

Stand: 08.09.2022

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

---



**Gemeinde Hofstetten**  
**ORTENAUKREIS**

# **Änderung der Satzung über örtliche Bauvorschriften – Dachgestaltung - und über die Änderung der als Anlage aufgeführten Bebauungspläne hinsichtlich der Dachgestaltung**

## **Begründung**

---

[Änderungen gegenüber der Offenlage](#)

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Verfahrensart	3
1.3	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	4
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>5</b>
3.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	5
3.1	Örtliche Bauvorschriften	5
4.	AUSFÜHRUNG DER SATZUNG BZW. PLANÄNDERUNGEN / BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN	6
5.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
6.	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	6
7.	UMGANG MIT KULTURDENKMÄLERN	6
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN	7
8.1	Kosten und Finanzierung	7
8.2	Planungsrecht	7

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Um die Dachgeschosse der Gebäude in den Baugebieten der Gemeinde Hofstetten noch besser ausnutzen zu können und hierdurch noch zusätzlichen Wohnraum generieren zu können, wird die seit 2011 bestehende Satzung über die Bauvorschriften bezüglich der Dachgestaltung für den Bereich der Dachgauben angepasst.

#### 1.2 Verfahrensart

##### 13

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt und weitere Voraussetzungen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
<b>1. Werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung berührt?</b> Die Dachgestaltungssatzung wird punktuell für einen Bereich der Dachgauben geändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.	Nein	Ja
<b>2. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</b> Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja
<b>3. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?</b> Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja
<b>4. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?</b> Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.	Nein	Ja

---

#### Ergebnis:

Zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Die Bauvorschriften werden daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

## 1.3 Aufstellungsverfahren

Am 18.05.2022 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung der Dachgestaltungs- und Dachgaubensatzung der Gemeinde Hofstetten gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 06.05.2022 wurde vom 30.05.2022 bis zum 01.07.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 20.05.2022 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.05.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 06.05.2022 aufgefordert.

Aufgrund der Änderungen ist eine erneute Offenlage notwendig. Zu diesen Änderungen zählen:

- Anpassung der Liste der geänderten Bebauungspläne, die von der Dachgaubensatzung betroffen sind
- Übersichtskarte mit den einzelnen Geltungsbereichen der Bebauungspläne
- Herausnahme des Passus mit der Vorgabe für den Denkmalschutz
- Anpassung des Passus mit der maximalen Dachgaubenwand
- Herausnahme des Passus für die Gültigkeit für zukünftige Bebauungspläne
- Herausnahme des Passus für die Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

### 2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Mittels dieser Änderung der Satzung über örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Gestaltung der Dachgauben bezüglich des Abstands zum First und der maximalen Höhe zum Rohfußboden des Dachgeschosses möchte die Gemeinde Hofstetten den Bauherren und Architekten nochmals weiteren Spielraum, vor allem beim Um- und Ausbau bestehender Gebäudesubstanz, geben und so die Innenentwicklung durch weiteren Spielraum bei der Wohnraumentwicklung an den bestehenden Gebäuden selbst fördern. Hier kann häufig und schnell und vor allem kostengünstig zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

## Teil B Planungsbericht

### 3. Planinhalte und Festsetzungen

#### 3.1 Örtliche Bauvorschriften

##### 3.1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

###### Dachgestaltung

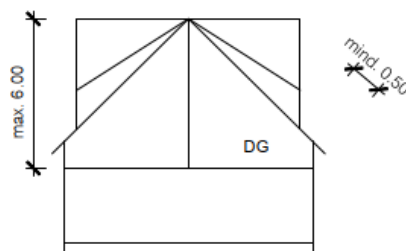
Um im Bereich des Dachgeschosses den Wohnraum zu optimieren, wird die Abstandsregel der Dachgauben in Richtung des Firstes aufgehoben. Die Dachgauben können somit direkt an den First angebaut werden, sodass die Höhen des dadurch möglichen zusätzlichen Dachgeschosses komfortabler ausgestaltet werden können.

Die Abstandsregel der Dachgauben in Richtung der Traufe von 0,5 m und in Richtung der Giebelwand von jeweils 1,0 m kann jedoch beibehalten werden, sodass diese Dachflächen in diesem Bereich nicht durch diese Aufbauten der Dachgauben beansprucht werden können. Hierdurch sollen zu dominante Dachaufbauten verhindert werden. Der Abstand dieser Aufbauten in Richtung des Firstes hat dabei keinen so großen visuellen Einfluss wie die seitlichen Abstände sowie der Abstand in Richtung der Traufe. Daher wird dieser Abstand in Richtung des Firstes aufgehoben.

Die traufseitige Wandhöhe von Dachgauben, gemessen von der Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der Dachhaut, darf bei Dachgauben in Abhängigkeit deren Dachneigung nun maximal 6,0 m betragen (bei flachem Dach der Gaube).

Die Traufe der jeweiligen Dachgaube darf die Höhe des Dachfirstes jedoch nicht übersteigen.

Durch diese Anpassung kann die Höhe dieser Dachgauben und somit die Höhe der Dachgeschosse angehoben werden, sodass auch dort ein größeres Raumangebot angeboten werden kann. Durch die Abhängigkeit der Höhe der Dachgauben von der Neigung deren Dächer kann den Bauherren mehr Gestaltungsspielraum zugestanden werden.



#### **4. Ausführung der Satzung bzw. Planänderungen / Bebauungsvorschriften**

Die zu ersetzenden bzw. zu ändernden Festsetzungen werden in den schriftlichen Teilen der in der Anlage 3 aufgeführten Bebauungspläne mit dem Hinweis auf die nach dem Inkraft-Treten der Satzung geltenden Bestimmungen gestrichen. Die neuen Inhalte der Satzung ersetzen die Regelungen der Dachgestaltung in den, unter Anlage 3, aufgeführten Bebauungsplänen.

#### **5. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Anlage 3 enthält eine Auflistung der überplanten Baugebiete, innerhalb denen die Satzung zur Anwendung kommen soll.

~~Des Weiteren gilt diese Satzung dann ebenfalls für alle Bebauungspläne in der Gemarkung Hofstetten, die nach Rechtskraft dieser Satzung aufgestellt und rechtskräftig werden. Dadurch kann die Dachgestaltung in diesen neuen Gebieten dann gleichartig umgesetzt werden.~~

~~Davon ausgenommen ist der unbeplante Innenbereich nach § 34 BauGB. Eine Ausweitung der Regelung auf den unbeplanten Innenbereich ist aufgrund der fehlenden Eingliederung in einen rechtlichen Rahmen, zum Beispiel über einen Bebauungsplan oder eine Satzung, nicht sinnvoll. Die Gebäude müssen sich weiterhin an der umgebenden Bebauung gemäß § 34 BauGB orientieren.~~

#### **6. Umweltverträglichkeit**

Da bei der Aufstellung dieser Satzung nach § 74 Abs. 6 LBO das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

#### **7. Umgang mit Kulturdenkmälern**

Die Erhaltung von Kulturdenkmalen in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmalen nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

## **7.8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren**

### **7.18.1 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten dieser Änderung werden durch den Verursacher der Änderung übernommen. Für die Gemeinde Hofstetten entstehen hierdurch keine Kosten.

### **7.28.2 Planungsrecht**

Es ist vorgesehen, diese Änderung im Frühjahr / Sommer 2022 zur Rechtskraft zu bringen.

Hofstetten,.....

.....

Martin Aßmuth  
Bürgermeister

Lauf, 08.09.2022 Ro-la/don



Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser