

**GEMEINDE  
HATTENHOFEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
REUSTADT - DORF**

---

**SATZUNGEN**

- A) Bebauungsplan**  
**B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

25.03.2015

---

**Bebauungsplan gem. § 13a BauGB**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	11.12.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	08.01.2014 bis 10.02.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	13.03.2014 bis 28.03.2014
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	25.06.2014
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	21.07.2014 bis 29.08.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	04.07.2014 bis 15.09.2014
Auslegungsbeschluss:	10.12.2014
Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB	07.01.2015 bis 09.02.2015
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	25.03.2015

Ausgefertigt: 26.03.2015

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Hattenhofen, den

.....  
Bürgermeister Reutter

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: 09.04.2015  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

## A.) Satzung über den Bebauungsplan „Reustadt-Dorf“

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 25.03.2015 maßgebend.

### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	25.03.2015
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	25.03.2015
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	25.03.2015
Begründung	in der Fassung vom	25.03.2015

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Reustadt-Dorf“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Hattenhofen, den

---

(Bürgermeister Reutter)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<b>MD</b>	<p><b>Dorfgebiet (MD)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,</li> <li>(2) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,</li> <li>(3) sonstige Wohngebäude,</li> <li>(4) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,</li> <li>(5) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,</li> <li>(6) sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>(7) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>(8) Gartenbaubetriebe,</li> </ol> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen <u>nicht</u> zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(9) Tankstellen,</li> </ol> <p>Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gem. § 1 Abs. 6 <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	--

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Grundflächenzahl wird jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p>
z.B. II	<p><b>Zahl der Vollgeschosse</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse wird jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p>

	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b>                  Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Höhenfestsetzungen erfolgen durch max. Traufhöhen (TH) und max. Gebäudehöhen (GH) und werden jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p> <p>Die maximalen Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (GH) sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhen sind entweder auf die im zeichnerischen Teil dargestellten und zugeordneten Straßenhöhen (siehe Bezugspunkt Straßenhöhen) oder nach Normalnull festgesetzt. Die jeweiligen Bereiche, für welche die Bezugshöhen gelten, sind mit der Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen oder Nutzungen abgegrenzt.</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH) ist bei allen Dachformen als höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten definiert. Die Traufhöhe (TH) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 2/3 der Gebäudelänge.</p>
--	--


**3. Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>o</b>	<p><b>Offene Bauweise (o)</b>                  Siehe Planeinschrieb</p>
<b>a</b>	<p><b>Abweichende Bauweise (a)</b>                  Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.</p>

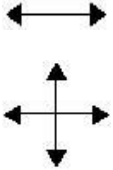
#### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	--

#### 5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen festgesetzt (siehe Planeinschrieb). Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.</p> <p>Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Querbauten, können von der Hauptgebäuerichtung abweichen.</p>
---	--

#### 6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen und überdachte Stellplätze sind im Dorfgebiet (MD) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze ist ihre Größe auf 40 m<sup>2</sup> Grundfläche begrenzt. Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht in den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen zulässig. Auf Leitungsrechten sind nur offene und überdachte Stellplätze zulässig.</p>
--	--



#### 7. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

<p>z.B 3 WE</p>	<p>Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude im Dorfgebiet (MD) ist den Nutzungsschablonen für die einzelnen Bereiche im Plangebiet zu entnehmen.</p> <p>Im Bereich (C) wird festgesetzt, dass keine Wohneinheiten zulässig sind. Ausnahme hiervon ist der Erhalt bzw. der Ersatz bestehender und genehmigter Wohnungen.</p>
-----------------	---


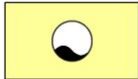
#### 8. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Öffentliche Verkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p>
	<p><b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen sind im zeichnerischen Teil mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt.</p>

**9. Versorgungsflächen**

(§ 9 (1) 12 BauGB)

	<p><b>Versorgungsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für Elektrizität.</p>
	<p><b>Versorgungsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Bei der Fläche handelt es sich um die Quelle des Sauerbrunnens. Notwendige Einrichtungen und Anlagen sind zulässig.</p>

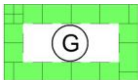
**10. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 (1) 16 BauGB)

	<p><b>Wasserflächen</b> Siehe Plandarstellung</p>
---	---

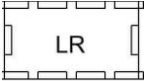
**11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p><b>Gewässerrandstreifen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von, oder Auffüllung mit, Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen beträgt 5,0m gemessen ab der <u>tatsächlichen</u> Böschungsoberkante. Die im Plan dargestellte Fläche kann von der Realität abweichen.</p> <p>Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.</p> <p>Bestehende bauliche oder sonstige Anlagen oder Befestigungen haben Bestandschutz und dürfen saniert oder modernisiert werden.</p>
---	--

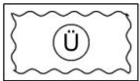
**12. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p><b>Leitungsrecht</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde für die Führung von Wasserleitungen und Abwasserkanälen.</p> <p>Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) mit Ausnahme von offenen oder überdachten Stellplätzen nicht zulässig</p>
---	---


**13. Hochwasserschutzmaßnahmen**

(§ 9 (5) 1 BauGB)

	<p>Der dargestellte Bereich des Plangebiets befindet sich nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarte im Überflutungsbereich bei einem sogenannten Jahrhundertereignis (HQ100). Die Flächen dürfen weder bebaut noch in ihrer Höhenlage verändert werden.</p> <p>Im Bereich der Flurstücke 3553 und 3554 ist in Teilbereichen der Überflutungsflächen eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In diesen Flächen ist eine Bebauung zulässig, wenn ein zeitgleicher und funktionsgleicher Ausgleich des verlorengehenden Retentionsraums auf dem Grundstück geschaffen wird.</p> <p>Bei einer etwaigen Bebauung innerhalb der Überflutungsflächen müssen die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfüllt sein. Zuständige Behörde für die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung innerhalb dieser Fläche ist nach § 65 Absatz 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) die Gemeinde.</p>
---	---

**14. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche**

(§ 9 (5) 3 BauGB)

	<p>Die gekennzeichneten Bereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Stellplätze sind zulässig.</p>
---	---

## B.) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Reustadt-Dorf“

### **Rechtsgrundlagen:**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl.S. 389, 440)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.03.2015 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Reustadt-Dorf“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Reustadt-Dorf“ deckungsgleich.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Reustadt-Dorf“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- I.           Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 25.03.2015

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Reustadt-Dorf“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Hattenhofen, den

---

(Bürgermeister Reutter)



## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen. Im Bereich mit der Nutzungsschablone (A) sind auch Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wird jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen.</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> Die Dächer der Garagen, überdachten Stellplätze und Nebengebäude sind auch mit anderen Dachformen zulässig.</p>
	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig.</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> Bei Dächern von 0° bis 5° Dachneigung ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu bepflanzen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p><u>Alle baulichen Anlagen</u> Glänzende und reflektierende Ziegel und Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p>
	<p><b>Fassadengestaltung</b></p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind in die Fassaden zu integrieren und auf die Erdgeschosshöhe beschränkt. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Laufflicht, elektronische Laufbänder und Videowände sind nicht zulässig. Die maximale Größe der Werbeanlage beträgt 1 m<sup>2</sup>.</p>
--	--

### 3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p><b>Einfriedigungen</b></p> <p>Mauern und Zäune entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Einfriedigungen zwischen den Grundstücken werden durch das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG) geregelt.</p>
--	---

### 4. Stellplätze

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p><b>Stellplatzverpflichtung</b></p> <p>Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.</p>
--	---

### 5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) herzustellen. Je 1,0 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche sind mindestens 30 l Stauvolumen herzustellen.</p>
--	--

## 6. HINWEISE

### zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Durch die Planung werden Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit zu nachfolgenden Objekten berührt.

- Abgegangene Burg Reustadt
- Ehemalige Mühle Reustadt mit Vorgängerbauten
- Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsbereich Reustadt

Innerhalb der verzeichneten Flächen sind grundsätzlich Bodenerkundungen zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungsgeschichte und Sachkultur zu erwarten.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Innerhalb der als Prüffall verzeichneten Bereiche (8M) wird - insbesondere in bislang nicht tief greifend gestörten Bereichen - die weitere Beteiligung an Neubau und Neugestaltungsvorhaben mit flächigen Unterkellerungen/ Bodeneingriffen erforderlich. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten deshalb frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Susanne Arnold (susanne.arnold@rps.bwl.de) eingereicht werden. Wir weisen darauf hin, dass nach Prüfung dieser Unterlagen Sondagen und Grabungen zur Voruntersuchung und sachgerechten Bergung archäologischer Relikte notwendig werden können. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Erkundung und Sicherung/ Dokumentation von Kulturgütern gegebenenfalls längere Zeit in Anspruch nehmen kann, welche - abhängig von geplanten Maßnahmen - vom Bauherrn oder Investor als Veranlasser zu finanzieren ist.

Fernerhin wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, 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 Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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

2. Regelung zum Schutz des Bodens  
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.
3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.
5. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
6. Sollte während Gründungs- oder Erschließungsarbeiten Grund- oder Schichtwasser angetroffen werden, sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen, und das Landratsamt Göppingen, Wasser-

wirtschaft, ist zu informieren. Eine dauerhafte Grund- oder Schichtwasserableitung und -absenkung ist nicht zulässig.

7. Regenerative Energien

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Hattenhofer 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 Plangebiet so oberflächennah vorhanden, dass Erdwärmesonden nicht sinnvoll realisierbar sind. Erdwärmennutzung mittels Kollektoren ist grundsätzlich möglich und vorab mit dem Umweltschutzamt abzustimmen.

## **A) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### **I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Die landes- und regionalplanerische Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ trifft auch die Gemeinde Hattenhofen als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung. Weitere Wohnbauflächen im Außenbereich können nur noch sehr eingeschränkt ausgewiesen werden, Vorrang hat die Nutzung von innerörtlichem Potenzial.

Bei dem Gebiet Reustadt handelt es sich um einen historischen Weiler, für den ein Baulinienplan existiert, der Verkehrsflächen und Baugrenzen entlang dieser festsetzt. Dadurch werden Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Dieser Rechtsstand lässt sehr große Freiheit für mögliche Bauvorhaben zu, so dass die Gefahr besteht, dass der Weiler Reustadt seinen historischen Charakter verliert.

Die Gemeinde Hattenhofen verfolgt seit einigen Jahren das Ziel, das Gemeindegebiet nach und nach mit Bebauungsplänen zu überziehen, um die jeweiligen Bereiche planungsrechtlich zu sichern und konkrete Vorgaben für zukünftige Bebauungen zu haben. In der Fortführung dieses Ziels soll auch der Bereich Reustadt in einen Bebauungsplan gefasst werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Strukturierung und bauliche Entwicklung des historischen Dorfgebietes geschaffen werden. Oberstes Ziel der Planung ist der Erhalt des Dorfcharakters.

### **II. Übergeordnete Planungen**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll stellt für den Bereich „Reustadt-Dorf“ gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **III. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Osten von Hattenhofen. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an das Gewerbegebiet Reustadt, im Süden und Osten an die freie Landschaft und im Westen und Nordwesten verlaufen die Hauptstraße (K 1419) und der Butzbach.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

### **IV. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen annähernd vollständig aufgesiedelten Siedlungsteil der Gemeinde. Somit sind mit der Planung keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche zu erkennen.

Die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen im Plangebiet genießen Bestandsschutz. Auswirkungen auf die Zulässigkeit ergeben sich lediglich bei neuen Bauvorhaben.

Die möglichen Konflikte innerhalb und außerhalb des Gebiets sind im Bebauungsplan ausreichend gewürdigt und entsprechende Festsetzungen getroffen.

## V. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung aufzustellen. Diese Regelung in § 13a BauGB vereinfacht das Verfahren bei Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Bebauungspläne dürfen im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die zulässige überbaubare Grundfläche nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (Ausnahmen bis 70.000 m<sup>2</sup>). Die zulässige überbaubare Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unterhalb dieses Schwellenwertes. Es handelt sich lediglich um die planungsrechtliche Absicherung eines annähernd aufgesiedelten innerörtlichen Gebietes. Somit handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht. Außerdem bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr.7b genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

## VI. Artenschutz

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Beeinträchtigungen relevanter Pflanzenarten und ihrer Standorte sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans daher nicht zu erwarten. Die Nutzung des Gebietes als „Nahrungs- und Lebensraum“ durch verschiedene Vogel- und andere Tierarten ist nicht ausgeschlossen, wodurch sich jedoch kein Verbotstatbestand ergibt. Belange des Artenschutzes sind durch die baurechtliche Überplanung des Gebietes nicht betroffen. Die Belange des Artenschutzes sind jedoch im Vorhabensfall, dies umfasst auch den Abbruch von Gebäuden, zu prüfen und zu beachten.

## VII. Bestand

### Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen durch frühere Landwirtschaft geprägten Bereich, der sich zwischenzeitlich zum Wohnen gewandelt hat. Die dörfliche und landwirtschaftliche Struktur ist auch heute noch an den Gebäuden und an der Stellung der Gebäude erkennbar. Im Plangebiet kommen neben Wohnen auch andere Nutzungen, wie Landwirtschaft, Gartenbau oder Gewerbe vor, so dass es sich nicht um ein Wohngebiet handelt. Nach wie vor besteht innerhalb und direkt angrenzend an den Geltungsbereich aktive Landwirtschaft, auf deren Belange besonders geachtet werden muss. Westlich grenzt an das Plangebiet der Butzbach und nordöstlich der Reustadtbach an.

### Verkehr

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandenen Straßen Reustadt und Lachgasse. Die Straße Reustadt bindet im Westen an die übergeordnete Kreisstraße K 1419 an, die in Richtung Göppingen-Bezgenriet führt. Im Norden verbindet die Straße Reustadt das Plangebiet mit dem angrenzenden Gewerbegebiet. Von der Straße Reustadt zweigen einzelne kurze Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten ab. Die Lachgasse erschließt die östliche Bebauung und führt am Ortsende in einen landwirtschaftlichen Weg über. Die Straßen sind ausgebaut und bedürfen keiner weiteren Verkehrsfläche.

Im nordwestlichen Bereich existiert ein asphaltierter Weg auf Privatfläche, der die Erschließung des Gebäudes Reustadt 3 sowie des Sauerbrunnens und der Trafostation übernimmt. Der Weg führt entlang der Böschungsoberkante des Butzbaches und verläuft innerhalb des Gewässerrandstreifens.

### Schutzgebiete

Im Süden schließt sich an das Plangebiet das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alp“ im Nordosten das gesetzlich geschützte Biotop „Feuchtgebiet Seggenried östlich Hattenhofen“ an.

### Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### Denkmale

Innerhalb des Plangebiets befinden sich einzelne Denkmäler. Es handelt sich dabei um ein Mühlengebäude von 1691 (Reustadt 3) und ein Bauernhaus aus dem 16. Jahrhundert (Reustadt 16). Durch die Planung können weitere Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit zu nachfolgenden Objekten berührt werden: Abgegangene Burg Reustadt, Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsbereich Reustadt.

## **VIII. Planungsziele und Planungskonzeption**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit getroffenen Festsetzungen und Regelungen soll der entstandene Siedlungscharakter in seinen prägenden Elementen bewahrt und eine einheitliche Beurteilungsgrundlage zur Bewertung kommender Bauvorhaben geschaffen werden. Durch moderate Erweiterungsmöglichkeiten soll eine verträgliche Nachverdichtung des Gebietes erfolgen. Dies soll ein Beitrag zur Flächenschonung und zum sparsamen Verbrauch an unverbautem Grund und Boden an anderer Stellen sein.

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll in Anlehnung an die bereits bestehenden vielfältigen Nutzungen als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen werden. Im Dorfgebiet sind die nach Abs. 2 Nr. 9 zulässigen Nutzungen (Tankstellen) sowie die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil der Planung. Der Ausschuss resultiert aus den Schutzansprüchen der umliegenden Nutzungen und der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde.

Bei der Wahl der Art der baulichen Nutzung ist zu berücksichtigen, dass nördlich des Gebiets ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet besteht und im Südwesten ein aktiver Landwirt angrenzt. Außerdem ist zu beachten, dass sich auch innerhalb des Plangebiets (Reustadt 13) ein aktiver Landwirt befindet. Die genannten Nutzungen verursachen Emissionen, die sich auf das Plangebiet auswirken. Mit der Festsetzung als Dorfgebiet (MD) ist gewährleistet, dass die bestehenden Nutzungen auch weiterhin konfliktfrei nebeneinander funktionieren und keine Beeinträchtigung durch neue Nutzungen entsteht.

Aus § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geht hervor:

*„Dorfgebiete (MD) dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“*

Die derzeitige Nutzung und die städtebauliche Zielrichtung des Gebietes treffen exakt auf die Zielrichtung eines Dorfgebietes zu, weshalb diese Art der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet gewählt wird. Damit ist ein zukünftiges konfliktfreies Nebeneinander gewährleistet.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer maximalen Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Gebäudehöhen festgelegt. Diese werden für einzelne Bereiche des Plangebiets unterschiedlich festgesetzt und haben vor allem das Ziel, den bestehenden Charakter des Plangebiets zu wahren.

Die Grundflächenzahl (GRZ) variiert zwischen 0,4 und 0,6. Während im Kernbereich des Plangebietes überwiegend dichtere Bebauung zugelassen werden soll, ist zu den Rändern hin eine reduzierte Ausnutzung der Grundstücke festgesetzt. Einzelne Ausnahmen resultieren aus dem Bestand.

Die Zahl der Vollgeschosse ist überwiegend mit maximal 2 festgesetzt und setzt damit die bestehende Nutzung fest. Ausnahme bildet das Gebäude Reustadt 14, das nur bedingt im Zusammenhang mit dem ehemaligen Weiler Reustadt gesehen werden kann. Sowohl Geschossigkeit als auch Gebäudelänge lassen erkennen, dass es nicht im historischen Kontext erstellt wurde. Um das Gebäude nicht noch stärker als Fremdkörper erscheinen zu lassen, soll das bestehende Maß der baulichen Nutzung beibehalten und nicht erhöht werden.

Die maximalen Gebäudehöhen (TH und GH) orientieren sich überwiegend am Bestand. Dabei muss berücksichtigt werden, dass einzelne Gebäude noch Entwicklungsmöglichkeiten nach oben haben und bereits gut ausgenutzte Gebäude keine weiteren Erweiterungsmöglichkeiten bekommen. Die Höhen sind für einzelne Bereiche im Plangebiet unterschiedlich festgesetzt. Sie orientieren sich an der jeweiligen Lage der Gebäude und am Ortsbild.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen eine der Lage des Plangebietes entsprechende und auf den umgebenden Bestand abgestimmte bauliche Nutzung zu.

### Bauweise

Im überwiegenden Bereich des Plangebietes wird entsprechend der bestehenden Bebauung offene Bauweise (maximale Gebäudelänge 50 Meter mit seitlichem Grenzabstand) festgesetzt. Aufgrund der Länge des bestehenden Gebäudes wird im Bereich (C) die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese regelt eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand, allerdings ohne maximale Gebäudelänge.

Im Kernbereich (Bereiche F und G) ist die Bauweise im Bestand unterschiedlich, vereinzelt gibt es Grenzbebauung. Daher wird für diese Bereiche keine Bauweise festgesetzt. Im konkreten Vorhabenfall kann dadurch im Einzelfall vom gesetzlichen Grenzabstand abgewichen werden, um beispielsweise eine vorhandene Unterschreitung des Grenzabstandes auch bei einer Neubebauung zu ermöglichen.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese werden als zusammenhängende Bauflächen ohne Berücksichtigung der bisherigen Grundstücksgrenzen festgesetzt, um mögliche Grenzänderungen zu erlauben. Die Baugrenzen sind dort großzügig gestaltet, wo es für die städtebauliche Struktur nicht relevant ist und an den Stellen restriktiv, die von einer Bebauung freigehalten werden sollen (z.B. Randbereiche).

### Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird entweder durch wahlweise Gebäuderichtungen oder durch zwingende Gebäuderichtungen bestimmt. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Querbauten, bei Satteldächern und Walmdächern können von der Hauptgebäuderichtung abweichen. Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen ist ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt des Dorfcharakters.

Durch diese Festsetzungen wird möglichst viel Planungsfreiheit gegeben, ohne dabei die historische städtebauliche Ordnung zu stören.

### Stellplätze und Garagen

Da es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet handelt, sind entsprechend der bestehenden Bebauung Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Um das Ortsbild zu erhalten, wurde jedoch die



Grundfläche für Garagen und überdachte Stellplätze auf 40 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

### Wohneinheiten

Um den Bezug zum Bestand herzustellen und den Dorfcharakter zu erhalten, wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten im Dorfgebiet festgesetzt. Diese werden zwischen 1 und 6 pro Gebäude festgesetzt. Die Unterschiede richten sich nach der bestehenden Verdichtung im Gebiet.

Im Bereich (C) sind keine Wohneinheiten zulässig. Ausnahme hiervon ist der Erhalt bzw. der Ersatz bestehender und genehmigter Wohnungen. Dadurch soll erreicht werden, dass das bisher gewerblich genutzte Gebäude nicht für Wohnzwecke genutzt wird. Dieses würde den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde widersprechen und ggfls. Konflikte durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung hervorrufen.

### Versorgungsflächen

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Trafostation. Der Standort wird auch weiterhin zur Stromversorgung benötigt, weshalb der für die Station erforderliche Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt wird.

Direkt neben der Trafostation befindet sich die Quelfassung des Sauerbrunnens. Auch der Bereich wird als Fläche für Versorgungsanlagen, hier mit der Zweckbestimmung Quelle Sauerbrunnen, festgesetzt.

### Wasserflächen

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich der Reustadtbach. Außerhalb des Plangebietes, entlang der westlichen Grundstücksgrenze, befindet sich der Butzbach.

### Gewässerrandstreifen

Entlang des Butzbaches und des Reustadtbaches wurden Gewässerrandstreifen vorgesehen. Diese Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen, Auffüllungen; Abgrabungen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf die Flächen nicht für die Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Die Ver- und Gebote nach § 68 b Wassergesetz Abs. 3 und 4 Baden-Württemberg sind einzuhalten. Bestehende bauliche und sonstige Anlagen oder Befestigungen haben Bestandsschutz und dürfen saniert oder modernisiert werden.

### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Versorgungsleitungen die über Leitungsrechte zu Gunsten des Leitungsträgers gesichert wurden.

Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) mit Ausnahme von offenen oder überdachten Stellplätzen nicht zulässig.

### Hochwasserschutz

Der gekennzeichnete Bereich befindet sich nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarte im Überflutungsbereich bei einem sogenannten Jahrhundertereignis (HQ 100). Die Flächen dürfen weder bebaut noch in ihrer Höhenlage verändert werden.

Im Bereich der Flurstücke 3553 und 3554 ist in Teilbereichen der Überflutungsfläche eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In diesen Flächen ist eine Bebauung zulässig, wenn ein zeitgleicher funktionsgleicher Ausgleich des verlorengehenden Retentionsraums auf den Grundstück geschaffen wird.

### Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Um den historischen Charakter entlang der Straße Reustadt und der Lachgasse zu erhalten, sind die gekennzeichneten Bereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## **Örtliche Bauvorschriften**

### Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind, entsprechend des Bestandes, nur als Satteldach zulässig. Die Dachneigung wird entsprechend der bestehenden Dachneigung für einzelne Bereiche festgesetzt. Dadurch soll der städtebauliche Charakter des historischen Weilers gewahrt werden

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern, müssen diese die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und nicht zu weit über diese hinausragen.

### Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tonziegel sowie Betonbausteine in Form von Dachziegeln zulässig. Andere Farben und Formen, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5°, vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Durch die Begrünung von Flachdächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexion, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Ausgestaltung und Größe beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese belastet wird. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe nicht überschreiten. So wird eine die Umgebung belastende Fernwirkung verhindert.

### Einfriedigungen

Um den dörflichen Charakter von Reustadt zu erhalten, sind Mauern und Zäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis max. 1,2 m Höhe zulässig.

### Stellplätze

Die schmalen Straßenquerschnitte im Plangebiet bieten wenig Raum für Stellplätze. Mit der Festsetzung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit soll der ruhende Verkehr von den öffentlichen Verkehrsflächen geholt werden und so ein städtebaulich geordneter Straßenraum sichergestellt werden.

### Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten, wird die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers festgesetzt. Hierbei sind je 1 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche mindestens 30l Stauvolumen vorzusehen.

**Städtebauliche Kenndaten**

Gesamtfläche	43.258 m <sup>2</sup>	
<b>Bruttobauland (Bbl)</b>	<b>43.260 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Verkehrsflächen	4.300 m <sup>2</sup>	9,9 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	685 m <sup>2</sup>	1,6 %
Wasserfläche	1.210 m <sup>2</sup>	2,8 %
Versorgungsfläche	230 m <sup>2</sup>	0,5 %
<b>Nettobauland</b>	<b>36.835 m<sup>2</sup></b>	<b>85,2 %</b>