Vorteile:

- Verringerung des anfallenden Erdaushubs verbunden mit Einsparungen bei der Abfuhr und Ablagerung
- Entlastung der Erd- und Bauschuttdeponien
- Kosteneinsparungen bei der Baulanderschließung im Rahmen der Herstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch geringere Leitungstiefen
- Minderung der Gefahr eines Kontaktes des Baukörpers mit dem Grundwasser
- Verringerung der Gefahr von baubedingten Grundwasserbeeinträchtigungen (Verunreinigungen)
- Reduzierte Wasserhaltung im Falle dennoch stattfindender Grundwassereinbindung

Unumgänglicher Bodenaushub ist möglichst am gleichen Ort einer Verwendung zuzuführen. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen zu verwenden.

2.3. Ausführen von Erdarbeiten

Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen

Bebauungsplan „Ledergasse / Ortsmitte“

Textteil vom 5.03.2008

Verwertungsgrundsätze von Bodenmaterial sind in der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) geregelt.

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann, vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

2.4 Zwischenlagerplätze für humosen Mutterboden und humusfreien Erdaushub

Den Bauherren soll ermöglicht werden, Erdaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischenzulagern. Dazu sollen trockene, nicht vernässte Zwischenlagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzuzug sind dafür ungeeignet. Mutterböden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Humoser Mutterboden sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als 2 m geschüttet werden. Für einen geordneten Wasserabfluss ist zu sorgen. Die Mieten sollten, bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Winterraps, Örettich...), begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen.

2.5 Überschüssiger Erdaushub

Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Dazu ist für das Baugebiet eine überschlägige Berechnung für die Menge des überschüssigen Erdaushubs anzustellen. Bei einer Menge von über 2.000 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die Inhalte der Informationsschrift Heft 10 aus der Reihe „Luft, Boden, Abfall“ des damaligen Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg mit dem Titel „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Die Informationsschriften sind im Internet unter <http://www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de/bofaweb/berichte.htm> zugänglich.

2.6 Kontaminierter und verunreinigter Erdaushub

Verunreinigter Erdaushub darf auf keinen Fall unbehandelt wiederverwendet werden. Wurden Böden, bis zur Bebauung, bisher landwirtschaftlich genutzt, können diese in der Regel als unbelastet angesehen werden, Klärschlammaufbringung oder Pestizidbehandlungen können jedoch Belastungen verursacht haben. In der Nähe stark befahrender Straßen, in Gewerbegebietsnähe oder bei baulicher Vornutzung muss mit Bodenbelastungen gerechnet werden. Im Zweifelsfall ist in Absprache mit dem Landratsamt Göppingen – Umweltschutzamt ein sachverständiger Gutachter für weitere Untersuchungen zu beauftragen.

2.7 Bauwege und Baustraßen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wieder hergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

2.8 Bauabfälle, Bauschutt

Reste von Bauchemikalien, leere Behälter, Folien u.a. Abfälle dürfen auf keinen Fall vergraben werden. Es wird empfohlen, im Baugebiet geschlossene und dichte Abfallsammelbehälter aufzustellen.

Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen
Bebauungsplan „Ledergasse / Ortsmitte“
Textteil vom 5.03.2008

3.4.0 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt zum Teil im Zustrombereich des Sauerbrunnens Hattenhofen. Evtl. vorgesehene Erdwärmenutzungen sind daher frühzeitig mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg im Regierungspräsidium Freiburg abzustimmen. Möglicherweise werden zum Schutz des Mineralwassers deutlich verschärfte Auflagen erforderlich bzw. müssen Erdwärmebohrungen gänzlich versagt werden.

3.5.0 Bodendenkmalpflege

Es ist nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen überraschend archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161/50318-0) umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutz-behörden mit Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf 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 auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2,16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

3.6.0 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushaltes wird empfohlen, für Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser je Gebäude eine Regenwasserzisterne in Form einer Retentionszisterne zu erstellen, wobei das Retentionsvolumen mindestens 2 m³ pro 100 m² versiegelte Fläche betragen sollte. Sofern das in den Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist dies gemäß Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 dem Landratsamt Göppingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ sowie die DIN 1989, Teil 1-4 „Regenwassernutzungsanlagen“ zu beachten.

3.7.0 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 1878 „Altstandort Lederwarenfabrik, Hauptstr. 26“. Diese wurde zwar im Rahmen der flächende-

Gemeinde Hattenhofen / Gemarkung Hattenhofen
Bebauungsplan „Ledergasse / Ortsmitte“
Textteil vom 5.03.2008

ckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Jahr 1994 auf Beweisniveau 0 mit „A“ (Ausscheiden) bewertet. Eine Neubewertung des Altstandorts im Zuge der Landkreisnacherhebung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

3.8.0 Straßenbeleuchtung § 126 Abs.(1) BauGB

Entsprechend § 126 Abs.(1) BauGB können die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie Verkehrs- und Hinweisschilder auf den Privatgrundstücken angebracht werden. Diese, sowie die hierfür erforderlichen Fundamente, sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

3.9.0 Nutzung regenerativer Energien

Die Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen.

Für eine effektive Nutzung von Solarenergie wird empfohlen die Dächer möglichst nach Süden auszurichten und Schornsteine wegen der Verschattung im Bereich der Norddächer unterzubringen.

3.10.0 Landwirtschaft

Gegenüber dem Flurstück 283 befindet sich in westlicher Richtung – außerhalb des Planbereichs – ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Zum Schutz dieses Betriebs wird ein Teil des Plangebiets als Dorfgebiet ausgewiesen. Die künftigen Gebäude auf Flurstück 283 befinden sich in Hauptwindrichtung, weswegen dort landwirtschaftliche Immissionen auftreten.

3.11.0 Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.