



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 20.06.2000 wurde der Bebauungsplan „Sparwieser Straße“ zur rechtskräftigen Satzung geführt und am 30.07.2015 zuletzt geändert. Gegenstand der aktuellen Änderung sind Erhöhungen der GRZ sowie der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen in Bereichen, in denen bisher nur 1 Vollgeschoss zulässig ist. Dieses Vorgehen verfolgt den Zweck einer besseren baulichen Nutzbarkeit von Flächen die bereits dem Innenbereich zugehörig sind und somit der Schonung von Flächen im Außenbereich.

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

3. Lage des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich nord-östlich des Ortskerns von Hattenhofen und weist eine abfällige Topografie in Richtung Süden hin auf.

Er umfasst die Flurstücke 3411 und 3412 in Teilen, sowie die Flurstücke Nr. 3413/1 und 3413/2 in ihrer Gänze.

Begrenzt wird der Planbereich

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Osten durch öffentliches Grün bzw. einen Erschließungsweg (Flst. 3401/1)
- Im Westen durch eine öffentliche Verkehrsfläche (Weg, Flst. 3417)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 4.300m² und soll planungsrechtlich an aktuelle Bedarfe angepasst werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Sparwieser Straße sowie über die öffentliche Verkehrsfläche im Westen.

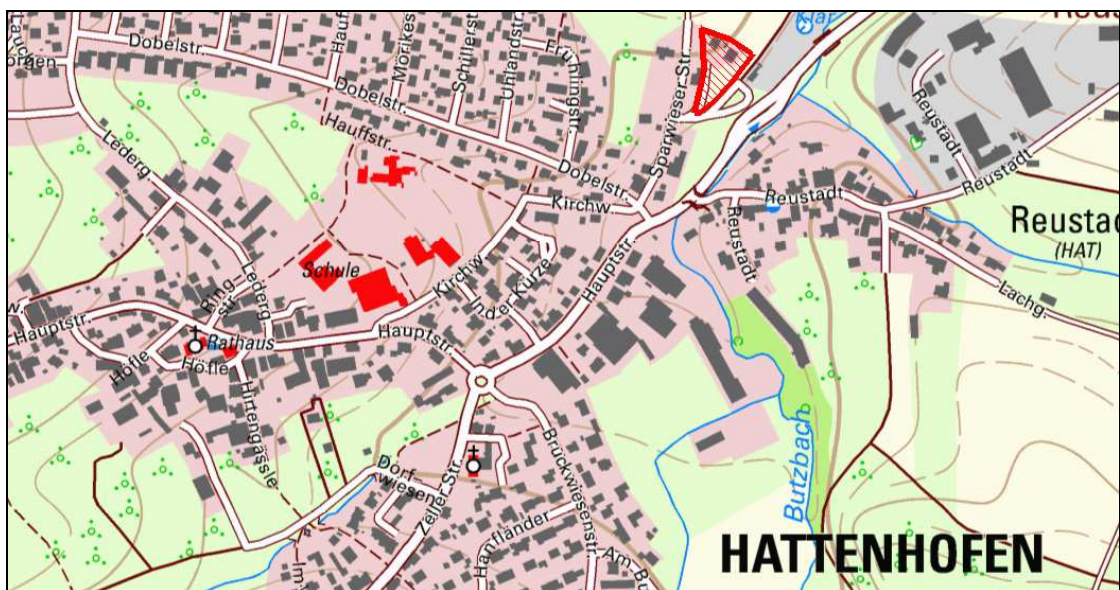


Abbildung: Übersichtslageplan, ohne Maßstab, Grundlage: Top-Karte des Landesvermessungsamts Ba-Wü



mehr Freiraum in der Dimensionierung ihrer Baukörper eingeräumt. Aufgrund einer gewollten verbesserten Ausnutzung der privaten Grundstücke wurde die GRZ von 0,25 auf 0,4 erhöht. Die bereits festgesetzten, maximal zulässigen II Vollgeschosse wurden beibehalten.

Geänderte planungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich direkt im süd-westlichen Anschluss an den Geltungsbereich der 3. Änderung. Im Sinne einer Gleichbehandlung soll durch die aktuelle Änderung die GRZ wie in der vorangegangenen Änderung von 0,25 auf 0,4 erhöht, und auf Flurstück 3411 die zulässige Zahl von I Vollgeschoss auf II erhöht werden. Zusätzlich wurden die Bezugshöhen nach durchgeführter Geländeaufnahme angepasst.

Auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers, auf naturschutzrechtliche Belange und auf bestehende gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse haben die erläuterten Änderungen keine negativen Auswirkungen, vielmehr wird eine an das sich östlich anschließende Mischgebiet angepasste bauliche Dichte ermöglicht.

Auf den Flurstücken im Geltungsbereich befinden sich verhältnismäßig umfangreiche private Erschließungswege, da die westlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 2,50m für ein Rangieren beim Ein- bzw. Ausfahren der privaten Flächen klein dimensioniert ist. Eine Rechtfertigung der bisher festgesetzten GRZ von 0,25 über die großen Flurstückdimensionen kommt somit nicht zum Tragen. Ganz im Sinne einer Entwicklung des Innenbereichs und damit einem Entgegenwirken des Flächenverbrauchs von nicht erschlossenen Flächen, wird das Maß der möglichen baulichen Nutzung der Grundstücke erhöht.

Weitere Anpassungen hinsichtlich geänderter planungsrechtlicher Festsetzungen betreffen die Pflanzgebote von Einzelbäumen. Aufgrund des felsigen Untergrunds und der vorhandenen Hangabwinde ist wahlweise auch die Pflanzung von Solitärsträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,50m zulässig.

Des Weiteren sollen die umfangreichen Flächen, die derzeit als „Private Grünfläche, Ortsrandbegrünung“ festgesetzt sind, zusätzlich auch einer gärtnerischen Nutzbarkeit mit der Möglichkeit der Errichtung jeweils einer zweckgebundenen Nebenanlage (Bsp. Gerätehütte) pro Grundstück zugeführt werden. Die sich innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Biotopfläche ist hiervon ausgenommen. Begründet wird dieses Vorgehen einerseits durch einer an die bestehenden Bedarfe angepassten Planung und andererseits eines weiterhin gewährleisteten harmonischen Übergangs zur angrenzenden Landschaft. Dieser wird durch die Beibehaltung der Anzahl der Pflanzgebote und einer ausschließlich zusätzlichen gärtnerischen Nutzung sichergestellt.

Geänderte bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden ebenfalls Anpassungen an örtliche Gegebenheiten und aktuelle Anforderungen vorgenommen. So wurde die bisherige Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen von 80cm auf 1,00m erweitert. Dieses Vorgehen begründet sich durch die tiefen Grundstücksgrößen in Zusammenhang mit der ausgeprägten Topografie innerhalb des Geltungsbereichs. Weiterhin wurde das Maß von Einfriedungen (Hecken) entlang öffentlicher Verkehrsflächen von 1,00m auf 1,50m erhöht. Diese geänderte Festsetzung begründet sich ebenfalls durch die ausgeprägte Topografie im Planbereich, welche gleichzeitig eine städtebauliche Verträglichkeit dieser Erhöhung gewährleistet.



Um aktuellen immissionsschutzrechtlichen Ansprüchen gerecht zu werden, wurden die Hinweise um die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung ergänzt.

Weiterhin wurden die Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitten überarbeitet, um aktuellen baulichen Anforderungen nachzukommen. Die neuen Festsetzungen orientieren sich in ihren Grundsätzen an den bisher geltenden Festsetzungen um ein harmonisches Ortsbild auch weiterhin zu wahren.

Alle sonstigen Festsetzungen wurden aus Festsetzungen des Bebauungsplans „Sparwieser Straße“ vom 20.06.2000 übernommen.