



Landkreis: Göppingen
Gemeinde: Hattenhofen
Gemarkung: Hattenhofen

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Dobelwiesen -
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. 11-234

Aufgestellt:

Donzdorf, 22.07.2015

Rechtskräftig:

Hattenhofen, den 30.07.2015



VERFAHRENSVERMERKE

- Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs.1 BauGB, 11.02.2015
Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs.2
und § 4 Abs.2 BauGB
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB 02.04.2015
BauGB und öffentliche Bekanntmachung des Orts und der Zeit der öffentlichen Auslegung
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 26.03.2015 / 13.04.2015 bis 15.05.2015
- Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen 22.07.2015
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und der Genehmigung gem. § 10 Abs.3 BauGB 30.07.2015

In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am 30.07.2015

Ausfertigungsvermerk:
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt
Hattenhofen, den __.__.____

J. Reutter, Bürgermeister

HINWEIS

In den 1970er Jahren wurde der Bebauungsplan „Dobelwiesen“ zur Rechtskraft geführt. Nach einer Veränderungssperre im Jahre 1998 hat die Gemeinde Hattenhofen den Bebauungsplan komplett überarbeitet. Diese Änderung trat am 11.01.2001 in Kraft.

Der Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil und Textteil vom 11.01.2001 behält, ausgenommen der im Rahmen dieser Deckblattänderung 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.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Dobelwiesen“ dient der Nachverdichtung eines innerhalb des Zusammenhangs bebauter Ortsteile befindlichen Gebiets mit bestehendem Baurecht. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst eine knapp 4.200m² große Fläche. Zeitgleich zu dieser Änderung wird der Bebauungsplan „Sparwieser Straße“ geändert („Sparwieser Straße – 2. Änderung“). Die Geltungsbereiche dieser beiden Änderungen müssen gemeinsam betrachtet werden, da sich diese in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang befinden. Die Fläche beider Geltungsbereiche ergibt 5.500m².



Änderungen zum Bebauungsplanvorentwurf vom 11.02.2015 sind kursiv und unterstrichen gekennzeichnet.

TEXTTEIL

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548) |
| 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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) |

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung 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 22.07.2015 des Bebauungsplans „Dobelwiesen - 2. Änderung“ in Hattenhofen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt durch die Flurstücke 3212 (Straße), 3212/1 (Straße), 329 (geplante Straße), 3297, 3298, 3299, 3300, 3301 und 3302.

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

1.1 Bauliche Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO

WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.5, 6 und 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. *Wohngebäude*
2. *Die der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*
3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*



Ausnahmsweise können zugelassen werden:

4. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
5. *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
6. *Anlagen für Verwaltungen*

Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.4 und Nr.5 sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und somit unzulässig.

- 1.1.2 **Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO**
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ). Diese Angaben sind im Lageplan eingetragen.
- 1.1.3 **Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO**
Die im Plan eingetragenen Höhen in Meter über NN sind die unteren Bezugshöhen für die festgelegten maximalen Gebäudehöhen.
- 1.1.4 **Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO**
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Planeinschriften zu entnehmen.

Die Trauf- und Attikahöhe (Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) sowie Firsthöhe (Höhe zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Firstziegels) dürfen wie folgt nicht überschritten werden:

Bei max. 2 zulässigen Vollgeschossen (II): TH = 4,50m FH = 10,50m
~~Bei max. 1 zulässigen Vollgeschoss (I): TH = 3,80m FH = 9,30m~~
- 1.1.5 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB**
Es wird festgesetzt, dass je Einzelhaus maximal 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte und je Hausgruppe (Reihenhaus) maximal 2 Wohnungen zulässig sind.
- 1.2 **Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 22 Abs.1 und 2 BauNVO**
Entsprechend Eintrag im Lageplan wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3 **Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**
Die Stellung der baulichen Anlagen wird parallel zu der im Lageplan dargestellten Firstrichtung festgesetzt.
- 1.4 **Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO**
Entsprechend Eintrag im Lageplan wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.4.1 **Garagen und überdachte Stellplätze**
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie auf den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.



Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt ist ein Mindestabstand (Stauraum von mindestens 5,50m) einzuhalten.

1.4.2 nicht überdachte Stellplätze

Sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

1.5 **Untergeordnete Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO

Je Grundstück ist eine Einrichtung, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dient, zulässig.

Die Größe der Einrichtung darf maximal 40m³ umbauten Raum betragen. Oberirdische Tanks und Hundezwinger sind nicht zulässig.

1.6 **Grünordnung** § 9 Abs.1 Nr. 25a) und 25b) BauGB

1.6.1 Pflanzgebot

Je Baugrundstück ist pro 200m² Bauland (ohne private Grünflächen) mindestens ein heimischer Obstbaum (Hochstammbaum) zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Einzelbäume unter 1.6.2 können angerechnet werden. Sonstige erhaltene Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen werden ebenfalls angerechnet.

1.6.2 Pflanzbindung

An den gekennzeichneten Standorten sind die Hochstammbäume dauernd pflegen und zu erhalten. Natürliche Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

1.6.3 Rodungen

Die Rodung von im Plangebiet befindlichen Gehölzen darf aus Artenschutzgründen ausschließlich im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

1.7 **Flächen die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, hier:**

Gewässerrandstreifen § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB i.V.m. §§ 38 WHG und 29 WG

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen die von Bebauung freizuhalten sind, bilden den ab Böschungskante 5,00m-breiten Gewässerrandstreifen des im Süden des Geltungsbereichs verlaufenden Gewässers II. Ordnung „Schlattgraben“. Innerhalb von Gewässerrandstreifen sind nebst jeglichen baulichen Anlagen unzulässig:

1. Die Umwandlung von Grünland in Ackerland
2. Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern
3. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzschutzmitteln und Düngemitteln soweit durch Landesrecht nicht anders bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen
4. Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500 vom 22.07.2015 des Bebauungsplans „Dobelwiesen - 2. Änderung“ in Hattenhofen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt durch die Flurstücke 3212 (Straße), 3212/1 (Straße), 329 (geplante Straße), 3297, 3298, 3299, 3300, 3301 und 3302.

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

Zulässige Dachformen sind:

- Satteldach 30° - 45°
- Versetztes Satteldach 30° - 45°, der Versatz am First darf eine Höhe von 1,50m, gemessen zwischen Schnittpunkt untere Dachhaut und Außenwand Versatz bis Schnittpunkt obere Dachhaut und Außenwand Versatz, nicht überschreiten.
- Bei Garagen sind Pultdächer unzulässig.

2.1.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind Materialien in roten bis rotbraunen sowie in Anthrazit-Farbtönen zulässig. Solarkollektoren als Dachdeckungsmaterial sind zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° von Garagen und Nebengebäuden sind zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 8cm betragen.

2.1.3 Dachaufbauten (vgl. zeichnerische Erläuterung unter Hinweisen)

Dachaufbauten sind zulässig in Form von Dachgauben zur Wohnraumerweiterung, wenn die Trauflänge des Daches zu mindestens 50 Prozent der Gesamtlänge erhalten bleibt. Dabei sollen von den Gauben 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, bzw. ohne Dachvorsprung direkt in der Hausflucht beginnend.

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

Ein Dachaufbau, der direkt an der Hauswand anschließt bzw. Einzelgauben in der Hausflucht sind genehmigungsfrei. Eine solche Anlage darf maximal $\frac{2}{3}$ der Trauflänge des Daches des Hauptgebäudes beanspruchen. Weiterhin gelten die oben genannten Abstandsregelungen.

Fernseh- und Rundfunkantennen sowie Dachständer sind unzulässig.



2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO

2.2.1 Stellplätze, Zufahrten, Fußwege, Hofflächen

Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster in Split oder Sand verlegt, etc.) herzustellen.

Den Boden versiegelnde Beläge sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig.

2.2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,80m Höhenunterschied zum gewachsenen Gelände zulässig, wenn sie der Schaffung von Terrassen, die direkt an die Gebäude anschließen, oder von Hauszugängen, Garagen und Stellplatzzufahrten dienen.

2.3 Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO

Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Nachkommastelle ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

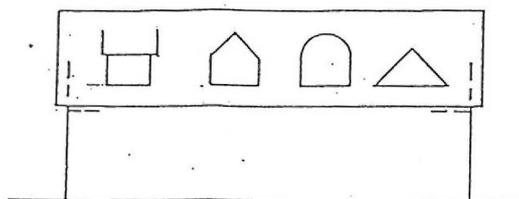
2.4 Gewässerschutz

Zum Wassergraben, der entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft, ist an jeder Stelle ein Abstand von 5m als durchgehender Geländestreifen einzuhalten. Dieser Bereich ist von jeglichen Hindernissen (z.B. Auffüllungen, Einfriedungen, Stützmauern usw.) sowie von auskragenden Balkonen und Bauteilen freizuhalten.

HINWEISE

1. Zeichnerische Erläuterung zu Dachaufbauten

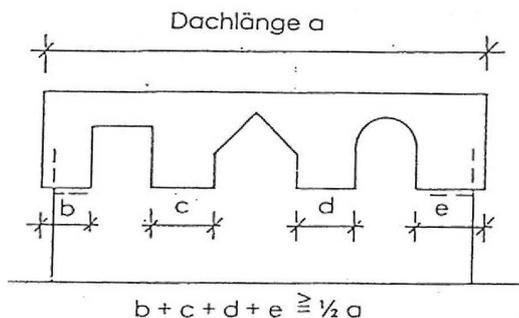
1.



Gaubenformen (je 1 pro Gebäude):

- Schleppegauben
- Giebelgauben
- Runddachgauben
- Dreiecksgauben
- Flachgauben

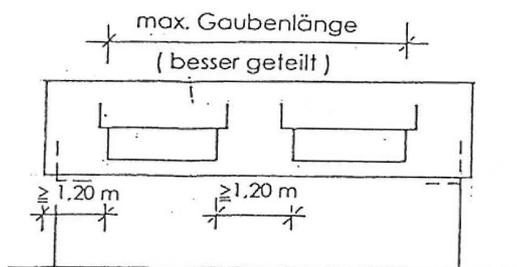
2.



Dachaufbauten in der Hausflucht:
Diese Formen gelten nicht als Dachgauben, sollen aber nach den Vorgaben für Dachgauben gestaltet werden.

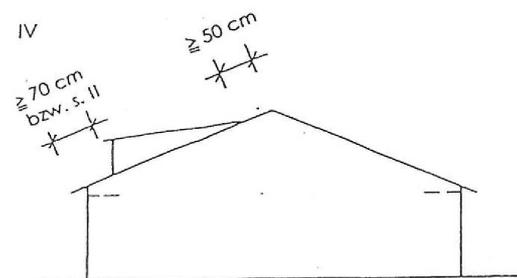


3.



Abstände der Gauben vom Ortgang und untereinander

4.



Abstände der Gauben von First und Traufe.

2. Planvorlagen

Der Höhenverlauf des natürlichen Geländes ist durch örtliche aufgenommene Geländeschnitte nachzuweisen. Diese Geländeschnitte müssen von Sachverständigen im Sinne von § 2 Abs.4a Bauvorlagenverordnung gefertigt sein.

3. Kreisarchäologie

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161 – 50318-0 oder -50318-17) und das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch / paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

4. Bodenschutz, Entwässerung

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen umgebender baulichen Anlagen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.



Im Plangebiet angetroffene Quellen oder Hangwasseraustritte sind in Absprache mit dem Landratsamt - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft zu fassen und über separate Frischwasserleitungen dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Die hierfür notwendigen Trassen sind planungsrechtlich zu sichern. Für die Fassung und Ableitung der Wasseraustritte ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

5. Grundwasserschutz

Der Planbereich liegt im Zustrombereich des Hattenhofener Sauerwasservorkommens. Der Schutz dieses Wassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität, die sauerwasserführende Gesteinsschicht (Angulatensandstein-Formation) darf nicht tangiert werden.

Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Arietenkalk-Formation reichen. Diese Gesteinsformation ist im Planungsgebiet so oberflächennah vorhanden, dass Erdwärmesonden nicht sinnvoll realisierbar sind. Erdwärmennutzung mittels Kollektoren ist grundsätzlich möglich und vorab mit dem Umweltschutzamt abzustimmen.

6. Telekommunikationsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

7. Verkehrsflächen

In der näheren Umgebung zum Plangebiet gibt es zwei Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe. Deren Hauptzufahrtsweg zu Hofstellen und landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt weitestgehend über die Sparwieser Straße. Deshalb ist während der Bauzeit besonders darauf zu achten, dass der landwirtschaftliche Verkehr nicht beeinträchtigt wird.

8. Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans 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

In den 1970er Jahren wurde der Bebauungsplan „Dobelwiesen“ zur rechtskräftigen Satzung geführt. Nach einer erlassenen Veränderungssperre im Jahr 1998 wurde der Bebauungsplan komplett geändert. Diese 1. Änderung trat am 11.01.2001 in Kraft. Gegenstand der aktuellen Änderung ist die Veränderung des Zuschnitts des bereits bestehenden Baufensters auf Flurstück 3296 und 3296/1. Die Ausformung der derzeit noch festgesetzten überbaubaren Fläche erschwert eine wirtschaftliche und strukturierte zukünftige Bebauung.

Flächenmäßig entsprechen sich das bestehende und vorhergesehene Baufenster, doch durch den neuen Zuschnitt können an Stelle von einem neuen Bauplatz nun 3 zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten – ganz im Sinne einer angestrebten Nachverdichtung im Bestand – angeboten werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dobelwiesen“ wird durch die aktuelle Änderung nicht verändert.

3. Lage des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich nord-östlich des Ortskerns von Hattenhofen und umfasst eine Fläche von knapp 4.200m². Der Geltungsbereich wird im Osten und Westen von (geplanten) Verkehrsflächen, im Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt und weist eine stark abfällige Topografie in Richtung Süden hin auf. Nördlich und westlich des Plangebiets befindet sich das Vogelschutzgebiet mit Nummer 7323441 („Vorland der mittleren schwäbischen Alb“), innerhalb des Geltungsbereichs selbst sind keine Schutzgebiete vorhanden.



Abbildung: Übersichtslageplan, ohne Maßstab, Grundlage: Top-Karte des Landesvermessungsamts Ba-Wü



Der Planbereich umfasst die Flurstücke 3296 und 3296/1 in ihrer Gänze. Er wird durch den Geltungsbereich gemäß abgebildetem Lageplan begrenzt:

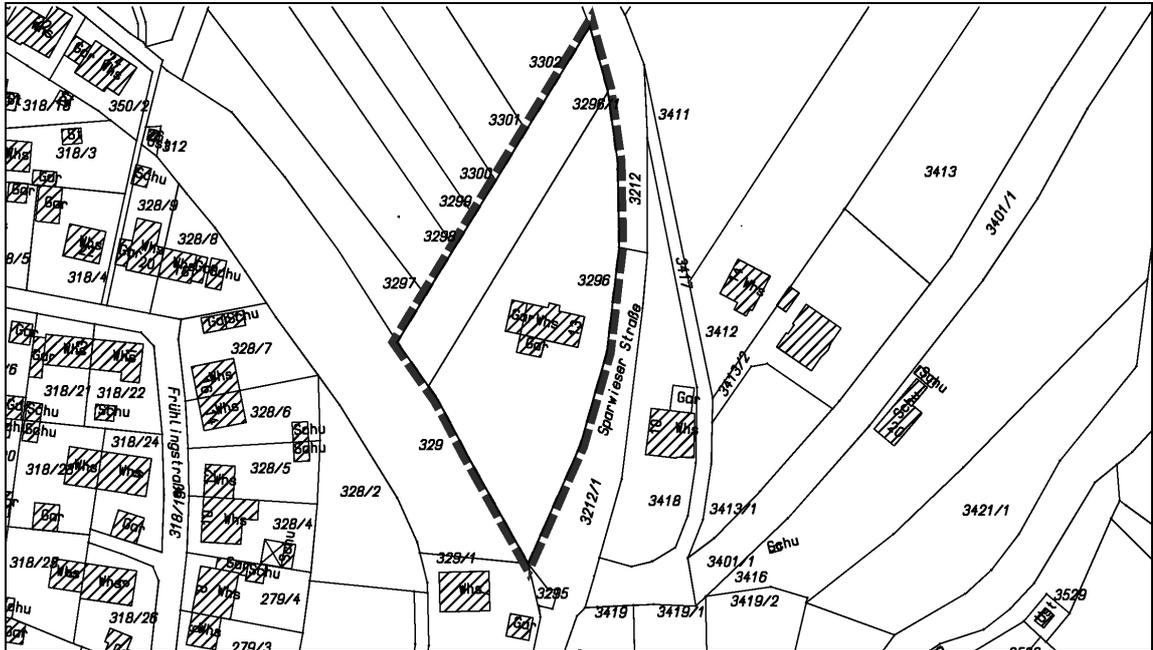


Abbildung: Lageplan Geltungsbereich, ohne Maßstab

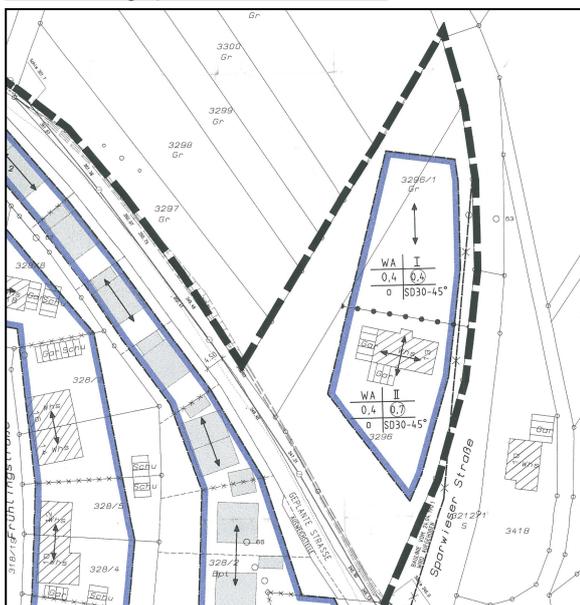
Begrenzt wird der Planbereich

- Im Osten und Süden durch das Flurstück 3212, 3212/1 und 329. Im Süden befindet sich weiterhin das Gewässer II. Ordnung „Schlattgraben“ mit Böschungsfläche gemäß Lageplan.
- Im Westen durch die Flurstücke 3302, 3301, 3300, 3299, 3298 und 3297

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 4.200m² und soll planungsrechtlich gesichert werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Sparwieser Straße.

4. Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Dobelwiesen



In den 1970er Jahren wurde der Bebauungsplan „Dobelwiesen“ erstmals zur Rechtskraft geführt. Im Rahmen der ersten Änderung im Jahr 2001 wurden neue Festsetzungen innerhalb des kompletten ursprünglichen Geltungsbereichs getroffen.

Abbildung: Auszug aus BPL „Dobelwiesen“ vom 11.01.2001



5. Städtebauliches Konzept

Durch die Veränderung des Zuschnitts des bereits bestehenden Baufensters wird die Möglichkeit von zusätzlicher Bebauung der Fläche mit höherer Dichte eingeräumt. Die zukünftigen baulichen Anlagen befinden sich in unmittelbarem Zusammenhang der bereits bestehenden Gebäude, und bilden zusammen mit den Baugrundstücken des Bebauungsplans „Sparwieser Straße – 2. Änderung“ eine harmonische bauliche Abrundung des Ortsrands von Hattenhofen.

Ganz im Sinne des § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB erfolgt durch dieses Vorgehen die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hattenhofen durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die bestehende städtebauliche Struktur wird durch die aktuelle Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt sondern vielmehr ergänzt.

Alle getroffenen Festsetzungen wurden aus den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben übernommen.

Abweichend von den derzeit gültigen planungsrechtlichen Vorgaben ist die Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen, die Festsetzung von privaten Grünflächen sowie Änderungen im Bereich der zulässigen First- / Traufrichtung der baulichen Anlagen. Weiterhin wird die Höhe baulicher Anlagen entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Sparwieser Straße – 2. Änderung“ geregelt.

Zeitgleich zur Änderung des Bebauungsplans „Dobelwiesen“ wird der Bebauungsplan „Sparwieser Straße“ geändert. Der Geltungsbereich dieser Änderung befindet sich auf der östlichen Seite der Sparwieser Straße, die beiden Änderungen stehen also in unmittelbarem Zusammenhang zueinander. Auch bei der Änderung des Bebauungsplans „Sparwieser Straße“ wird die Anzahl der bestehenden Baufenster den Bedürfnissen einer Nachverdichtung angepasst und um ein zusätzliches ergänzt.