



Landkreis: Göppingen  
Gemeinde: Hattenhofen  
Gemarkung: Hattenhofen

# BEBAUUNGSPLAN

UND

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### „Ledergasse / Ortsmitte, 1. 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. 16-360

Aufgestellt:

Donzdorf, 02.09.2016 / 25.01.2017

**Rechtskräftig:**

**Hattenhofen, den 23.02.2017**



## VERFAHRENSVERMERKE

- Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs.1 BauGB, 21.09.2016
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB 06.10.2016
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf, Auslegungs- und Beteiligungsbeschluss gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB 21.09.2016
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs-, Auslegungs- und Beteiligungsbeschlusses 06.10.2016
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 14.10.2016 bis 14.11.2016
- Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen 08.02.2017
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs.3 BauGB 23.02.2017

**In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am 23.02.2017**

Ausfertigungsvermerk:  
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt  
Hattenhofen, den 22.02.2017

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

## HINWEIS

Der Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil und Textteil vom 13.03.2008 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, 1. Änderung“ umfasst eine rund 0,25ha 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)  |
| 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 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 02.09.2016 / 25.01.2017 des Bebauungsplans „Ledergasse / Ortsmitte, 1. Änderung“ in Hattenhofen. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von Teilen der Flurstücke 268 und 219/2 (Schulgasse), sowie von den Flurstücken 224, 238 und 251/2 (Ledergasse) in ihrer Gänze.

### 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 § 4 BauNVO

##### 1.1.1 Mischgebiet (MI)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke



Die nach § 6 Abs.2 Nr. 5-8 BauNVO zulässigen Nutzungen und die Ausnahme nach § 6 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)

Im Bebauungsplan werden die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) der geplanten Gebäude festgesetzt.

Die Traufhöhe bezeichnet das Maß vom vorhandenen Gelände an der höchsten Stelle am Hausgrund bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des Hauptdaches. Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Traulänge einzuhalten.

Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das Maß vom vorhandenen Gelände an der höchsten Stelle am Hausgrund bis zum höchsten Punkt des Daches.

Folgende Trauf- und Firsthöhen sind zulässig:

Traufhöhe max. 8,50m

Firsthöhe max. 13,20m

## **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.

## **1.4 Nebenanlagen**

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 Garagen und Stellplätze**

### 1.5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

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

### 1.5.2 Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa1)

Tiefgarangengebäude, d.h. bauliche Anlagen zu Parkierungszwecken, die unterhalb der bestehenden Geländeoberkante liegen, sind ausschließlich innerhalb der Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa1) in eingeschossiger Bauweise gemäß Planeinschrieb zulässig.

### 1.5.4 Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs.1 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 40m<sup>3</sup> betragen.

Oberirdische Hundezwinger sind unzulässig.



## 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 der Grünordnung § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

### 1.8.1 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.

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 pyraeaster	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

1.8.2 Pflanzbindung für Einzelbäume (PFB)

Die zu erhaltenden Einzelbäume gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.



## 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 örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500 vom 02.09.2016 / 25.01.2017 des Bebauungsplans „Ledergasse / Ortsmitte, 1. Änderung“ in Hattenhofen. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von Teilen der Flurstücke 268 und 219/2 (Schulgasse), sowie von den Flurstücken 224, 238 und 251/2 (Ledergasse) in ihrer Gänze.

## 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)

Als Dachform sind nur 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.

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 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

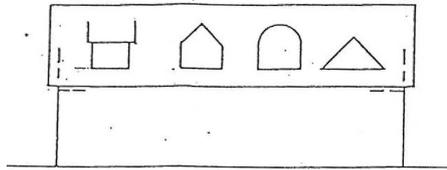
Dachgauben und Dacheinschnitte / -ausschnitte nebeneinander sind unzulässig. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. Bei versetzten Satteldächern sind nur Schleppegauben zulässig.

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



### Zeichnerische Erläuterung zu Dachaufbauten:

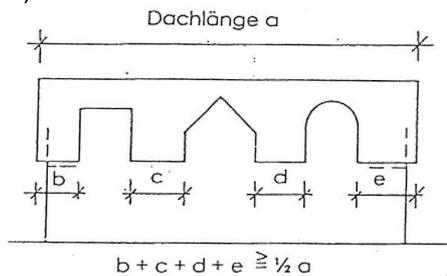
a)



Gaubenformen (je 1 pro Gebäude):

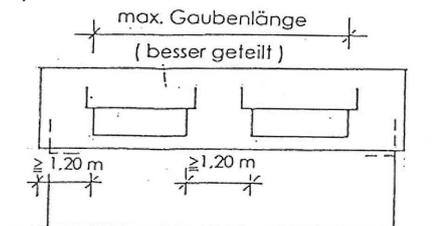
- Schleppgauben
- Giebelgauben
- Runddachgauben
- Dreiecksgauben
- Flachgauben

b)



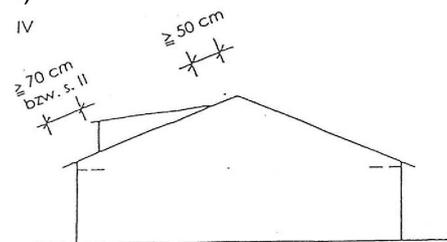
Dachaufbauten in der Hausflucht:  
Diese Formen gelten nicht als Dachgauben, sollen aber nach den Vorgaben für Dachgauben gestaltet werden.

c)



Abstände der Gauben vom Ortgang und untereinander

d)



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, Schotterrassen 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 Geländeneiveau 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 Geländeneiveau.

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 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 beach-



tet, 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 (GABI. 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 verursachen. In der Nähe stark befahrener 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 Erdwärmehohrungen 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 Dokumentation 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 21.05.2001 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 und bis dato noch nicht geändert. Gegenstand der aktuellen Änderung ist die Anpassung bauplanungsrechtlicher Festsetzungen an aktuelle Planungen. Zusätzlich sollen die Festsetzungen den tatsächlichen Bestand der öffentlichen Verkehrsanlagen abbilden und sichern. Da sich in unmittelbarer Nähe die Schule befindet und die verkehrlichen Anlagen zum Charakter des Gesamtgebiets beitragen, werden durch den Bebauungsplan städtebauliche Entwicklungen gezielt gesichert, das Ziel eines gesamtheitlichen Gebiets verfolgt und darüber hinaus die hohe Nachfrage an Parkierungsmöglichkeiten geregelt. Der aktuelle Bebauungsplan verfolgt den Zweck einer innerörtlichen Nachverdichtung und zugleich einem Nachkommen verkehrlicher Ansprüche was zu einer besseren baulichen Nutzbarkeit von Flächen die bereits dem Innenbereich zugehörig sind führt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ledergasse / Ortsmitte“ 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 2.500m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 268 und 219/2 (Schulgasse) in Teilen, sowie das Flurstück Nr. 221/1 in seiner Gänze.

Begrenzt wird der Planbereich

- Im Norden und Süden durch Mischflächen
- Im Osten durch die Schule der Gemeinde
- Im Westen durch die Ledergasse mit zugehöriger Gehwegfläche

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



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



Es befinden sich keine Schutzgebiete innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs. Durch die aktuelle Änderung des Bebauungsplans ist somit von keiner negativen Beeinträchtigung naturschutzrechtlicher Belange auszugehen.

#### 4. Bestehendes Planungsrecht



Abbildung: Auszug des derzeit rechtskräftigen BPL „Schützenstraße“

Am 13.03.2008 wurde der Bebauungsplan „Lederergasse / Ortsmitte“ zur Rechtskraft geführt.

Dieser wurde bis dato noch nicht geändert.

Anlass der aktuellen Änderung ist die Ermöglichung einer Bebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern sowie die Ordnung verkehrlicher Anlagen.

#### 5. Städtebauliches Konzept

Wie bereits dargelegt, soll ein Teilbereich des Geltungsbereichs mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Konkrete Planungen hierzu liegen bereits vor. Dieses sehen die Errichtung von 2 Einzelgebäuden vor. Um das daraus resultierende Mehraufkommen an ruhendem Verkehr von bestehenden verkehrlichen Anlagen fernzuhalten, soll im Zuge der aktuellen Bebauungsplanänderung die Errichtung einer eingeschossigen Gemeinschaftstiefgarage ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wurde ebenfalls die maximal zulässige GRZ angehoben.

Da sich der Planbereich unmittelbar im Ortskern von Hattenhofen befindet, soll das Ziel einer höher verdichteten Bauweise im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden planungsrechtlich verfolgt werden.

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

Die Baufenster werden vor dem Hintergrund städtebaulicher Entwicklungsziele der Gemeinde in Größe und Lage verändert ausgewiesen. Die neuen überbaubaren Flächen orientieren sich dennoch an ehemaligen Planungen um den Gebietscharakter in seiner Gesamtheit in angemessener Weise zu berücksichtigen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhe) werden jeweils um 50cm angehoben. Durch die geänderten Festsetzungen soll zeitgemäßen energetischen Anforderungen nachgekommen werden. Durch zahlreiche Neuerungen in Hinblick auf Wärmedämmung etc. ist mittlerweile ein höherer Dachaufbau erforderlich als zu Zeiten der Bebauungsplanaufstellung. 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.

Um das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen zu steuern, werden im Rahmen des Bebauungsplans Flächen zur Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt. Um diese realisieren zu können, werden 2 bestehende Einzelbäume mit Pflanzgebot auf die östlichen Gebäudeseiten verschoben.



Aufgrund der Zulässigkeit einer Tiefgarage wird die maximal zulässige GRZ von 0,6 auf 0,7 erhöht. Diese Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs.1 BauNVO begründet sich durch städtebauliche, funktionelle und gestalterische Aspekte. Mit der Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern steigen die Anforderungen an die Größe der Parkierungsflächen. Mit den vorgegebenen Obergrenzen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung kann diesen Anforderungen nicht nachgekommen werden.

Im restlichen Bereich der aktuellen Änderung werden bestehende und geplante Parkierungsanlagen mit zugehörigen Erschließungsstraßen in die Festsetzungen übernommen. Wie bereits dargelegt befindet sich das Plangebiet im Ortskern der Gemeinde, direkt an die Schule der Gemeinde angrenzend. Den hieraus resultierenden Anforderungen an öffentliche Parkierungsflächen soll vor dem Hintergrund gestalterischer Aspekte mittels der aktuellen Änderung nachgekommen werden.

Durch den Bebauungsplan soll eine höher verdichtete Bauweise im Kernbereich 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.