



Landkreis: Göppingen  
Gemeinde: Hattenhofen  
Gemarkung: Hattenhofen

# BEBAUUNGSPLAN

UND

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### „Ledergasse / Ortsmitte, 2. Änderung“

- Im beschleunigten Verfahren -

TEXTTEIL  
UND  
BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:

**VTG STRAUB**  
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Hermann-Schwarz-Str. 8  
73072 Donzdorf  
Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23  
Email. info@vtg-straub.de  
VTG Projekt Nr. 20-096

Aufgestellt:

Donzdorf, 24.03.2021

**Rechtskräftig:**

**Hattenhofen, den** \_\_\_\_.



## VERFAHRENSVERMERKE

- Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs.1 BauGB, .....  
.....
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB .....  
.....
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf, Auslegungs- und Beteiligungsbeschluss gemäß  
§ 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB .....  
.....
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs-, Auslegungs- und Beteiligungsbeschlusses .....  
.....
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange vom ..... bis .....
- Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen .....  
.....
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs.3 BauGB .....  
.....

In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am .....

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt  
Hattenhofen, den

\_\_\_\_\_  
J. Reutter, Bürgermeister

## HINWEIS

Der Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil und Textteil vom xx.xx.2020 behält, ausgenommen der im Rahmen dieser Änderung vorgenommenen Ergänzungen oder Änderungen, seine Gültigkeit.

Die dargestellten Ergänzungen oder Änderungen sind mit Datum ihrer Rechtskraft Bestandteil der Satzung und ergänzen oder ersetzen die entsprechenden seither gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ledergasse / Ortsmitte, 2. Änderung“ umfasst eine rund 0,28 ha große Fläche. Dieser Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und erfüllt somit alle Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Es wird demnach auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren, eine Umweltprüfung, den Umweltbericht, eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.



# TEXTTEIL

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB)             | i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (1728)  |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)    | i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).  |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) |

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung zum zeichnerischen Teil folgendes festgesetzt:

### Räumlicher Geltungsbereich § 9 (1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500 vom \_\_\_\_ des Bebauungsplans „Ledergasse / Ortsmitte, 2. Änderung“ in Hattenhofen. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt umrandet und umfasst zu einem Teil das Flurstück Nr. 283, das gegenwärtig überwiegend als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 282/1, 232, 232/1, 251 und 521/2 (Ledergasse).

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1)1 BauGB i.V.m. BauNVO entsprechend Planeinschrieb

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 5 BauNVO sowie § 1 Abs.5 und 6 BauNVO

##### 1.1.1 Dorfgebiet (MD)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. Sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke



Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 8-9 BauNVO zulässigen Nutzungen und die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.5 und § 1 Abs.6 BauNVO unzulässig bzw. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16 – 21a BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil.

### 1.2.1 Grundflächenzahl

Entsprechend Planeinschrieb.

### 1.2.2 Gebäudehöhen (mbH)

Es werden Maximalwerte zur Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzte **BZH** (Bezugshöhe, Angabe in Meter über NN).

Obere Bezugspunkte, gemessen ab der jeweils festgesetzten BZH sind die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) bei Flachdächern sowie die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei den übrigen Dachformen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GHmax**) wird gemessen von der Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. bis zur Oberkante Attika.

Die maximale zulässige Firsthöhe (**FH**) wird zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Daches gemessen.

Die maximal zulässige Traufhöhe (**TH**) wird zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Trauflänge einzuhalten.

Folgende Trauf- und Firsthöhen sowie maximale Gebäudehöhen sind zulässig:

Traufhöhe siehe Planeinschrieb

Firsthöhe siehe Planeinschrieb

Maximale Gebäudehöhe siehe Planeinschrieb

## **1.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr.1 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 mbH1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED). Siehe Planeinschrieb.

## **1.4 Nebenanlagen § 14 Abs.1 BauNVO**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO in Form von Gebäuden unzulässig. Oberirdische Tanks und Hundezwinger sind unzulässig.

Einfriedungen sind gemäß den Regelungen der Örtlichen Bauvorschriften zulässig.

## **1.5 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 mbH1, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind (ED), sind pro Einzelhaus 2 Wohneinheiten sowie pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

## **1.6 Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6 BauNVO**

### **1.5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen**

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

## **1.6 Verkehrsflächen**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

## **1.7 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

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.

## **1.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Kompensation und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität § 9 Abs. 1a BauGB**

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs festgesetzt:

- a) Das Roden von Bäumen ist aufgrund des Tagesquartierpotentials für Fledermäuse nur im Zeitraum von 15.11 bis 28.02 zulässig.
- b) Gehölzrückschnitte für Sträucher sind aufgrund des Tagesquartierpotentials für Fledermäuse nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 zulässig.
- c) 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.

## **1.9 Maßnahmen der Grünordnung § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 sowie Abs.1a BauGB**

### **1.9.1 Pflanzgebot für Einzelbäume (PFG)**

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 um bis zu 5m 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 m<sup>2</sup> vorzusehen.



Pro 400 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen.

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

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
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.

Zur Absicherung eines dauerhaften Erhalts sind vor Beginn der Bauphase geeignete Sicherungsmaßnahmen auszuführen (bspw. Abgrenzung mittels Bauzaun, kein Befahren mit schwerem Gerät, keine Ablagerungen etc.).

### **1.9. 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.



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500 vom \_\_\_\_\_. des Bebauungsplans „Ledergasse / Ortsmitte, 2. Änderung“ in Hattenhofen. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt umrandet und umfasst zu einem Teil das Flurstück Nr. 283, das gegenwärtig überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 282/1, 232, 232/1, 251 und 521/2(Ledergasse).

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

### 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung (entsprechend Einschrieb im Lageplan)

##### Im Dorfgebiet MD1:

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 45°, Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 20° und Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 9° zulässig.

##### Im Dorfgebiet MD2:

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

#### 2.1.2 Dachdeckung

Die Dächer sind in der Farbskala rot - braun - grau zu erstellen. Für die Dachdeckungen ist reflektierendes und grellfarbiges Material unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

Diese sind liegend auf dem Hauptdach zulässig. Ausnahme: Anlagen für Solarenergiegewinnung auf Flachdächern dürfen mit einer Neigung von bis zu 45° errichtet werden. Um gestalterischen Aspekten nachzukommen, sind diese mittels einer mindestens 50cm hohen Attika entlang der Gebäudekanten abzuschirmen. Solaranlagen dürfen die Dachflächen seitlich nicht überragen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° bis einschließlich 9° Dachneigung) sind mit mindestens 80% zu begrünen. Die hierfür notwendige Substratschicht ist mit einer Mindestdicke von 10 cm auszuführen.

Dächer aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.

#### 2.1.3 Außenwandflächen

Schwarze und grellfarbige Außenwandflächen sind unzulässig. Die Wände aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.

Fassadenbegrünungen sind zulässig (siehe obige Pflanzliste).





#### 2.1.4 Dachaufbauten (vgl. zeichnerische Erläuterung unter den Hinweisen)

Dachaufbauten sind zulässig in Form von Dachgauben und Querbauten zur Wohnraumerweiterung, wenn die Trauflänge des Daches zu mindestens 50% der Gesamtlänge erhalten bleibt. Dabei sollen von der Gaube folgende Abstände eingehalten werden:

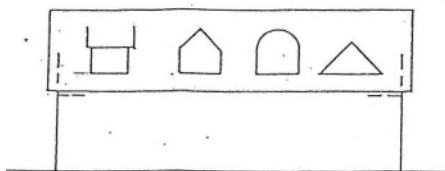
- Vom Ortgang mindestens 1,20m
- Vom First mindestens 50cm (in der Dachfläche gemessen)
- Von der Traufe mindestens 70cm (in der Dachfläche gemessen) oder ohne Dachvorsprung direkt an der Hausflucht beginnend
- zwischen einzelnen Dachaufbauten mindestens 1,20m

Dachgauben und Dacheinschnitte / -ausschnitte nebeneinander sind unzulässig. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. Bei versetzten Satteldächern sind nur Schleppgauben zulässig.

Beim Bau von Dachaufbauten muss die Trauflänge auf mindestens der Hälfte der Dachlänge erhalten bleiben.

Zeichnerische Erläuterung zu Dachaufbauten:

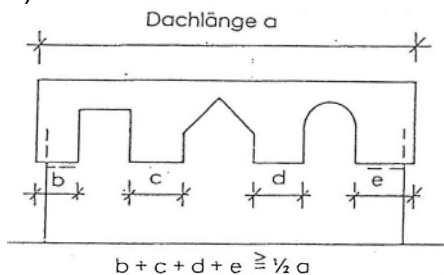
a)



Gaubenformen (je 1 pro Gebäude):

- Schleppgauben
- Giebelgauben
- Runddachgauben
- Dreiecksgauben
- Flachgauben

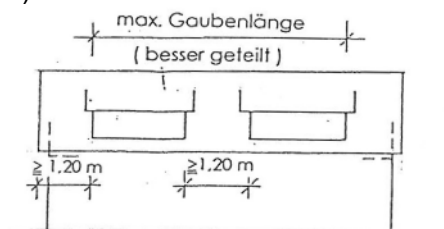
b)



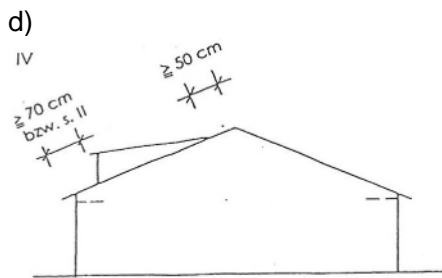
Dachaufbauten in der Hausflucht:

Diese Formen gelten nicht als Dachgauben, sollen aber nach den Vorgaben für Dachgauben gestaltet werden.

c)



Abstände der Gauben vom Ortgang und untereinander



Abstände der Gauben von First und Traufe.

## 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr.3 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 obigen Pflanzliste 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 Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. herzustellen.

## 2.3 Einfriedungen § 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 1,0m über Geländeniveau.

Bei Anpflanzung von Hecken und Sträuchern ist die Auswahl aus der obigen Pflanzliste zu treffen.

## 2.4 Niederspannungsleitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## 2.5 Stützmauern § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Freistehende Stützmauern sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80m über dem bestehenden Gelände zulässig.

## 2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Freistehenden Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1,00m, gemessen ab vorhandenem Gelände, zulässig.



## HINWEISE

### 1 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.

### 2 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 Artenschutz

Durch die Gruppe für Ökologische Gutachten wurde eine naturschutzfachliche Stellungnahme abgegeben.

### 4 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-, 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
- 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. Ne. 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 breittufiges 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**

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 Wasserzugang 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, Ölrettich...), 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 m<sup>3</sup> 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 fruchtbaren 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.

### **4 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt zum Teil im Zustrombereich des Sauerbrunnens Hattenhofen. Evtl. vorgesehene Erdwärmennutzungen 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 Erdwärmeh Bohrungen gänzlich versagt werden.

### **5 Bodendenkmalpflege (nachrichtliche Übernahme)**

Der Bereich der geplanten Baumaßnahmen befindet sich innerhalb der archäologischen Prüffallfläche „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsbereich Hattenhofen“. Es ist aufgrund dessen damit zu rechnen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Funde und Befunde - Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG - zu Tage treten. Sollten sich bei Baumaßnahmen archäologische Befunde zeigen, ist mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung etwaige Kosten einer Ausgrabung durch den Planungsträger getragen werden müssen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Maßnahmen im Geltungsbereich archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) (hier: Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161/50318-0) sowie das Landesamt für Denkmalpflege (Dorothee.Brenner@rps.bwl.de)) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeug, Metallteile, keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumen-



tation 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.

## **6 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 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> 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 01.01.2020 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.

## **7 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.

## **8 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.

## **9 Aufzuhebende Festsetzungen**

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



## BEGRÜNDUNG

### 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. Erfordernis der Planaufstellung

Am 13.03.2008 wurde der Bebauungsplan „Ledergasse / Ortsmitte“ zur rechtskräftigen Satzung geführt. Die 1. Änderung erfolgte durch den Bebauungsplan „Ledergasse / Ortsmitte, 1. Änderung“ mit dem in Kraft treten am 23.02.2017. Gegenstand der aktuellen Änderung ist die Anpassung bauplanungsrechtlicher Festsetzungen an aktuelle Planungen. Der aktuelle Bebauungsplan verfolgt den Zweck einer innerörtlichen Nachverdichtung. Durch eine Verschiebung des westlich gelegenen Baufensers wird die Bebauung aufgelockert und der Abstand zwischen den Gebäuden bietet mehr Luftdurchlässigkeit. Des Weiteren sollen die Festsetzungen über zulässige Dachformen im Geltungsbereich durch die Zulässigkeit von Flachdächern und Pultdächern ergänzt werden.

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne „Ledergasse / Ortsmitte“ und „Ledergasse / Ortsmitte, 1. Änderung“ wird durch die aktuelle Änderung nicht verändert.

### 3. Lage des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Ortskerns von Hattenhofen und umfasst eine Fläche von rund 2.805 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst zu Teilen das Flurstück 283, das überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.

Begrenzt wird der Planbereich

- Im Norden und Westen von Flächen für die Landwirtschaft mit Feldgehölz und Streuobstbäumen
- Im Süden durch die Ledergasse
- Im Osten durch Wohn- und Hofbebauung

Das Plangebiet soll planungsrechtlich an aktuelle bauliche und verkehrstechnische Bedarfe angepasst werden.

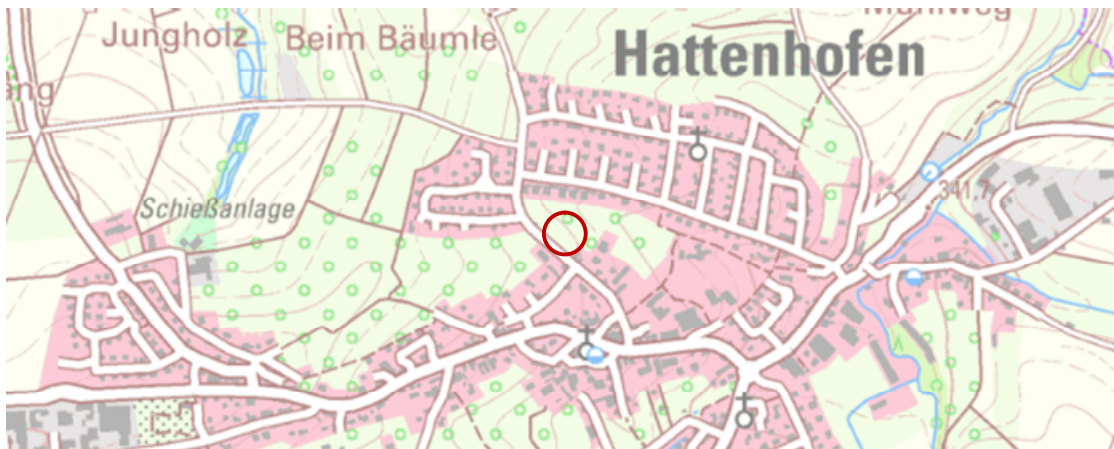
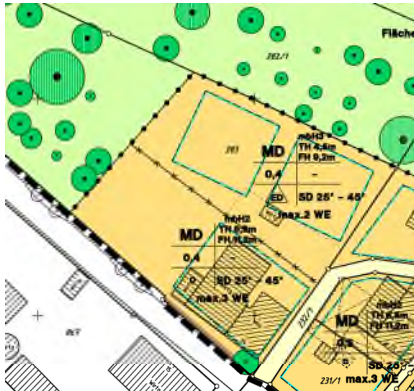


Abbildung: Übersichtslageplan, ohne Maßstab, Grundlage: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg





#### 4. Bestehendes Planungsrecht



Am 13.03.2008 wurde der Bebauungsplan „Leder-gasse / Ortsmitte“ zur Rechtskraft geführt.

Dieser wurde mit dem in Kraft treten des Bebauungsplans „Leder-gasse / Ortsmitte, 1. Änderung“ am 23.02.2017 im Bereich der Flurstücke 268, 221/1 und 219/2 geändert.

Anlass der aktuellen Änderung ist die Anpassung des westlichen Baufensters an aktuelle Bedarfe sowie die Ermöglichung von Flach- und Pultdächern und die damit einhergehenden Festsetzungen im Bereich des Flurstücks 283.

Abbildung: Auszug des derzeit rechtskräftigen BPL „Leder-gasse / Ortsmitte“

#### 4. Umwelt- und Naturschutz

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB wird auf eine Umweltprüfung, auf einen Umweltbericht, auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und auf die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Eine Überprüfung auf die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist jedoch immer beachtlich.

Diese hat im Rahmen der Untersuchung der Gruppe für ökologische Gutachten (Verweis auf das dem Bebauungsplan zugehörige Fachgutachten „Naturschutzfachliche Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans „Leder-gasse / Ortsmitte“ Hattenhofen“, April 2020) stattgefunden.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen durch das Verschieben des Baufensters zu erwarten sind. Positiv wirkt, dass das Feldgehölz im Nordosten des Flurstückes 283 dadurch voraussichtlich erhalten werden kann.

#### 5. Städtebauliches Konzept

Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber dem Bebauungsplan von 2008 betreffen ausschließlich die im Folgenden genannten Festsetzungen.

Die Zulässigkeit von Pultdächern und Flachdächern mit den dazugehörigen zulässigen Dachneigungen. Mit den Flachdächern geht auch die Festsetzung zur zwingenden Dachbegrünung dieser einher. Solarenergiegewinnungsanlagen dürfen zudem aufgeständert auf Flachdächern errichtet werden.

Das Baufenster wird vor dem Hintergrund städtebaulicher Entwicklungsziele in der Lage verändert ausgewiesen. Durch die Verschiebung des Baufensters wird der Abstand zwischen den Neubauten vergrößert und eine lockerere und luftdurchlässigere Atmosphäre geschaffen.

Zudem werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (First und Traufhöhe) für Flachdächer und Pultdächer ergänzt sowie für Satteldächer geändert um zeitgemäßen energetischen Anforderungen nachkommen zu können. Durch zahlreiche Neuerungen in Hinblick auf Wärmedämmung etc. ist mittlerweile ein höherer Dachaufbau



erforderlich als zu Zeiten der Bebauungsaufstellung. Aufgrund der Lage im Ortskern und den umgebenden bestehenden baulichen Anlagen ist eine solche Erhöhung städtebaulich vertretbar; negative Auswirkungen (z.B. durch die Mehrverschattung) auf direkte Nachbarn können aufgrund der angrenzenden großen Abstände zu diesen ausgeschlossen werden.

Durch den Bebauungsplan soll eine zeitgemäße Bebauung der Fläche unter Berücksichtigung aktueller Bedarfe ermöglicht werden. Ganz im Sinne des § 1 Abs.5 BauGB verfolgt der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet sowie eine vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung stattfindende städtebauliche Entwicklung ermöglicht.