

Gemeinde Hattenhofen
Gemarkung Hattenhofen
Landkreis Göppingen



Bebauungsplan

„Graubachtal / Ortsmitte - 3. Änderung“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Textteil



Gefertigt von:

Gefertigt am:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

22.07.2026

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Straße 8
73072 Donzdorf
info@vtg-straub.de
Projekt-Nummer 24-0386

Rathaus Hattenhofen
Hauptstraße 45
73110 Hattenhofen
rathaus@hattenhofen.de



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	18.03.2026
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	26.03.2026
Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Veröffentlichungsbeschluss	18.03.2026
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschlusses	26.03.2026
Veröffentlichung im Internet, öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	vom 30.03.2026 bis 04.05.2026
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	22.07.2026

Ausgefertigt Hattenhofen, den 28.07.2026

Jochen Reutter, Bürgermeister

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 30.07.2026

HINWEIS

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Alle Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,1 ha. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung und Veröffentlichung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500, vom 22.07.2026 des Bebauungsplans „Graubachtal / Ortsmitte 3. Änderung“. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt umrandet und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,1 ha. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 14 (Zeller Straße), 10 (Hauptstraße), 74/4 (Höfle), 75/1, 76, 76/1, 78, 2620, 2620/1, 2606, 2641, 2605, 2643, 2642, 35/4, 2613/1, 39/19, 39/32, 39/33, 39/34, 39/36 und 39/3. Die Flurstücke Nr. 50, 49, 49/1, 47, 2600, 2603, 2604, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611/1, 2611, 2613 (Weg), 2615, 2614, 2616, 2617, 2619 (Weg), 39/1, 2602/3, 2602, 2602/2, 2602/1, 14/5, 197/4, 74/5, 213, 74, 74/4, 10/9, 74/2, 74/1, 79, 80, 82, 82/1, 74/3, 73, 82/1, 89, 87, 82, 84, 84/1, 82/2, 74/3, 72/1, 91/1 (Hirtengässle), 71, 2612, 69, 68, 68/1, 68/2, 67, 66, 59, 56, 55, 52 und 52/1 befindet sich innerhalb und die Flurstücke Nr. 2606, 2605, 39/19 und 74/4 (Höfle) teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.



RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert. |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)) geändert. |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) | vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert. |
| 4. Landesbauordnung (LBO) | i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25). |

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung §9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

1.1.1.1 Besonderes Wohngebiet § 4a (WB) BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank und Speisewirtschaften,
3. Sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig. Diese sind Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen.

1.1.1.3 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,



6. Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen, die mit einem im Geltungsbereich ansässigen Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb verbunden sind oder mit diesem in einem funktionalen Zusammenhang stehen. Die Verkaufsflächen dürfen insgesamt 400m² nicht übersteigen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets,
2. Einzelhandelsbetriebe (Ausnahme siehe 1.1.1.3 Nr. 6 des Textteils),
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen,
5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.2 Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen ist in WB I, WB II und MI wie folgt maximal beschränkt:

- Auf maximal 5 WE bei einem Einzelhaus
- Auf maximal 2 WE bei einer Doppelhaushälfte
- Auf maximal 4 WE bei einem Doppelhaus
- Auf maximal 2 WE bei einem Reihen- bzw. Kettenhaus

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB u. §§ 16-21a BauNVO

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

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 sind zulässig.

Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO/ § 9 Abs. 3 BauGB):

Es werden Maximalwerte zur Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt wird gemessen 50cm über dem höchsten bestehenden Geländepunkt am Hausgrund.

Es werden festgesetzt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) über dem Bezugspunkt.

Die maximal zulässige Firsthöhe (**FH**) wird zwischen unterem Bezugspunkt (BZH) und der obersten Kante der Dachfläche gemessen.

Die maximal zulässige Wandhöhe (**WH**) wird zwischen unterem Bezugspunkt (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen (ohne Solaranlage).

Zulässig sind:	Übrige Dachformen	
	FH	WH
WB I und WB II	13,00m	6,50m
MI	13,00m	6,50m



1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO



Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,50m kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO für untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr.1 und 2 LBO, sowie eingeschossige Glasvorbauten, Klimaschleusen, Windfänge usw., sowie überdachte Sitzplätze ausnahmsweise zugelassen werden.

1.5 Flächen für Gemeinbedarf §9 Abs.1 Nr. 5 BauGB



Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltungen

Zulässig sind alle dem Nutzungszweck entsprechenden Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen. Darüber hinaus ist Wohnnutzung zulässig, sofern es funktional dem Gemeinbedarf dient.



Zweckbestimmung: Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Zulässig sind alle dem Nutzungszweck entsprechenden Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen.

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

Garagen (auch Tiefgaragen) und überdachte Stellplätze (Carports) sowie nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Garagen müssen einen Abstand von 1,00m hin zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

1.7 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

1.8 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB



Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. Die festgesetzte Verkehrsfläche dient der öffentlichen Erschließung des Baugebiets.



Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. Die festgesetzte Verkehrsfläche dient der öffentlichen Erschließung des Baugebiets mit motorisiertem und Fußgängerverkehr.



„Öffentlicher Gehweg“ gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. Die festgesetzte Verkehrsfläche dient ausschließlich der Nutzung durch Fußgängerinnen und Fußgänger sowie der Erschließung der angrenzenden Grundstücke und landwirtschaftlichen Flächen.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

1.9 Wasserflächen § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB



Wasserfläche gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. Die festgesetzte Wasserfläche dient der offenen und geschlossenen Wasserhaltung und ist dauerhaft zu erhalten und in ihrer Funktion zu sichern.



1.10 Flächen für die Landwirtschaft §9 (1) 18a BauGB

Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft sind Vorhaben nach §35 (4) 1 BauGB, insbesondere eine Änderung zu Wohnzwecken nach §35 (4) 1 f BauGB, ausgeschlossen. Ferner darf nur ein Schuppen pro landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden. Dieser darf eine Baumasse von der im Lageplan eingezeichneten Kubatur nicht überschreiten. Ausnahmsweise können auch höherer Volumina zugelassen werden.

1.11 Maßnahmen der Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 25

Für alle Pflanzungen sind heimische und standortgerechte Sträucher und Gehölze zu verwenden.

1.11.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gewässerbegleitender Grünstreifen“ gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt. Bauliche Anlagen in Form von Gebäuden widersprechen dem Nutzungszweck.

1.11.2 Pflanzbindung Einzelbäume §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.11.3 Flächenhafte Pflanzbindung §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im zeichnerischen Teil entlang der Wasserflächen festgesetzte flächenhafte Pflanzbindung dient dem Erhalt der gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen. Die Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.11.3 Pflanzgebot für Einzelbäume und Sträucher §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die gemäß zeichnerischem Teil eingetragenen Einzelbäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür sind mittelkronige, standortgerechte, einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Eine Standortabweichung bis zu 5m ist zur Anpassung an örtliche Gegebenheiten zulässig.

Die Auswahl der Pflanzen kanns jeweils aus nachfolgender Pflanzliste erfolgen:

Bäume 1. Ordnung	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Ordnung	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feldahorn	Acer campestre
Gemeine Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster



Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis

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

Gehölze für regelmäßig geschnittene Hecken	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Gem. Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna

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

1.12 Geh-, Fahr-, Leitungsrecht §9 (1) 21 BauGB

Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GR, FR, LR)

Es wird ein Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden privaten Flurstücke festgesetzt. Eine Überbauung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, wenn dem keine privaten Rechte entgegenstehen.

Leitungsrecht 1 (LR1)

Es wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Hattenhofen und von Ihr beauftragten Dritten festgesetzt.

1.13 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- a) Baufeldfreimachungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen.



- b) Eingriffe in das Schutzgut Boden sind soweit möglich zu minimieren. Die Merkblätter „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ und „Bodenaushub und seine Verwertung“ des Landratsamts Göppingen sind zu beachten. Überschüssiger Oberboden ist wenn möglich innerhalb des Gemeindegebiets zur Bodenverbesserung wiederaufzutragen. Die Auftragsmächtigkeit darf maximal 20cm betragen.
- c) Um auszuschließen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und / oder gebäudebrütenden Vögeln durch Umnutzung oder Abbruch bestehender Gebäude zerstört werden, sind vor der Durchführung dieser Maßnahmen Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen / Brutvögeln durchzuführen. Der Untersuchungsumfang ist mit der uNB abzustimmen.



2. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

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

Als Dachform für die Hauptgebäude wird zugelassen: Satteldach

Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 30° und 50°.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind Sattel-, Flach- und Pultdächer zulässig.

2.1.2 Dachdeckung / Dachbegrünung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Für die Deckung der mehr als 10° geneigten Dächer sind nur Ziegel oder durchgefärbte Dachsteine in der Farbskala rot-braun-grau-granit-anthrazit zulässig. Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen auf Dächern, diese sind zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) sind in der gleichen Neigung des Daches auf Dächern liegend zulässig. Die Solaranlagen dürfen die Abmessungen des Daches nicht überschreiten.

Bei geneigten Dächern werden die auf den Dächern aufliegenden Solaranlagen nicht auf die Wand- und Firsthöhe angerechnet.

Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen zulässig. Diese sind mittels einer Attika abzuschirmen.

Flache/ flach geneigte Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbauhöhe der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Weitere Dachbegrünungen sind zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte von der Giebelfläche bzw. zwischen mehreren Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten muss mindestens 1,0 m betragen, der Abstand zum First darf gemessen auf der Dachschräge 1,0 m nicht unterschreiten. Die Höhe der Dachaufbauten darf den First des Hauptdachs nicht überschreiten.

2.1.4 Außenwandflächen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind reflektierende, schwarze und grellfarbige Materialien unzulässig. Diese Vorschrift gilt nicht bei der Aufbringung von Anlagen zur Solargewinnung an der Fassade.

Holzverkleidungen und Fassadenbegrünungen sind zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V. mit § 9 Abs. 1 LBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grüngärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen herangezogen werden.



2.3 Stellplätze, Zufahrten und private Erschließungswege § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Flächen für Stellplätze, Zufahrten, private Erschließungswege sind, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt, mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen (z.B. Rasenfugensteine, Sickerpflaster etc.).

2.4 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nachfolgenden Regelungen gelten für Einfriedungen auf den Baugrundstücken entlang öffentlicher Flächen (bspw. Verkehrsflächen, Grünflächen, etc.), soweit diese vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar sind.

Entlang öffentlicher Flächen sind Einfriedungen in Form von Zäunen (auch Solarzäunen) bis zu einer Höhe von 1,20 m, Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Aufschüttungen werden auf die zulässige Höhe angerechnet. Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit, insbesondere durch Hineinragen in den öffentlichen Verkehrsraum oder durch Behinderung von Sichtbeziehungen, nicht beeinträchtigen. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig. Maschendraht- und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Bei Anpflanzungen von Hecken und Sträuchern sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Entlang privater Grundstücksgrenzen und landwirtschaftlichen Flächen gilt das Nachbarrecht.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1,0 m vom bestehenden Gelände zulässig.

2.6 Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Wegen der beengten Verkehrssituation sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Anzahl an notwendigen Stellplätzen je Gebäude mit mindestens 1 Wohnung ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

Gefangene Stellplätze, auch in Form von Garagen oder Carports, die nur über einen vorgelagerten, nicht überdachten Stellplatz erreichbar sind, sind zulässig. Die Erschließung des hinteren Stellplatzes über den vorderen Stellplatz muss dauerhaft gesichert sein.

2.7 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

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.

2.8 Zisternen § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Bei der Errichtung von Neubauten ist zur Gartenbewässerung sowie zur möglichen Nutzung als Brauchwassersystem je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von 3,0 m³ herzustellen.

Für bestehende Gebäude sowie deren Umbau, Erweiterung, Modernisierung oder Sanierung besteht keine Verpflichtung zur nachträglichen Herstellung einer Zisterne.



3. Hinweise

3.1 Geotechnik

Das Plangebiet liegt im Bereich der geologischen Großeinheit „Obtusustone“ (juOT) des Schwarzen Juras beziehungsweise des Unterjuras. Oberflächennah ist eine quartäre Überdeckung aus Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen vorhanden; im Talbereich können zudem quartäre Schwemmsedimente auftreten. Im Untergrund sind Festgesteinseinheiten des Unterjuras, insbesondere die Obtususton-Formation sowie bereichsweise die Numismalmergel- und Arietenkalk-Formation, zu erwarten.

Aus den tonreichen Unterjura-Fließerden haben sich überwiegend Pelosole und Braunerde-Pelosole entwickelt. Im Talbereich um das Gewässer treten zudem Pseudogley-Kolluvien und Pseudogley-Pelosole auf. Die Böden weisen überwiegend keine hohe oder sehr hohe Bedeutung als Standort für naturnahe Vegetation auf. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist überwiegend mittel, im Talbereich mittel bis hoch. Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist gering ausgeprägt, während die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe hoch bis sehr hoch bewertet wird. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist gering bis mittel.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfat-neubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.2 Grundwasserschutz

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

Grundwasser darf nicht über Drainagen in die Kanalisation eingeleitet werden. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Genehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Sofern das in den geplanten Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z. B. WC-Spülung), ist dies über das Anzeigenformular nach § 13 (4) TrinkwV vom Landratsamt Göppingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“, das DVGW Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sowie die DIN 1989, Teil 1 – 4 „Regenwassernutzungsanlagen“ zu beachten.

Das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamts Göppingen - Gesundheitsamt ist zum jeweiligen aktuellen Stand (derzeit Januar 2018) zu beachten.



3.3 Einsatz erneuerbarer Energien / Geothermie

Es wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern hingewiesen. Rechtgrundlage bildet das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 11.02.2023. Die Pflicht greift auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird.

Bei Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen muss vermieden werden, dass Umwelteinwirkungen durch Licht auftreten, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Es wird empfohlen, mögliche Maßnahmen gemäß der Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ vom 08.10.2012 Anhang 2 zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen bereits durch sorgsame Planung der Anlage zu berücksichtigen, da nachträgliche Änderungen kostenaufwändig sind.

Folgende Maßnahmen dienen zum Beispiel zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen von Photovoltaikanlagen auf Dächern:

Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad, die dem Stand der Technik entsprechen
Optimierung von Modulaufstellung bzw. -ausrichtung oder -neigung.

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Hattenhofer Sauerwasservorkommens. Zum Schutz des Mineral- und Sauerwasservorkommens sind die Vorgaben der zuständigen Fachbehörden zu beachten. Die sauerwasserführende Gesteinsschicht der Angulatensandstein-Formation darf nicht beeinträchtigt werden. Maßnahmen zur Nutzung oberflächennaher Geothermie, insbesondere Erdwärmesonden und vergleichbare Anlagen, dürfen daher nur bis zur Oberkante der Arietenkalk-Formation reichen.

Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung liegt die Arietenkalk-Formation im Plangebiet in Abhängigkeit von der Topographie in einer Tiefe von etwa 10 m bis 30 m unter Geländeoberkante. Vor der Planung und Ausführung geothermischer Anlagen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde sowie gegebenenfalls mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau empfohlen. Die erforderlichen wasserrechtlichen und sonstigen fachrechtlichen Genehmigungen bleiben unberührt.

3.4 Regelungen zum Schutz des Bodens

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu benachrichtigen. Das „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen – Umweltschutzamt – mit jeweiligem aktuellem Stand (derzeit März 2020) ist zu beachten.

Gemäß § 13 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB sowie § 2 LBodSchAG ist bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist bei Vorhaben mit Eingriffen in unversiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen ab 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Die Erstellung nach DIN 19639 wird empfohlen, ggf. abweichende Vorgaben der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sind zu berücksichtigen.

Sollten bei Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.



3.5 Schutzmaßnahmen während der Bauphase

Schutzgüter Boden und Wasser:

Die Vermeidung von Schadstoffeinträgen sowie von Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen während der Bauphase ist zu gewährleisten.

Schutzgüter Klima, Flora und Fauna, Mensch:

Lärm- und Staubemissionen sind durch Optimierung des Bauablaufs auf ein Minimum zu reduzieren.

Es wird auf die Informationen zum „Artenschutz am Haus“ verwiesen. Diese können über die Homepage www.artenschutz-am-haus.de bezogen werden.

3.6 Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich das Kulturdenkmal Hauptstraße 37. Es handelt sich hierbei um ein Einhaus, zweigeschossiger, teilweise verputzter Bau mit Satteldach, massives Erdgeschoss, darüber Fachwerk, Giebel zweifach leicht vorkragend und Scheunentor an der Giebelseite aus dem 16./17. Jahrhundert. Das Gebäude entspricht dem regional weniger verbreiteten Typus des giebelseitig zugänglichen gestelzten Einhauses mit Scheunentor. Als regionaler Sondertypus fügt sich das stattliche Sichtfachwerkgebäude mit mächtiger Eckverkämmung und zwei Giebelvorsprüngen in das von giebelständigen Gebäuden geprägte Ortszentrum von Hattenhofen ein.

Weiterhin befindet sich das Kulturdenkmal Hauptstraße 45 im Planbereich. Hierbei handelt es sich um das Rathaus Hattenhofen, zweigeschossig, Satteldach, massives verputztes Erdgeschoss, darüber Fachwerk, Ziergiebel mit drei Vorkragungen und vom Göppinger Zimmermeister Hans Georg Ströhlin erbaut im Jahr 1698/99. Der mit seinen Geschossvorkragungen und den Zierfachwerkformen repräsentativ gestaltete Bau ist nicht nur ein das Dorfbild entscheidend mitprägendes Gebäude, sondern auch Zeugnis der Kommunalverwaltung und Ortsgeschichte.

Gleichzeitig handelt es sich bei der Fläche auch um ein archäologisches Kulturdenkmal. Das heutige, auch als Baudenkmal eingetragene Rathaus wurde 1698/99 errichtet. Da ein Schultheiß und die bürgerliche Gemeinde aber bereits im Jahr 1500 bei der Stiftung einer Frühmesse selbständig handelnd urkundlich in Erscheinung treten, ist das Vorhandensein einer Vorgängerbauung nicht auszuschließen. Archäologische Spuren einer eventuell mittelalterlichen, sicher jedoch frühneuzeitlichen Besiedlung und Nutzung des Areals sowie der Bau- und Nutzhorizonte der noch im Aufgehenden erhaltenen Bebauung wurden auch aufgrund des nicht vorhandenen Kellers des Rathauses von 1698 im Boden bewahrt.

Neben dem Rathaus handelt es sich bei der evangelischen Pfarrkirche St. Agidius ebenfalls um ein Kulturdenkmal mit verputztem Saalbau und Satteldach, Chorturm mit Achteckhelm aus dem 12. Jahrhundert, Umbauten aus dem 18. Jahrhundert und einem Turmhelm von 1830. Ein weiterer Umbau erfolgte 1930/31. Die bis in die romanische Zeit zurückreichende, mehrfach umgebaute und veränderte Ägidiuskirche ist zentrales bauliches Dokument der Orts- und Kirchengeschichte von Hattenhofen. Zusammen mit dem benachbarten Rathaus prägt sie das Ortsbild in entscheidendem Maße.

Gleichzeitig handelt es sich bei der Kirche ebenfalls um ein archäologisches Kulturdenkmal. Die St. Aegidius geweihte Kirche wird 1275 erstmals genannt. Ein höheres Alter des Kirchbaus ist jedoch als sehr wahrscheinlich anzunehmen. An den mächtigen, ehemaligen Chorturm im Osten schließt sich das im Kern noch gotische, im 18.



Jahrhundert veränderte Schiff an. Archäologische Spuren älterer Vorgängerbauten sind in den nicht tiefgreifend gestörten Bereichen vorhanden und wurden auch bei Grabungsarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen bereits angetroffen und beobachtet.

Darüber hinaus ist es nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) sind in einem solchen Fall die Kreisarchäologie und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde beim Bürgermeisteramt Donzdorf umgehend zu benachrichtigen.

Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht zuständige Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 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 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

3.7 Insektenverträgliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sollen ausschließlich Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden. Zur Verhinderung einer Gefährdung und Schädigung nachtaktiver Fluginsekten durch künstliche Lichtquellen gelten folgende Anforderungen:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Verwendung von geschlossenen Lampenkörpern, um eindringende Insekten abzuhalten
- Anbringung von Lampen in geringer Höhe
- Lichtlenkung und Abschirmung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (Lichtbündelung zum Boden hin)
- Vermeidung horizontaler Abstrahlungen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirksamem Spektrum. Verwendung vorzugsweise von warmweißen LED-Lampen mit einer Lichtleistung von nicht über 3.000 Kelvin oder von Lampen mit einem geringen und engen Spektralbereich (570 - 630nm). Keine Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen und von mit Halogen oder Edelgas gefüllten Lampen.
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsrichtungen oder Dimmfunktion.
- Die Verwendung von UV-Strahlung und IR-Strahlung emittierender Beleuchtung ist unzulässig.
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40°C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- Eine Außenbeleuchtung der Gebäude ist so vorzunehmen, dass sich keine störenden optischen Wirkungen auf die Umgebung (nachbarliche Belange) entfalten.

3.8 Rodungszeitraum

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von Oktober bis Februar gefällt werden.



3.9 Starkregen und Hochwasserrisikomanagement

In Anbetracht der großen Hochwasserschäden in den vergangenen Jahren und angesichts des durch den Klimawandel größer werdenden Hochwasserrisikos steigt die Bedeutung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Dies gilt sowohl im bereits bebauten Raum als auch bei Neuplanungen.

Gemäß Eintragung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) vom 27.10.2025 befindet sich der südliche Teil des Planungsgebiet in einem Hochwasserrisikogebiet und liegt innerhalb von Überschwemmungsflächen die unter anderem von den Hochwasserereignissen HQ10, HQ50, HQ100 und HQ-Extrem betroffen sind. Das allgemeine Wohngebiet bzw. die bestehenden und geplanten Gebäude werden hiervon nicht tangiert.

Es wird auf § 78 Abs.5 WHG bzw. § 78a, b und c Abs. 2 WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 G v. 18.07.2017 | 2771) verwiesen.

Grundsätzlich wird ein hochwasser- und starkregenangepasstes Bauen empfohlen:

Es folgt ein beispielhafter Maßnahmenkatalog:

Keller und Öffnungen sichern:

Stellen Sie Schwellen vor Eingängen, umbauen Sie Kellerlichtschächte mit einer Abdeckung und machen Sie Kellerfenster druckdicht. Achten Sie darauf, dass die Oberkante der Lichtschächte mindestens 15 cm aus dem Boden ragt.

Fassade und Gebäudetechnik schützen:

Dichten Sie Gebäude besonders sorgfältig ab. Wählen Sie wasserresistente Baumaterialien und platzieren Sie elektrische Anlagen sowie Heizsysteme in höher gelegenen Etagen.

Garten und Grundstück gestalten:

Nutzen Sie das Gelände für Retentionsmulden, die Wasser aufnehmen und so das Haus schützen. Errichten Sie außerdem Mauern oder Erdwälle, die das Wasser vom Haus weggleiten.

Rückstausicherung einbauen:

Lassen Sie eine Rückstausicherung im Abwasserkanal anbringen, um zu verhindern, dass Wasser in das Haus eindringt.

Risikobereiche meiden:

Verzichten Sie auf die Lagerung von wichtigen und wertvollen Gegenständen in Kellerräumen und vermeiden Sie gefährdete Bereiche bei Neubauten.

Notfallplan erstellen:

Entwickeln Sie einen persönlichen Notfallplan für den Fall von Starkregen oder Hochwasser, der Evakuierung, das Sichern von Dokumenten und das Bereithalten von Notfallpaketen beinhaltet.

Materialien prüfen:

Verwenden Sie wasserbeständige Bau- und Ausbaumaterialien, um die Folgen von Wassereintritt zu minimieren.

Informationen verfolgen:

Bewahren Sie Ruhe und befolgen Sie Anweisungen von Behörden, Radio, Fernsehen und Internet.



Strom abschalten:

Stellen Sie den Strom in überflutungsgefährdeten Gebäudeteilen ab, um Kurzschlüsse und Stromschläge zu vermeiden.

Sicher aufbewahren:

Sammeln Sie persönliche Dokumente, verpacken Sie sie wasserfest und halten Sie sie griffbereit.

Weitere Ausführungen und Darstellungen zum Starkregen und Hochwasser sind der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

3.10 Wärmepumpen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung einer Wärmepumpe im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens folgende Unterlagen und Informationen beizulegen sind:

- Standort der geplanten Wärmepumpe
- Hersteller und Modell der geplanten Wärmepumpe
- Details zu Lärminderungsmaßnahmen (falls vorgesehen)

3.11 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich wird auf die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, wonach anfallendes Niederschlagswasser durch eine ortsnahe Versickerung oder durch eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer dezentral beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Zur Bewässerung des Gartens sowie zur eventuellen Nutzung als Grauwassersystem wird die Erstellung von Zisternen mit einem Volumen von mindestens 3m³ je Baugrundstück auch im Bestand empfohlen.

Sofern das in den Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist dies gemäß der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) dem Landratsamt Göppingen, Gesundheitsamt, anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) und die DIN 1988 (Trinkwasserinstallationen) zu beachten.

3.12 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.