



GEMEINDE HATTENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „OBERDORF“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 04.10.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 01.03.2018

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: 21.02.2018

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 27.11.2018

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 18.01.2019

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 01.02.2019 bis 04.03.2019

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: 08.05.2019

Ausgefertigt:

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

Hattenhofen, den 9. Mai 2019

Jochen Reutter (Bürgermeister)



23. Mai 2019

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

Plandatum: 08.05.2019



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 147 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 147 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Oberdorf“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung

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

| | |
|-----------|---|
| WA | <p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (2) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. <p>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Sinne des § 4 (3) Nr. 3 – 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) sind <u>nicht</u> zulässig.</p> |
| WB | <p>Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) (WB) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, (3) Sonstige Gewerbebetriebe, (4) Geschäfts- und Bürogebäude, (5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Sinne des § 4a (3) BauNVO (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltungen, Vergnügungsstätten, Tankstellen) sind <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Werbeanlagen für Fremdwerbung (eigenständige Werbeanlagen) sind <u>nicht</u> zulässig.</p> |

| | |
|-----------|--|
| MD | <p>Dorfgebiet (MD) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, (2) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, (3) sonstige Wohngebäude, (4) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, (5) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (6) sonstige Gewerbegebiete, (7) Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, (8) Gartenbaubetriebe. <p>Die gem. § 5 (2) Nr. 9 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstellen) ist <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Sinne des § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind <u>nicht</u> zulässig.</p> |
|-----------|--|

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

| | |
|--|---|
| | <p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Für die <u>Nutzungsschablonen Nr. 2 und 3</u> gilt: die maximal zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen entspricht den überbaubaren Grundstücksflächen.</p> |
| | <p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)).</p> <p>Die Firsthöhe (Fh max.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die maximal zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut und gilt für mindestens 2/3 der Gebäudelänge.</p> |
| | <p>Zahl der Vollgeschosse Siehe Nutzungsschablone</p> |

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

| | |
|--|---|
| | <p>a = abweichende Bauweise. Die Gebäude können ohne oder mit geringem Grenzabstand (d.h. mit jeglichem geringeren Grenzabstand als dem gesetzlichen Mindestabstand nach Landesbauordnung Baden-Württemberg) errichtet werden.</p> |
| | <p>ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p> |

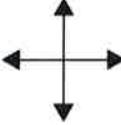
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

| | |
|---|---|
|  | <p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> |
|---|---|

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

| | |
|---|--|
|  | <p>Hauptgebäuerichtung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuerichtungen festgesetzt.</p> <p>Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Querbauten bei Satteldächern (SD) können von der Hauptgebäuerichtung abweichen.</p> <p>Die maximale Länge von Nebenfirnen ist auf $\frac{1}{2}$ der Länge des Hauptdachfirnes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirnes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.</p> <p>Der Anschluss des Nebenfirnes muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirnes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> |
|---|--|

6. Stellplätze und Garagen

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

| | |
|--|--|
| | <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze bis zu einer Grundfläche von maximal 40 m² zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten. Vor Garagen muss zudem ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> |
|--|--|

7. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

| | |
|--|---|
| | <p>Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude ist in den Nutzungsschablonen festgesetzt.</p> |
|--|---|

8. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

| | |
|---|--|
|  | <p>Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser (d.h. Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Außenbereich).</p> |
|---|--|

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

| | |
|---|---|
|  | <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hattenhofen zur Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen.</p> <p>Die Flächen sind für Unterhaltungszwecke von Baum- und Gehölzbewuchs freizuhalten.</p> |
|---|---|

10. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

| | |
|--|--|
| | <p>Für neu errichtete Wohngebäude entlang der Hauptstraße (K1419) sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) zu treffen.</p> <p>So ist durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzfenster, Anordnung von Wohn- und Schlafräumen oder andere bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die Innenschallpegel von 30 dB (A) für Schlafräume und von 35 dB (A) für Wohnräume eingehalten oder unterschritten werden.</p> |
|--|--|

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

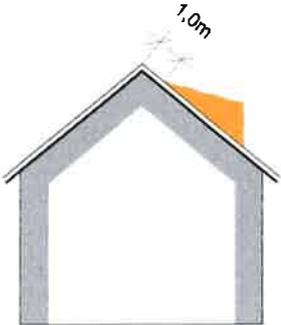
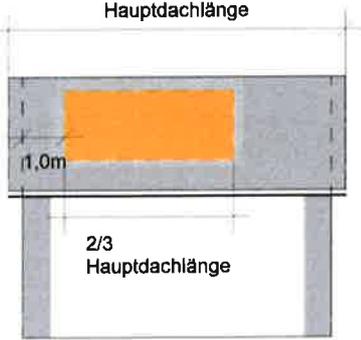
zum Bebauungsplan „Oberdorf“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

| | |
|--|---|
| | <p>Dachform und Dachneigung Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt und maximal 0,5 m über dieses hinausragen.</p> <p>Bei Flach- und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0° - 8°) sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p> |
| | <p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 2/3 der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig. Auf jeder Dachseite sind <u>nur</u> Dachaufbauten oder <u>nur</u> Dacheinschnitte zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> |

| | |
|--|---|
| | <p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonbausteine in Form von Dachziegeln zulässig.</p> <p>Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von weniger 8° sind zu mindestens 75% extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Terrasse genutzt werden. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> |
| | <p>Fassadengestaltung</p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p> |

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

| | |
|--|--|
| | <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind in die Fassaden zu integrieren, die Traufhöhe darf mit der Oberkante nicht überschritten werden. Die Größe der Werbeanlage darf 2 m² nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder und Videowände sind nicht zulässig.</p> |
|--|--|

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

| | |
|--|--|
| | <p>Mauern und Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.</p> <p>Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden durch das Nachbarschaftsrecht geregelt.</p> |
|--|--|

4. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

| | |
|--|--|
| | <p>Je Wohneinheit kleiner 70 m² ist mindestens 1 Stellplatz herzustellen, pro Wohneinheit größer 70 m² mindestens 1,5 Stellplätze.</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 m² versiegelter Dachfläche sind mindestens 30 l Stauvolumen herzustellen.</p> <p>Kann das notwendige Retentionsvolumen durch Gräben, Mulden oder Dachbegrünung ganz oder teilweise kompensiert werden, so kann das entsprechende Volumen der Zisterne reduziert werden bzw. auf diese verzichtet.</p> |
|--|--|

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Oberdorf“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberdorf“

1. Der historische Siedlungskern Hattenhofen ist als archäologische Verdachtsfläche (Prüffall) ausgewiesen. Nach der Ortsnamenforschung dürften die Siedlungsursprünge Hattenhofens bereits in die ältere Ausbauzeit des 7./8. Jahrhundert zurückreichend sein. Über die Pfarrkirche St. Ägidius 1275 im „Liber decimationis“ des Bistums Konstanz wird ein mittelalterliches Siedlungsgeschehen erstmals indirekt auch urkundlich fassbar.

Innerhalb des Plangebietes sind daher grundsätzlich Bodenkunden zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungs-/ Wirtschaftsgeschichte und Sachkultur (Kulturdenkmale nach §2 DSchG) zu erwarten. An der Erhaltung bzw. wissenschaftlichen Dokumentation von Kulturdenkmälern besteht jedoch grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Innerhalb des Planungsbereichs wird deshalb die weitere Beteiligung an Neubau- und Neugestaltungsvorhaben 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 frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden. Je nach Wertigkeit kann möglicherweise eine archäologische Untersuchung auf Kosten des Investors notwendig werden. Auf die Möglichkeit baubegleitender Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.

2. Im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Gehölze, insbesondere solche mit Baumhöhlen, vor der Rodung auf eine Besiedelung durch streng geschützte Vogelarten zu kontrollieren. Beim bestandsorientierten Ausbau ist insbesondere auf gebäudebrütende Vogelarten zu achten.

Vor dem Abriss von Schuppen und sonstigen für Fledermäuse geeigneten Lebensräumen (z.B. Dachböden) sind diese ebenfalls auf ein Vorkommen von Individuen der Fledermaus zu untersuchen.

3. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Amaltheenton-Formation (Unterjura), welche im westlichen Randbereich des Plangebietes von pleistozänem Lösslehm mit unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
5. Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Hattenhofener Sauerwasservorkommens. Der Schutz dieses Wassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität, die sauerwasserführende Gesteinsschicht (Angulatensandstein-Formation) darf daher nicht tangiert werden.

Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen maximal bis zur Oberkante der darüberliegenden Arietenkalk-Formation reichen. Nach hiesiger Einschätzung kommt die Arietenkalk-Formation im Plangebiet ab ca. 40m Tiefe (je nach Topographie) zu liegen.

Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmesonden zu beachten.