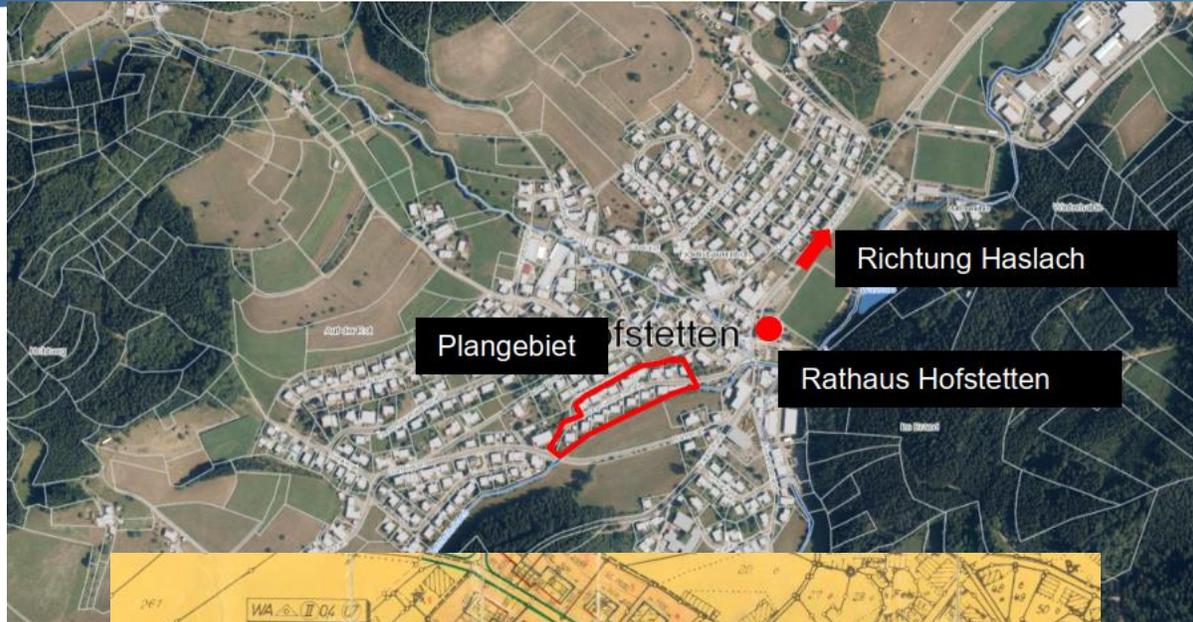


BEBAUUNGSPLAN „DORFMÜHLE, 7. ÄNDERUNG“

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

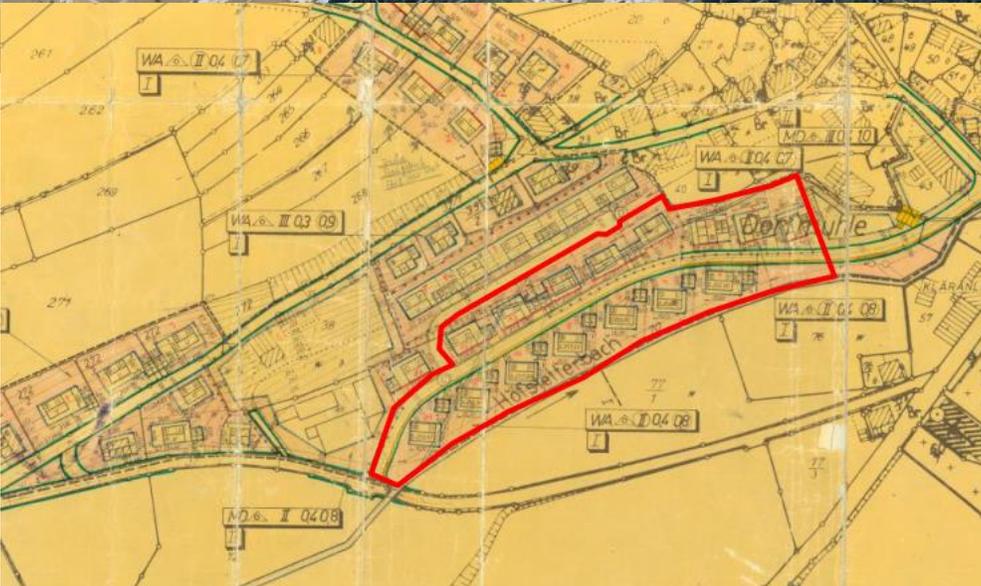


Lage des Plangebiets

- Etwa 130 m westlich des Rathauses der Gemeinde Hofstetten
- Beidseitig der Georg-Giesler-Straße
- Im Süden verläuft der Hofstetterbach

Plangebiet und Umgebung

- Liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplans „Dorfmühle“ von 1970
- Flurstücke Nr. 814 bis 831/2 werden in die Änderung einbezogen
- Die Grundstücke sind vollständig mit Wohngebäuden bebaut
- Grundstücke südlich des Plangebiets direkt entlang des Hofstetterbachs (Gewässerrandstreifen jedoch nicht einhaltbar, da Bestandsgebäude → Bestandsschutz auch bei Umbau)
- Größe von ca. 1,2 ha
- Grundstücke im Privatbesitz





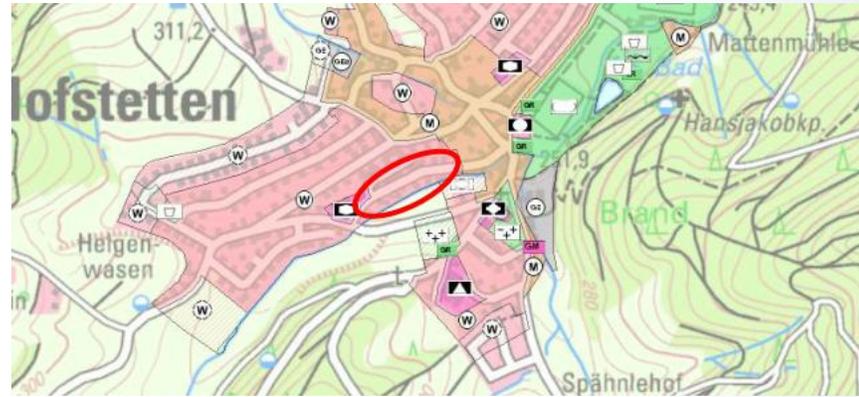
Übergeordnete Vorgaben



Regionalplan Südlicher Oberrhein

Bereits als Wohnbaufläche
nachrichtlich dargestellt

→ entspricht dem Grundsatz der
Raumordnung

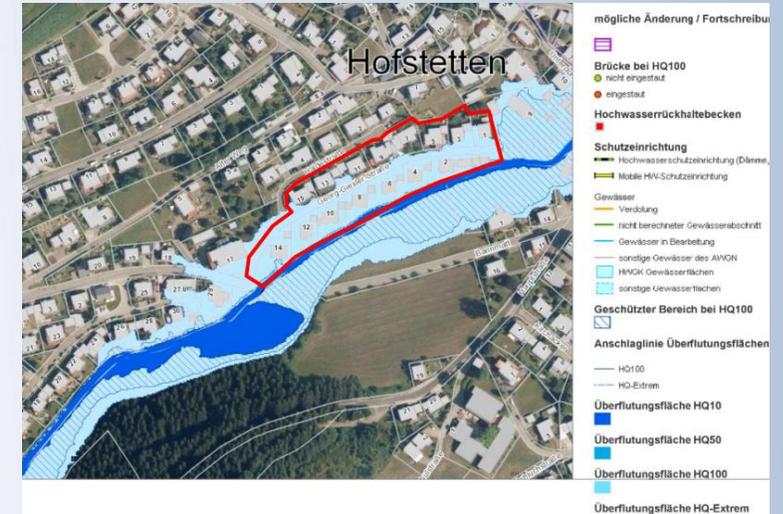


Flächennutzungsplan

Darstellung als Wohnbaufläche

Ausweisung im B-Plan als WA

Genehmigung oder Änderung FNP nicht
erforderlich, da beschleunigtes Verfahren
nach § 13a BauGB (Innenentwicklung und
Nachverdichtung)



Überflutungsflächen

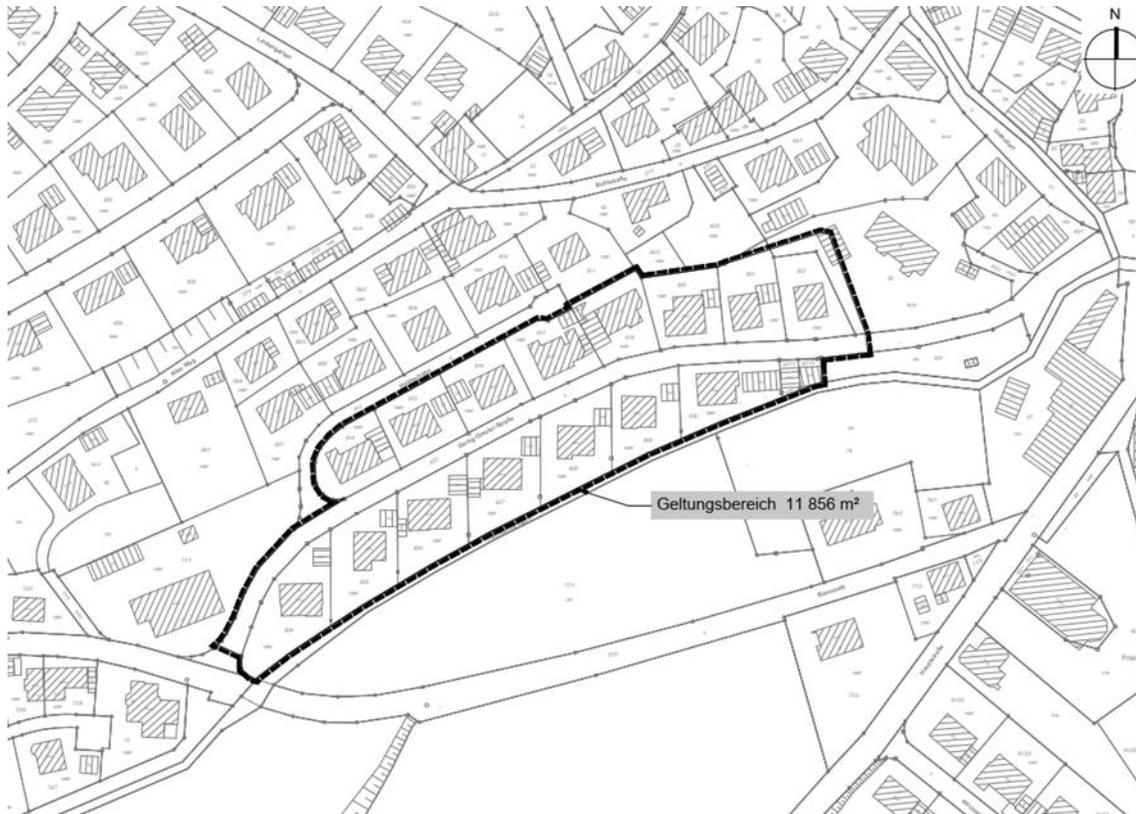
Lage innerhalb des HQextrem →
südliche Grundstücke

→ Kein Planungsverbot wie bei HQ100

→ Aber Schutz vor Hochwasser und
hochwasserangepasste Bauweise als
Hinweis mit in den schriftlichen Teil
aufgenommen



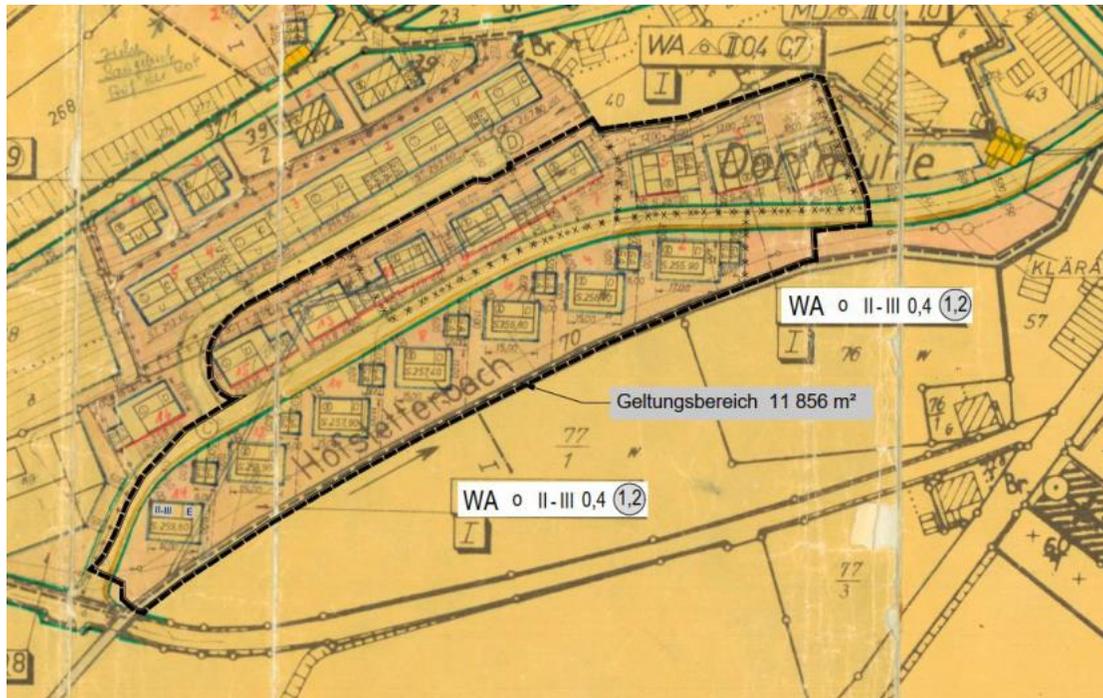
Ziele der 7. Änderung



- Aufstockungsmöglichkeit der Gebäude auf bis zu 3 Vollgeschosse im Bereich beidseitig der Georg-Giesler-Straße
- Generierung von zusätzlichem Wohnraum im Bestand in diesem Bereich → Nachverdichtung und Innenentwicklung
- Erhöhung der Geschossflächenzahl für die Aufstockung auf bis zu 3 VG
- Anpassung der Dachneigung zur Umsetzung einer variableren Dachgestaltung
- Änderung der Traufhöhe von 9,5 m auf 10,0 m gemessen ab dem höchsten Punkt des umgebenden Geländes für Gebäude mit drei Stockwerken



Entwurf zur Offenlage



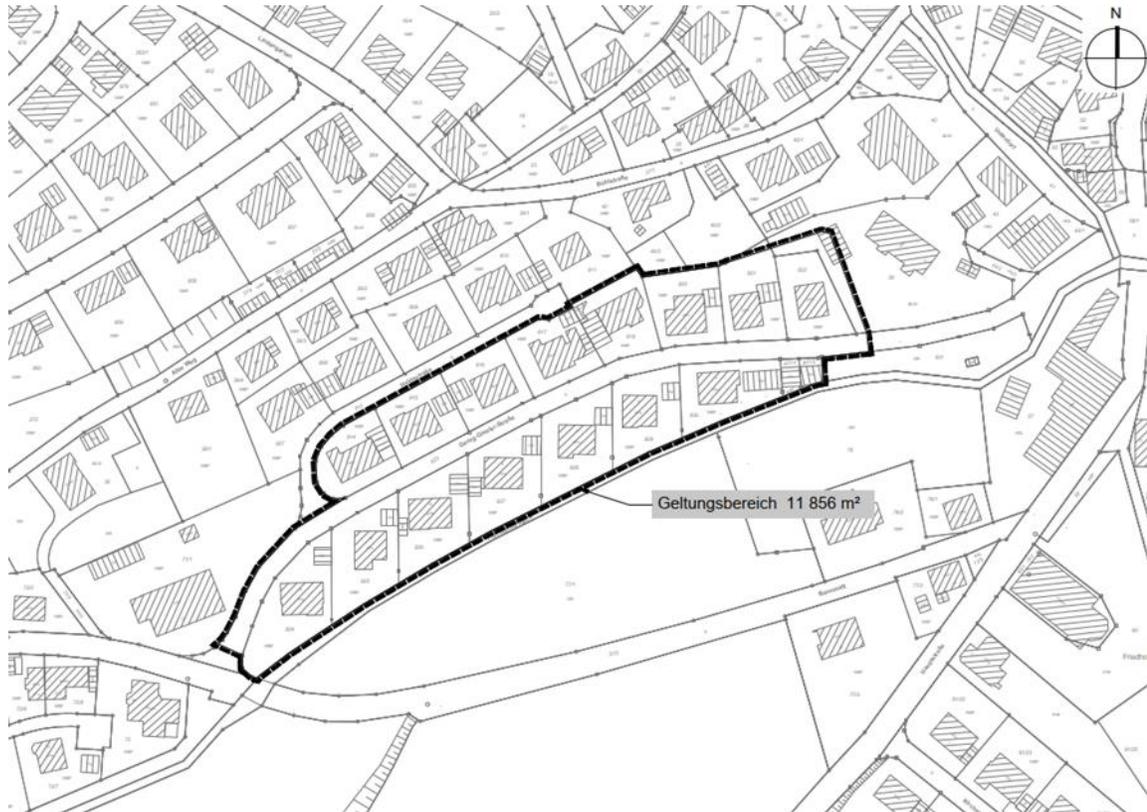
angepasste Festsetzungen

- II – III Vollgeschosse
- GFZ von 1,2 für die Errichtung von bis zu 3 VG
- Dachneigung von 20 – 48 Grad → 48 Grad bereits im BP festgesetzt nur nicht innerhalb des Änderungsbereichs
- Anpassung der Traufhöhe von 9,5 m auf 10,0 m, gemessen vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes → Bezugspunkt wie im Bestandsplan, da Festsetzungen so wenig wie möglich verändert werden sollen
- Andere Festsetzungen bleiben unverändert erhalten



Weiteres Vorgehen

- Aufstellungsbeschluss nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB → kein Umweltbericht
- Billigung des Entwurfes im GR
- Durchführung der öffentlichen Auslegung (einen Monat oder mindestens 30 Tage)
- Beratung der Ergebnisse im GR und Satzungsbeschluss
- Bebauungsplan erlangt Rechtskraft



AUF WIEDERSEHEN!