

– Unte r l a g e 5 –

Stadt **Hattenhofen**
Gemarkung Hattenhofen
Landkreis Göppingen



Bebauungsplan

„Graubachtal / Ortsmitte - 3. Änderung“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung



Gefertigt: Donzdorf, den XX.XX.2025

Anerkannt: Hattenhofen, den 18.03.2026

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

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



1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2. Anlass für die Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Graubachtal / Ortsmitte“ wurde im Jahr 2002 rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplans war es die vorhandene dörfliche Struktur aufzugreifen und Flächen für eine potenzielle Nachverdichtung auszuweisen. Darüber hinaus sollte der gebietstypische Grünstreifen entlang des Graubachs planungsrechtlich gesichert werden. Im Jahr 2009 trat der Bebauungsplan „Graubachtal / Ortsmitte, 2. Änderung“ in Kraft.

Seit Inkrafttreten des Plans haben sich die baulichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Wohnansprüche der Bevölkerung deutlich verändert.

In den vergangenen Jahren gingen bei der Gemeinde Hattenhofen wiederholt Bauanfragen und Änderungswünsche ein, die auf eine Anpassung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans abzielten.

Die Anregungen betrafen unter anderem die Errichtung von Balkonen und Terrassen zur Verbesserung der Wohnqualität, die Anpassung der Trauf- und Firsthöhen an eine zeitgemäße Bauweise, die Zulassung mehrerer Wohneinheiten je Gebäude zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen. Diese wiederkehrenden Anliegen verdeutlichen, dass einzelne Festsetzungen des seit über 20 Jahren geltenden Bebauungsplans nicht mehr den aktuellen städtebaulichen und wohnbaulichen Anforderungen entsprechen.

Um Einzelfallentscheidungen und damit einen städtebaulichen Flickenteppich zu vermeiden, hat die Gemeinde Hattenhofen entschieden, die Regelungen im Rahmen einer 3. Änderung des Bebauungsplans zu überprüfen und einheitlich zu aktualisieren.

Zu diesem Zweck wurden sämtliche Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer im Geltungsbereich angeschrieben und um Mitteilung gewünschter Änderungen gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Gemeinde ausgewertet und abgewogen. Die aktualisierte Planung wurde anschließend der Bürgerschaft am 29.10.2026 im Zuge einer Infoveranstaltung vorgestellt. Im Anschluss wurden erneut um Mitteilung gewünschter Änderungen gebeten, die Stellungnahmen gesammelt und abgewogen und anschließend in die nun vorliegende Planänderung integriert.

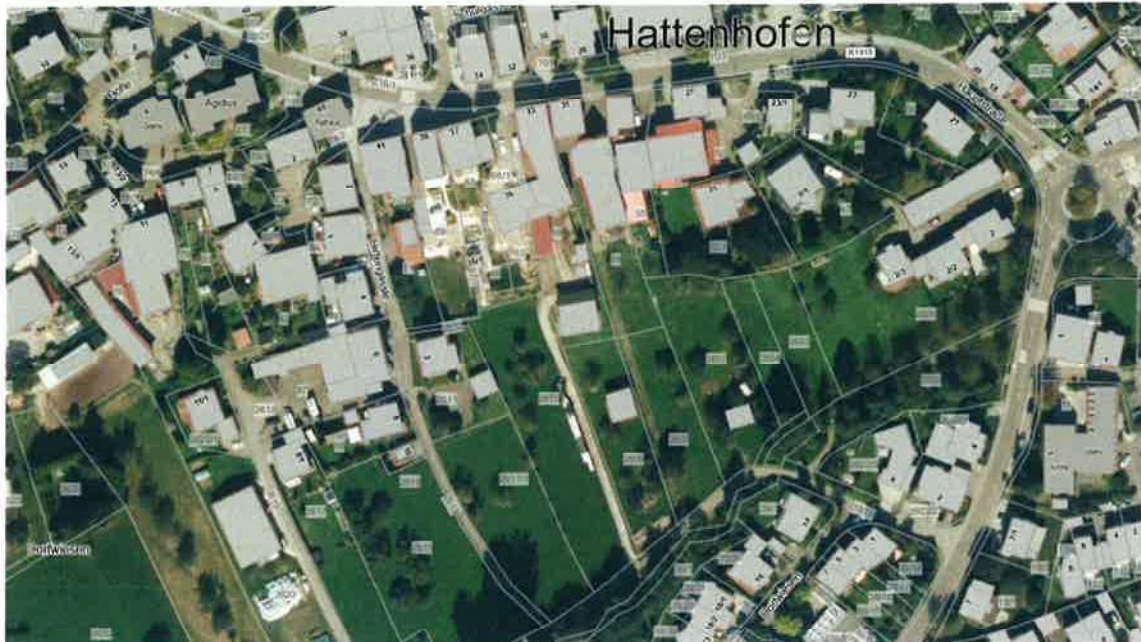
Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Graubachtal – Ortsmitte“ sollen die Festsetzungen an die aktuellen Bedürfnisse der Einwohner, an zeitgemäße Bauformen sowie an die Erfordernisse einer nachhaltigen Innenentwicklung angepasst werden, ohne den charakteristischen Ortsbildbezug des Gebietes zu verlieren.

Darüber hinaus trägt die Planänderung den grundsätzlichen Zielen der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung:

Bestehende Siedlungsflächen und vorhandene Erschließungsinfrastruktur sollen nachhaltig genutzt und neue Flächeninanspruchnahmen vermieden werden.



3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Ortsmitte von Hattenhofen und umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha. Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie teilweise an Wohnbebauung an. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Hauptstraße K 1419, im Osten an die Zeller Straße und darüber hinaus an bestehende Wohnbebauung an. Südlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls bestehende Wohnbebauung. Südlich im Geltungsbereich verläuft der Graubach.

Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt umrandet. 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.



4. Raumplanung und vorbereitende Bauleitplanung

4.1 Regionalplan

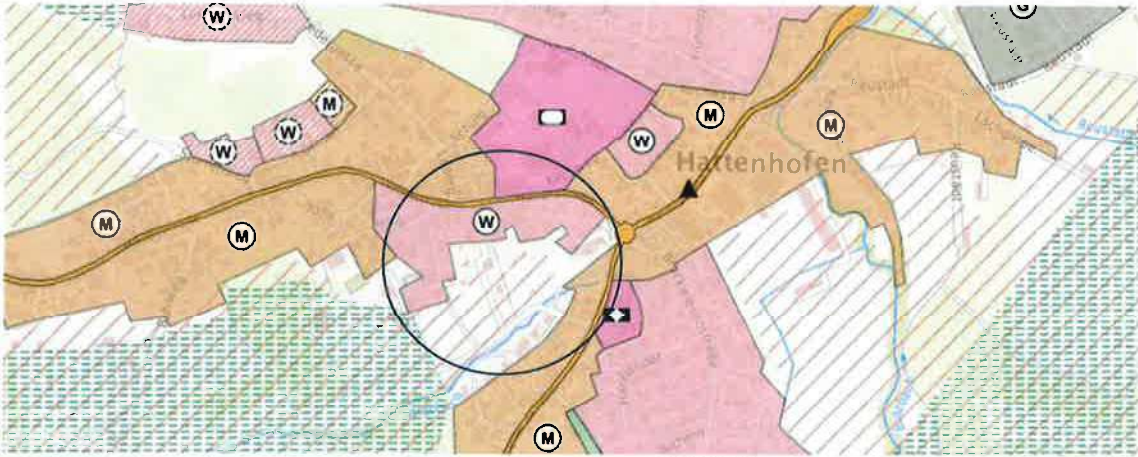


Abbildung 1: Auszug Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg

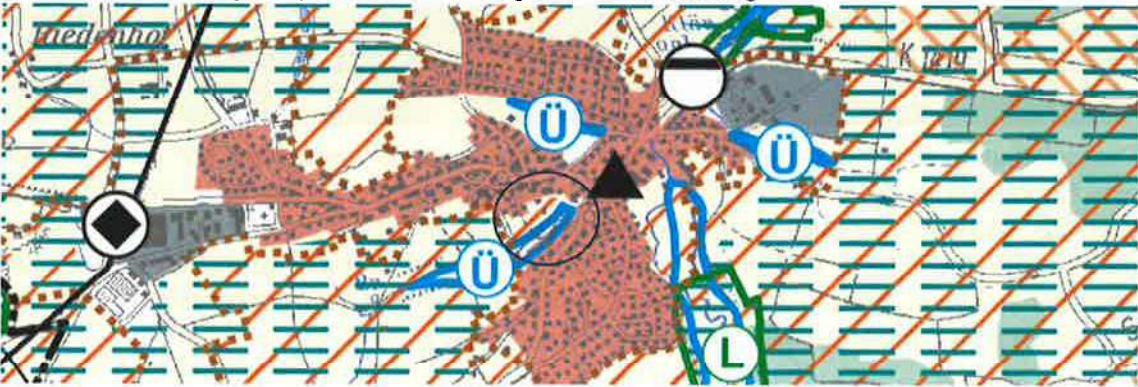


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan

Die überörtliche Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung erfolgt auf Ebene des Regionalplans, der die raumordnerischen Ziele und Grundsätze für die Entwicklung der Region festlegt. Die Festlegungen sind hierbei nicht parzellenscharf. Die Gemeinde Hattenhofen ist in der Raumkategorie als Randzone um die Verdichtungsräume kategorisiert und als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt.

Im Regionalplan ist der Planbereich im Norden und Teile im Südosten als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet zugeordnet. Im Süden ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche sowie Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) PS 3.2.1 (G) ausgewiesen. Entlang des Graubachs wird zudem ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Die Ausweisungen im Bebauungsplan entsprechen somit den regionalplanerischen Vorgaben.

Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Gemäß des Ziels I.1.1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen, dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.



Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen (...) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.



Abbildung 3: Überflutungsflächen gemäß LUBW

Für die Gemeinde Hattenhofen gelten rechtskräftige Hochwassergefahrenkarten. Das Plangebiet ist von 10-, 50-, 100-jährigen sowie von extremen Überflutungsereignissen betroffen. Die Betroffenheit konzentriert sich hierbei gemäß dem Daten- und Kartendienst der LUBW überwiegend auf den Bereich der Fläche für die Landwirtschaft. Überbaute Wohn- oder Mischflächen sind gemäß der Datenabfrage kaum betroffen. Die Überflutungstiefen reichen von 0,2m bis 0,6m. Die Überflutungsflächen wurden in den zeichnerischen Teil zur Information nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus wird auf § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes im Textteil des Bebauungsplans verwiesen.

Weiterhin wurde das Überschwemmungsgebiet ÜSG Butzbach im Plangebiet festgesetzt. Dieses wurde ebenfalls nachrichtlich im zeichnerischen Teil übernommen.

Zu Starkregenereignissen liegen für die Gemeinde keine Daten (z.B. in Form von Starkregenkarten) vor. Für folgende Informationen wird daher der digitale Klimaatlas der Region Stuttgart (Abrufdatum 29.10.2025) herangezogen.

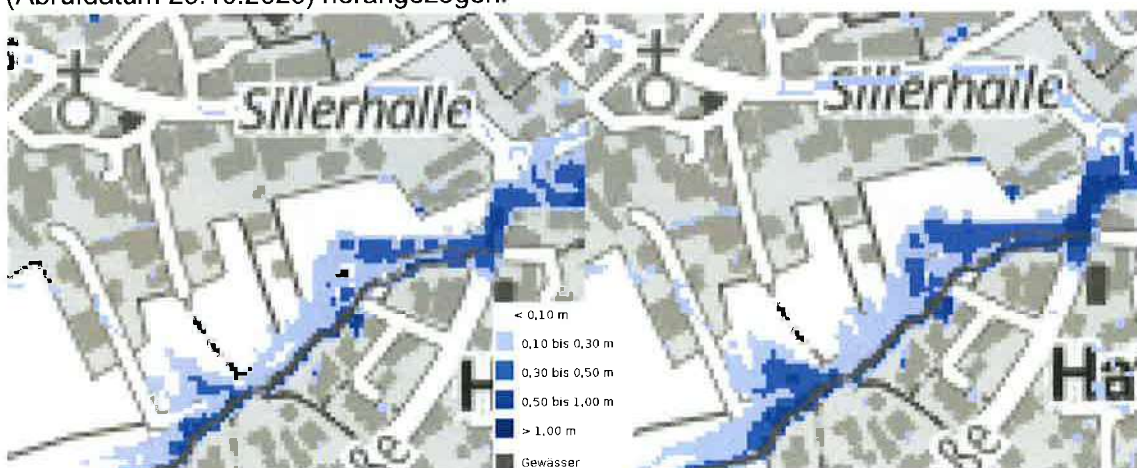


Abbildung 4: Starkregen Überflutungstiefen außergewöhnliches Ereignis

Abbildung 5: Starkregen Überflutungstiefen bei fortschreitendem Klimawandel



Wie in den obenstehenden Abbildungen 4 und 5 ersichtlich, ist überwiegend der südliche Teil des Plangebiets, der als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, von Starkregen betroffen. Die Überflutungstiefen reichen hierbei von 0,10 bis 1,00m (im östlichen Teil des Plangebiets). Infolge zunehmender Starkregenereignisse kommt es immer häufiger zu kurzfristigen, hohen Oberflächenabflüssen. Diese kurzfristigen Wasseransammlungen können sich auf tieferliegende Bereiche wie Eingänge konzentrieren und dort zu Wassereinbrüchen und Gebäudeschäden führen.

Aus diesem Grund wurden Hinweise zu hochwasser- und starkregenangepasstem Bauen in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Auch wurden die Bezugshöhen über dem bestehenden Gelände definiert, sodass eine hochwasserangepasste Bauweise prinzipiell möglich ist.

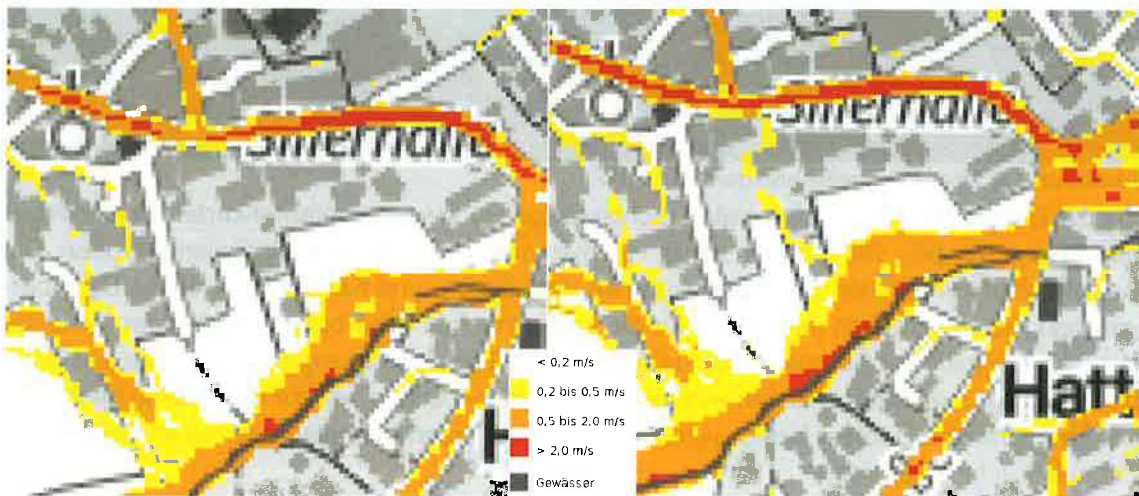


Abbildung 6: Starkregen Fließgeschwindigkeiten außergewöhnliches Ereignis

Abbildung 7: Starkregen Fließgeschwindigkeiten bei fortschreitendem Klimawandel

Die Abbildungen 6 und 7 zeigen die Fließgeschwindigkeiten bei fortschreitendem Klimawandel. Diese bewegen sich im überwiegenden Bereich des Plangebiets von 0,2 bis 0,5m/s (gelb) bzw. 0,5 bis 2,0m/s (orange) und kleinräumig über 2,0 m/s (rot).

4.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 8: Ausschnitt FNP des Gemeindeverwaltungsverbands Raum Bad Boll

Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Die Ausweisungen sind hierbei nicht parzellenscharf.



Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Raum Bad Boll ist der nördliche Bereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen. Darüber hinaus sind im Bereich der Kirche und des Rathauses Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen. Westlich im Geltungsbereich befindet sich eine Mischbaufläche. Die südliche Fläche des Geltungsbereichs ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Zudem befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs eine Fläche für Überschwemmungsgebiete gemäß § 77 ff. WG. Vereinzelte Teilbereiche des Bebauungsplans stimmen nicht mit den Ausweisungen im Flächennutzungsplan überein.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB besteht kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Sonstige baurechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet bestanden zunächst Rechtsverhältnisse durch den Bebauungsplan „Graubachtal / Ortsmitte“, der 2002 genehmigt wurde. Im Jahr 2009 wurde der Bebauungsplan „Graubachtal / Ortsmitte, 2. Änderung“ rechtskräftig.

Seit Inkrafttreten des Plans haben sich die baulichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Wohnansprüche der Bevölkerung deutlich verändert.

Die Änderungen betreffen unter anderem die Anpassung von Baugrenzen zur Bestandssicherung sowie zur Errichtung von Balkonen und Terrassen zur Verbesserung der Wohnqualität, die Anpassung der Trauf- und Firsthöhen an eine zeitgemäße Bauweise, die Zulassung mehrerer Wohneinheiten je Gebäude zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Graubachtal – Ortsmitte“ sollen somit die Festsetzungen an die aktuellen Bedürfnisse der Einwohner, an zeitgemäße Bauformen sowie an die Erfordernisse einer nachhaltigen Innenentwicklung angepasst werden, ohne den charakteristischen Ortsbildbezug des Gebietes zu verlieren.



Abbildung 9: Bebauungsplan Graubachtal / Ortsmitte 2. Änderung von 2002



5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich kommt die Gemeinde Hattenhofen mit der Aufstellung des Bebauungsplans der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Graubachtal – Ortsmitte“ verfolgt die Gemeinde Hattenhofen das Ziel, das bestehende Wohn-/Mischgebiet zeitgemäß weiterzuentwickeln und an die aktuellen städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Anforderungen anzupassen.

Die bestehenden Festsetzungen aus dem Jahr 2002 bzw. 2009 haben sich in mehreren Punkten als nicht mehr ausreichend anpassungsfähig erwiesen.

Durch die nun vorgesehene Planänderung sollen klare und einheitliche Regelungen geschaffen werden, die den Bewohnerinnen und Bewohnern zeitgemäßes und flexibles Bauen ermöglichen, gleichzeitig aber das Ortsbild, die städtebauliche Ordnung und Nachbarschaftsverträglichkeit sichern.

Insbesondere soll:

- der Bestand wohnverträglich weiterentwickelt und eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht werden,
- durch die Anpassung der Trauf- und Firsthöhen ein zeitgemäßes und energetisch optimiertes Bauen ermöglicht werden,
- durch die Zulassung zusätzlicher Wohneinheiten der Wohnraumbedarf innerhalb des Siedlungsbestands gedeckt werden,
- und durch die Anpassung der Einfriedungsregelungen ein gestalterisch harmonisches Ortsbild gesichert werden.

Zudem trägt die 3. Änderung zur Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsstruktur bei (§ 1a Abs. 2 BauGB). Durch die Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Baugebiets werden neue Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden und die vorhandene Infrastruktur effizient genutzt.

Im Rahmen der Planänderung hat die Gemeinde die privaten Interessen der Grundstückseigentümer (z. B. an Modernisierung, Erweiterung und besserer Nutzbarkeit der Grundstücke) gegenüber den öffentlichen Belangen (z. B. Ortsbild, Nachbarschaftsverträglichkeit, städtebauliche Ordnung, Umweltbelange) sorgfältig abgewogen.

Die vorgesehenen Änderungen stellen einen ausgewogenen Kompromiss dar, der einerseits mehr Flexibilität und Anpassungsfähigkeit für die Eigentümer ermöglicht, andererseits jedoch die städtebauliche Struktur und Gestaltqualität des Gebiets bewahrt. Durch die planungsrechtliche Steuerung wird sichergestellt, dass die bauliche Entwicklung auch künftig geordnete, ortsbildverträgliche Strukturen aufweist und die nachbarschaftlichen Interessen gewahrt bleiben.



6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Bebauung - planungsrechtliche Festsetzungen

Die künftige Nutzung des Gebiets wird überwiegend entsprechend seiner aktuellen Ausweisungen übernommen. Mit der Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets (WB) gemäß § 4a BauNVO soll im Plangebiet eine funktionsgemischte, aber primär wohnorientierte Gebietsnutzung ermöglicht werden. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, gleichzeitig jedoch sonstige gewerbliche Nutzungen und dienstleistungsorientierte Betriebe zulassen, die das Wohnen ergänzen und beleben. Um eine klare städtebauliche Zielrichtung und eine verträgliche Gebietsstruktur zu sichern, werden die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Um eine Durchmischung im Ortskern weiterhin zu erzielen sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Um die Eigenart der näheren Umgebung zu sichern, sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets, Einzelhandelsbetriebe (Ausnahme Handwerkerprivileg), Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben, die in einem funktionalen Zusammenhang mit einem im Geltungsbereich ansässigen Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen, soll die wirtschaftliche Stabilität und Funktionsfähigkeit des Gebiets gestärkt werden, ohne den Charakter des Gebiets zu verändern oder negative Auswirkungen auf die örtliche Versorgungsstruktur zu erzeugen.

Das Rathaus sowie die evangelische Pfarrkirche werden gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung als Flächen für den Gemeinbedarf gesichert.

Um die charakteristische Grünstreife zu erhalten und die derzeitige Nutzung zu sichern, wird wie bereits 2002 bzw. 2009 eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Zudem kann somit sichergestellt werden, dass die Überflutungsflächen nicht mit Wohngebäuden bebaut werden.

Die Festsetzung der Anzahl der maximalen Wohneinheiten soll eine angemessene Verdichtung im Innenbereich ermöglichen.

Zur Gewährleistung einer effizienten Flächennutzung wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgelegt. Dies entspricht den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO. Gleichzeitig soll die Festsetzung jedoch eine zu hohe Versiegelung mit Hauptgebäuden abwenden. Um das Gebäude Höfle 6 sowie das Rathaus planungsrechtlich in ihrem Bestand zu sichern, wurde hier eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt, was den Festsetzungen von 2009 gleichkommt.

Die maximalen Gebäudehöhen werden durch die im Plan festgelegten First- und Wandhöhen bestimmt, die an heutige Bauweisen und energetische Anforderungen angepasst wurden. Auch werden somit die für das Gebiet typische steile Dachneigungen ermöglicht. Der untere Bezugspunkt wird gemessen 50cm über dem höchsten bestehenden Geländepunkt am Hausgrund, um eine hochwasserangepasste Bauweise zuzulassen.

Im Plangebiet handelt es sich um eine historisch gewachsene, unregelmäßige, teils mischtypische Bebauung, die stellenweise weder eindeutig offen noch geschlossen ist. Die offene



Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) verlangt seitliche Abstände zu den Nachbargebäuden, die geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) dagegen durchgehende Baukörper ohne seitliche Abstände. Das „Dazwischen“ – also ein Bereich, in dem einzelne Gebäude grenzständig, andere freistehend oder versetzt stehen – wird durch keine dieser Regelungen vollständig abgedeckt. Solche Bereiche sind typisch für dörflich geprägte Ortslagen mit Hofstrukturen, Scheunen, Nebengebäuden oder Anbauten, wo die Gebäudestellung funktional und historisch bedingt ist – nicht schematisch. Aus den genannten Gründen wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet. Die Bauweise ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung.

Um bestehende Strukturen zu sichern, Grenzbauten zu ermöglichen und den Bauherren ein gewisses Maß an Gestaltungsfreiraum einräumen, sind Garagen sowie Tiefgaragen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sowie Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Zur Steuerung der baulichen Dichte und zur Wahrung des Gebietscharakters wird im Bebauungsplan die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal fünf festgesetzt. Darüber hinaus sind pro Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten, pro Doppelhaus 4 Wohneinheiten und pro Reihen- bzw. Kettenhaus 2 Wohneinheiten zulässig.

Diese Regelung dient dazu, ein angemessenes Maß an Nachverdichtung zu ermöglichen, gleichzeitig jedoch eine Überfrachtung des Gebiets mit zu intensiver Nutzung zu verhindern. Die Begrenzung der Wohneinheiten steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde, eine nachhaltige Innenentwicklung zu fördern, ohne die Gebietsverträglichkeit und Wohnqualität zu beeinträchtigen.

Öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgelegt, um eine angemessene Erschließung und Anbindung des Gebiets sicherzustellen. Weiterhin werden öffentliche Gehwegeflächen festgelegt, die der fußläufigen Andienung des Gebiets aber auch der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dienen.

Die festgesetzte Wasserfläche dient dem Erhalt und der Sicherung des bestehenden Graubachs.

Die ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft dient der landwirtschaftlichen Nutzung und stellt gleichzeitig den gewünschten Grüncharakter sicher.

Entlang des Graubachs wird ein gewässerbegleitender Grünstreifen festgesetzt. In Verbindung mit der flächenhaften Pflanzbindung wird der Erhalt und die Funktion der Gehölzstrukturen gewährleistet.

Weiterhin wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde für Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zur Sicherung der Erschließung der angrenzenden Flurstücke festgesetzt.

6.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließung des Gebiets ist über bestehenden Verkehrsanlagen gesichert. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.



6.3 Natur- und Artenschutz

Konkrete Vorhaben sind im Gebiet noch nicht geplant. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung in den Textteil des Bebauungsplans übernommen. So dürfen Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen und es sind entsprechende Untersuchungen zu Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen vor Umnutzung oder Abbruch von Gebäuden durchzuführen. Der Untersuchungsumfang ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Regelungen zum Rodungszeitraum wurden in den Hinweisen des Textteils übernommen, da diese gemäß Rechtsprechung bereits gelten.

7 Gestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zur Dachform, Dachdeckung und Dachneigung getroffen. So sind für Hauptgebäude weiterhin Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig, um das dörflich geprägte Erscheinungsbild zu wahren und die Baukörper in die vorhandene Umgebung einzupassen.

Zusätzlich werden die Bauvorschriften durch gestalterische Vorgaben zur Materialwahl und farblichen Gestaltung der von außen sichtbaren Gebäudeelemente ergänzt. Weiterhin werden Regelungen für die Gestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen, um ein einheitliches Bild zu erzeugen und gleichzeitig eine optimale Nutzung der Obergeschosse im Sinne einer Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen.

Flächen für Stellplätze, Zufahrten, private Erschließungswege sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen, um einen positiven Beitrag zum Wasserhaushalt zu leisten.

Die Vorschriften zu Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen ermöglichen ein gewisses Maß an Privatsphäre und vermeiden gleichzeitig die Abschottung der Grundstücke.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,0m vom bestehenden Gelände zulässig. Die Regelung ermöglicht den Bauherren einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Grundstücke.

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen, um die Erschließungsstraßen möglichst von ruhendem Verkehr freizuhalten und den Verkehrsfluss zu begünstigen.

Regelungen für Werbeanlagen dienen vorrangig dem Schutz der Verkehrssicherheit und zielen darauf ab, mögliche Beeinträchtigungen für Verkehrsteilnehmer zu minimieren. Gleichzeitig soll eine Überfrachtung des Gebiets mit Werbeanlagen vermieden und somit der dörfliche Charakter erhalten werden.

8. Bodenschutz

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. Diesem Grundsatz wird durch den Bebauungsplan nachgekommen.

Der Bebauungsplan unterliegt nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB nicht der Pflicht, eine Umweltprüfung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge liegt kein Umweltbericht oder eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.



8.1 Beschreibung der Bodenverhältnisse

Gemäß den Daten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich definiert. (Quelle: Kartendienst des LGRB, Abrufdatum 20.08.2024).

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der geologischen Großeinheit „Obtusustone“, juOT des Schwarzen Juras. Überdeckt werden die Gesteine von Verwitterungslehmen sowie im Talbereich von quartären Schwemmsedimenten. Im Untersuchungsgebiet finden sich die Bodenarten Pelosol und Breunerde-Pelosol aus tonreicher Unterjura-Fließerde. Die Bodenfunktionen innerhalb des Untersuchungsgebiets haben keine hohe oder sehr hohe Bedeutung als Standort für naturnahe Vegetation, eine mittlere Bodenfruchtbarkeit sowie eine geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Die Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe ist sehr hoch. Im Talbereich um das Gewässer werden Pseudogley-Kolluvium und Pseudogley-Pelosol angetroffen. Hier ist die Bodenfruchtbarkeit mittel bis hoch, die Filter- und Pufferwirkung hoch. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist gering bis mittel.

9. Flächen

Nutzungsart	Flächengröße ca.	Anteil
Besonderes Wohngebiet	17.922 m ²	35%
Mischgebiet	1.668 m ²	3%
Fläche für Gemeinbedarf	1.714 m ²	3%
Öffentliche Wegefläche	1.770 m ²	4%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	624 m ²	1%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.468 m ²	5%
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung	2.374 m ²	5%
Fläche für die Landwirtschaft	21.568 m ²	42%
Wasserfläche	797 m ²	2%
Gesamt	50.905 m ²	100 %