

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

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

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hattenhofen ist deutlich an der heutigen Siedlungsstruktur zu erkennen. Ausgehend vom historischen Kern hat sich der Ort entlang der Kreisstraßen in Richtung Osten, Westen und Süden erweitert. Charakteristisch ist, dass zwischen den Siedlungsachsen keine oder nur behutsame Bebauung entstanden ist und somit auch heute noch Grünbereiche bis in die Ortsmitte ragen. Dies trägt entscheidend zum Wohnwert der Gemeinde bei.

Die südliche Entwicklung entlang der Zeller Straße fand hauptsächlich östlich der Straße statt. Dort wurde das Baugebiet entlang der Bruckwiesenstraße erschlossen und bebaut. Bei der Gebieterschließung wurde die Nahtstelle zwischen gewachsener Bebauung entlang der Zeller Straße und Baugebiet planungsrechtlich nicht erfasst. Dadurch sind in diesem Übergangsbereich auch heute noch unbebaute Flächen vorhanden. Diese stellen hauptsächlich Grundstücke dar, die an die Zeller Straße grenzen, tief sind und im rückwärtigen Bereich bebaubar wären.

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. Damit sind auch die Freibereiche östlich der Zeller Straße interessant, um sie einer Bebauung zuzuführen.

Es besteht in der Gemeinde nach wie vor Bedarf an weiteren Bauflächen, mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann diesem Bedarf Rechnung getragen werden. Insbesondere junge Familien scheinen die Voralbgemeinde mit ihrem intakten sozialen Umfeld als Wohnstandort entdeckt zu haben. Darüber hinaus sind die Grundstückspreise gegenüber einigen Nachbargemeinden ein Standortvorteil, der die Gemeinde für Wohneigentum interessant macht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a (BauGB) aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da die Maßnahme der Nachverdichtung dient und der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche weit unterschritten wird.

### **II. Übergeordnete Planungen**

#### Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll stellt für den Bereich „Zeller Straße“ Mischgebiet dar. Der Bebauungsplan wird damit nur teilweise nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Östlich an das Plangebiet schließt ein ausgewiesenes Reines Wohngebiet an. Der nicht überplante Innenbereich ist dort faktisch ein Wohngebiet, daher wird diese Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

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

Das Plangebiet liegt im Süden von Hattenhofen. Im Westen des Plangebietes verläuft die Zeller Straße, im Norden, Osten und Süden grenzt an das Plangebiet an Wohnbebauung.

Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

#### IV. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits vollständig aufgesiedelten Siedlungsteil handelt, sind mit der Planung keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche verbunden.

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

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

Nach dem Baugesetzbuch 2007, das am 1. Januar 2007 in Kraft getreten ist, 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 des Schwellenwertes (s. XI, städtebauliche Kenndaten). Bei der Maßnahme handelt es sich lediglich um die planungsrechtliche Absicherung eines bereits vollständig aufgesiedelten, innerörtlichen Gebietes (s. 1.). Es handelt es sich somit um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.

Da der vorliegende Bebauungsplan nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht und keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

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 § 2 sind wild lebenden 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 zu prüfen und zu beachten.

#### VII. Bestand

##### Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist größtenteils mit Wohngebäude bebaut. Im Norden befinden sich die katholische Kirche und das Gemeindehaus.

## **Eigentum**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils im privaten Eigentum. Einige wenige Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hattenhofen.

## **Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßen erschlossen und ist über die Zeller Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

## **Altlasten**

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

## **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 Baugesuche geschaffen werden. Durch moderate Erweiterungsmöglichkeiten soll eine verträgliche Nachverdichtung des Gebietes geschaffen werden und somit einen Beitrag zur Flächenschonung und einen sparsamen Verbrauch an unverbautem Grund und Boden an anderer Stellen zu ermöglichen.

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll in Anlehnung an die bereits bestehende Nutzung als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil der Planung. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans sollen hier Wohnhäuser entstehen. Der Ausschuss resultiert aus den Schutzansprüchen der umliegenden Nutzungen.

Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil der Planung. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans sollen hier Wohn- und Geschäftshäuser entstehen. Der Ausschuss resultiert aus den Schutzansprüchen der umliegenden Nutzungen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossigkeit und der Trauf- und Gebäudehöhe (bezogen auf die Bezugshöhe) festgelegt.

Die Festsetzungen lassen eine der Lage des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den umgebenden Bestand abgestimmte, bauliche Nutzung zu.

### Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend der bestehenden Bebauung Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, entlang der Zeller Straße im Mischgebiet die offene Bauweise.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt, die einen Spielraum hinsichtlich der bestehenden Gebäudekubaturen ermöglicht.

### Stellung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet wird die Stellung der baulichen Anlagen durch wahlweise Gebäuderichtungen bestimmt. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Querbauten, bei Satteldächern und Walmdächern können von der Hauptgebäuderichtung abweichen. Durch diese Festsetzungen wird dem jeweiligen Planer und Architekten möglichst viel Planungsfreiheit gegeben, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu stören.

### Stellplätze und Garagen

Da es sich um ein Gebiet handelt das schon fast vollständig bebaut ist, sind entsprechend der bestehenden Bebauung Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um das Straßenbild und die zum Teil großzügigen Freiflächen zu erhalten wurde jedoch die Grundfläche für Garagen und überdachte Stellplätze auf 40 m<sup>2</sup> begrenzt.

Um einen weiteren Stellplatz auf den Grundstücken zu ermöglichen, ist bei einer Senkrechtstellung der Garage ein Abstand von 5 Metern einzuhalten.

### Nebenanlagen

Um ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Nebenanlagen im Plangebiet zu ermöglichen, sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um ein Ausufern jedoch zu verhindern, wird die zulässige Anzahl, Höhe und Größe hier beschränkt.

### Flächen für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche befinden sich die katholische Kirche und das Gemeindehaus.

### Wohneinheiten

Um den Bezug zum Bestand herzustellen und im Innenbereich den Charakter des Einfamilienhauses zu erhalten, wurde die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude auf 2 WE, bei Doppelhaushälften auf 1 WE pro Gebäude, im Mischgebiet auf 5 WE je Wohngebäude beschränkt.

### Private Grünfläche

Die bestehenden Bäume und Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen, möglichst artgleich zu ersetzen.

### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Plangebiet dienen der Erschließung der Grundstücke in zweiter Baureihe.

## Örtliche Bauvorschriften

### Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind im MI, entsprechend des Bestandes, nur als Satteldach und mit einer Dachneigung von 25° – 40° und in Teilbereichen bis 50° zulässig. Dadurch soll der städtebauliche Charakter des Bestandes im Plangebiet gewahrt werden.

Im WA sind für die Dächer der Hauptgebäude als Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach oder Zeldach zulässig. Die Dachneigung wird für die einzelnen Dachformen unterschiedlich festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird den Bauherren größtmögliche Planungsfreiheit gegeben.

Um baugestalterisch ungewünschte und das Ortsbild beeinträchtigende Mischformen zwischen Doppelhäusern zu verhindern sind Doppelhäuser mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

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.

Um auf Flachdächern ebenfalls Anlagen zur Solarenergienutzung zu ermöglichen, sind Aufständereien zulässig. Damit Flachdachgebäude durch die aufgeständerten Anlagen vom Straßenraum nicht höher in Erscheinung treten, müssen diese einen definierten Abstand zur Gebäudekante einhalten.

### 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 Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach 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.

### Dachaufbauten

Das Ausmaß von Dachaufbauten wird eingeschränkt, um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen. So sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung  $\geq 30^\circ$  zulässig und sind auf maximal 50% der Länge des Hauptdaches beschränkt. Um die Dachgauben als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes (gemessen auf der Dachschräge) betragen. Aus demselben Grund sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

### 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

Damit das Straßenbild der Zeller Straße nicht massiv eingeschränkt wird, sind Mauern und Zäune entlang dieser nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

### Stellplätze

Die Zeller Straße bietet keinen Raum für Stellplätze. Aus diesem Grund ist die zu erstellende Anzahl an Stellplätzen je Wohneinheit größer 70 m² auf 1,5 erhöht. Somit sind die umliegenden Straßenverkehrsflächen mit zumutbarem Aufwand für die Grundstücks- und/ oder Wohnungseigentümer von ruhenden Verkehr entlastet und können ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

### Aufschüttungen und Abgrabungen

Um einen unnötigen Bodenaushub außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern und den Erhalt der Höhenlage der Grundstücke zu sicherzustellen sind Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der erforderlichen Abstandsflächen nur bis max. 1,0 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.

### 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 m² versiegelter Dachfläche mindestens 30l Stauvolumen vorzusehen.

## IX. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche	23.350 m²	
<b>Bruttobauland (Bbl)</b>	<b>23.350 m²</b>	<b>100 %</b>
Gemeinbedarfsfläche (Kath. Kirche)	1.645 m²	7,0 %
Fuß-/Radweg	105 m²	0,5 %
Private Grünfläche	1.545 m²	6,6 %
<b>Nettobauland</b>	<b>20.055 m²</b>	<b>85,9 %</b>