

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
1.1.1 WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.1.2 MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1, i.V. mit § 19 BauNVO)
1.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO)
1.2.3 Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, i.V. § 16 Abs. 3 BauNVO)
Unterer Bezugspunkt: siehe Pkt. 1.2.2
Oberer Bezugspunkt: siehe Pkt. 1.2.2
Die maximale Höhe (Firsthöhe = FH) der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:
Satteldach: FH = 10,2 Meter
Pultdach: FH = 8,0 Meter
Im Allgemeinen Wohngebiet wird zusätzlich die maximale Höhe der Traufe (TH) der Gebäude festgesetzt.
Die maximale Höhe der Traufe ist die Höhe zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.
Die maximale Höhe (Traufhöhe = TH) der Traufe der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:
Satteldach: TH = 6,0 Meter
Pultdach: TH = 6,0 Meter

Auf der Talseite der Gebäude gemessene Wandhöhen beim:

- Satteldach von mehr als 6,0 Meter
- Pultdach bei talseitiger Dachfläche keine Dachaufbauten vorgesehen sind.
- Pultdach bei talseitiger gelegener First die talseitig liegende Außenwand des obersten Geschosses um mindestens 1,5 Meter gegenüber der Gebäudeaußenwand der darunter liegenden Geschosse zurücktritt, oder die Neigung der Dachfläche Richtung Talseite abfällt.
1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, i.V. § 20 Abs. 1 BauNVO)
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.7 Höhenlage des Geländes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V. mit Abs. 3 BauGB)
1.8 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
1.9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
1.10 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.12 Private Grünfläche mit dem besonderen Nutzungszweck Hausgarten und Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 9)
2.3 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
3 Hinweise
3.1 Die Gemeinde strebt an, dass Bauvorlagen aller Bauvorhaben folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:
3.2 Die Gemeinde strebt an, dass Bauvorlagen mit beglaubigten Geländeschnitten und einer Straßengestaltung mit Darstellung der geplanten Aufschüttungen bzw. Abgrabungen eingereicht werden.
3.3 Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenaugleich) ist anzustreben.
3.4 Notwendige Einrichtungen für die öffentliche Versorgung (z.B. Beleuchtungseinrichtungen, Einrichtungen für die Stromversorgung und Fernwärmeeinrichtungen, wie auch Kennzeichen oder Hinweiszeichen) sind auf den Baugrundstücken bis maximal 0,5 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze zu dulden.
3.5 Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, ist ein Wasserrechtverfahren durchzuführen.
3.6 Auf die Anzeigepflicht des § 2 und § 20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
3.7 Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der im Plangebiet liegenden Hofstellen trotz Einhaltung der Immissionschutzrechtlichen Abstände im Plangebiet mit Lärm und Geräuschen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen ist.
3.8 Der Einbau von Zisternen zur Brauchwassererzeugung wird empfohlen.
3.9 Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Hattenhofer Sauerwasservorkommens.
3.10 Es wird darauf hingewiesen, dass beim Abruch von Gebäuden eventuell vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Artenschutz erforderlich sind.

4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

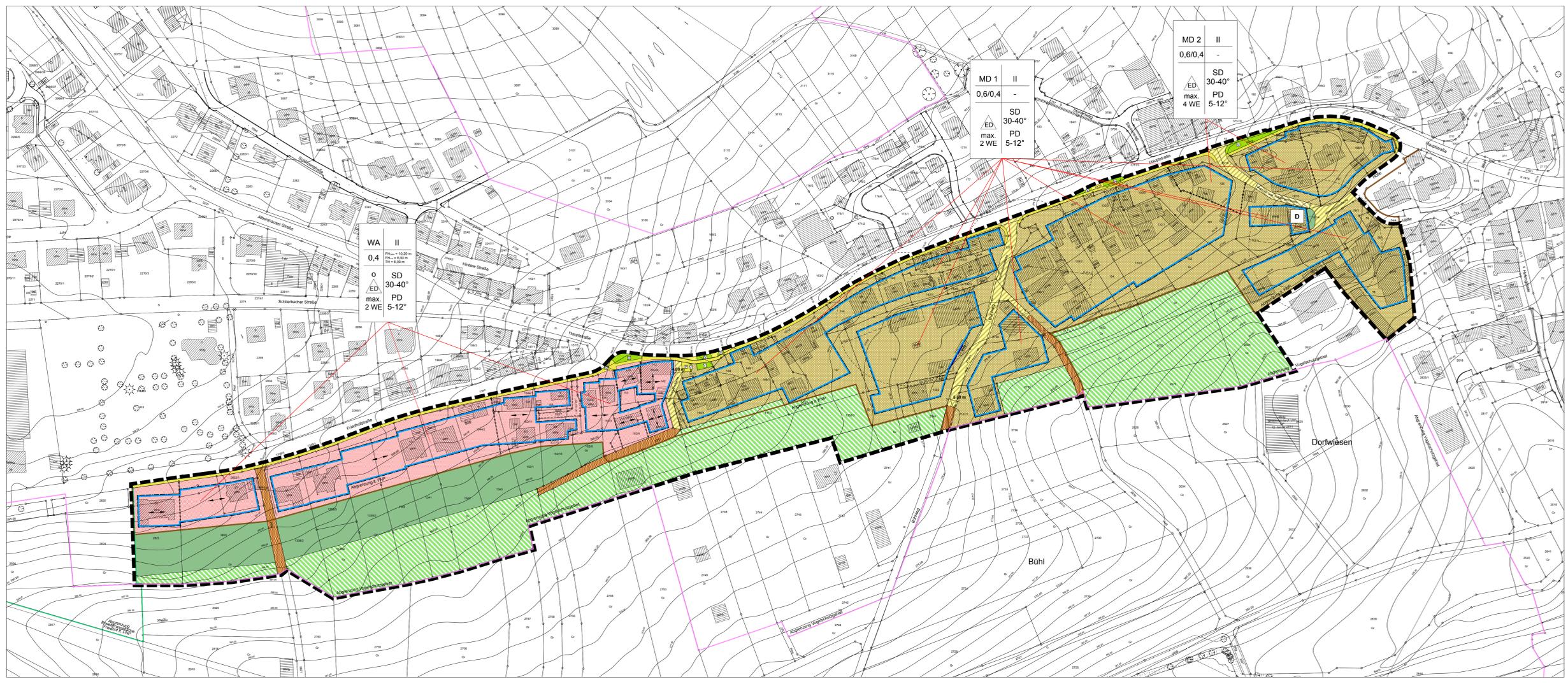
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Regelungen verbindlicher Bauleitplanung außer Kraft.

5 Rechtsgrundlagen

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.
LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357) berichtet am 25. Mai 2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).
PlanZV 90 Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Zeichenerklärung gemäß PlanZV 90

Füllschema der Nutzungsschablone
Beispiel
Art der baul. Nutzung Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) Höhe der baul. Anlage
Bauweise Dachform Dachneigung
Art der baulichen Nutzung (§9(1)1.BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1.BauGB)
II Zahl der Vollgeschosse (höchstzahl §16(2) BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl GRZ §§16(2) und 19 BauNVO
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2.BauGB)
offene Bauweise §22(2) BauNVO
offene Bauweise:
zuzulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser §22(2) BauNVO
Baugrenze §23(1) und (3) BauNVO
Verkehrsflächen (§9(1)11.BauGB)
Fahrbahn
Besondere Zweckbestimmung Fahrrad- und Fußgängerbereich
Besondere Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche
Gehweg
öffentlicher Parkplatz
Verkehrsrün
Feldweg
Grünflächen (§9(1)15.BauGB)
Fläche für die Landwirtschaft Nutzungszweck Streuobstwiese §9(1)15a. BauGB, i.V. §9(1)9. BauNVO
Private Grünfläche Nutzungszweck Hausgarten und Streuobstwiese §9(1)15. BauGB, i.V. §9(1)9. BauNVO
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
Abgrenzung des Geltungsbereiches gemäß Aufstellungsbeschluss §9(7) BauGB
Bestehende Grundstücksgrenze
Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Stellung
Stellung der baulichen Anlage -Firstrichtung- §9(1)2. BauGB
Stellung der baulichen Anlage -Firstrichtung alternativ- §9(1)2. BauGB
Geneigte Dächer, Dachneigung z.B. 5° - 10°
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9(1)21. BauGB
Denkmalschutz Einzelanlage
Höhenlage der Verkehrsfläche
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO
Pultdach mit Angaben der Dachneigung
Satteldach mit Angaben der Dachneigung
Abgrenzung des Geltungsbereiches gemäß Aufstellungsbeschluss §74(6) LBO



Landkreis: ESSLINGEN
Gemeinde: HATTENHOFEN
Gemarkung: HATTENHOFEN
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Südlicher Ortsrand"
Maßstab 1:1000
PLANVERFASSER
VERFAHRENSVERMERKE
Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB
Als Satz beschlossen §10 Abs.1 BauGB
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung § 10 (3) BauGB
Hattenhofen, Jochen Reuter -Bürgermeister-