

Stand: 14.04.2023

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)



Gemeinde Hofstetten
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Am Schneitbach Süd“

Schriftlicher Teil

[Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 07.12.2020](#)

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

A1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Die Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

A2.1.2 Die Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nochmals um 50 von 100 (0,2) überschritten werden.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

Für die Bestimmung der Wand- und Gebäudehöhe (WH/GH) ist die untere Bezugshöhe jeweils die Oberkante der Fahrbahn (Straßenachse) der erschließenden Straße – gemessen in der Straßenmitte (Straßenachse) senkrecht zur Mitte des geplanten Baukörpers. Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.

A2.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Abweichend hiervon darf bei Pultdächern die Wandhöhe am höheren Schnittpunkt Wand – Dachhaut um max. 2,00 m erhöht werden gegenüber der festgesetzten Wandhöhe für den niederen Schnittpunkt Wand-Dachhaut.

Die Wandhöhe wird gemessen im Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe (Straßenhöhe) und der Schnittlinie der Außenwand (Außenkante) mit der Oberkante der Dachhaut (Ziegel, Dachsteine). Bei Rücksprüngen der Außenwand oder bei Wiederkehren darf die Wandhöhe auf maximal 1/3 der Außenwandlänge maximal 1,00 m höher sein.

A2.2.2 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut. Sie wird gemessen in der Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe (Straßenhöhe) und der Oberkante First.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

A2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschosse pro Wohngebäude festgesetzt.

A3 Bauweise

A3.1 offene Bauweise:

A3.1.1 Festgesetzt wird offene Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Einzel-, und Doppelhäuser zulässig. Die größte Länge darf höchstens 50 m betragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche.

A5 Flächen für Nebenanlagen

- A5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

- A6.1 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- A6.2 Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Abstand von Garagen (Zufahrtsseite) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen.

Der Abstand von Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

A7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- A7.1 Im Plangebiet sind maximal 2 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern und maximal 4 Wohneinheit im Mehrfamilienhaus auf der Fläche WA2 zulässig.

A8 Verkehrsflächen

A8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

- A8.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Abfallsammelbehälter befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

A8.1.2 Maßnahme zum Schutz der Natur:

Zur Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarmer insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Es sollten Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht verwendet werden. Die Leuchtkörper sollten zu-dem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten nach oben abgeschirmt sein, um Streulicht zu vermeiden

A9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

- A9.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

- A9.2 Davon ausgenommen sind für die Wartung dieser Anlagen und Leitungen notwendige Einrichtungen wie Schaltkästen und Verteilerkästen.

- A9.3 Sollen diese Versorgungsanlagen und -leitungen oberirdisch verlegt werden, ist dies nachvollziehbar zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

A10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

- A10.1 Für die das Gebiet durchquerende Schmutzwasserleitung ist ein Leitungsrecht LR1 mit einer Breite von insgesamt 3,00 m zu Gunsten der Gemeinde Hofstetten einzurichten
- A10.2 In Verlängerung zur Stichstraße mit Wendehammer ist ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3,00 m zu Gunsten der Gemeinde Hofstetten einzurichten.
- A10.3 Parallel zur Friedhofstraße ist ein Leitungsrecht LR3 zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger der dortigen Versorgungsleitungen einzurichten.

A11 Grünflächen

A11.1 Maßnahme zur Verringerung von Hochwasserschäden:

Auf den Grundstücken, die westlich der Straße „Ullerst“ in Hanglage gelegen sind, ist auf den Grundstücken ein Grünstreifen als private Grünfläche anzulegen. Dieser dient dem Abfangen der von den Hangwiesen abfließenden Oberflächenwässer.

- A11.2 In Richtung des Schneitbachs ist eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 5,00 m und in Richtung des Ullerstbaches eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 8,00 m freizuhalten

A12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- A12.1 Dachdeckungen aus Zink, Blei oder Kupfer sind nur in beschichteter Form zulässig.
- A12.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als versickerungsfähige Verkehrsfläche zulässig.
- A12.3 In Richtung des Schneitbachs und in Richtung des Ullerstbachs ist eine Gewässerrandstreifen mit 5,00 m bzw. 8,00 m einzuhalten. Diese Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,

- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässer- ausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbiss- schutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und

die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

A13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A13.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 400 m² ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- Hochstämmige Obstbäume
- *Carpinus betulus* „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- *Acer campestre* „Elsrijk“ (Feldahorn)
- *Prunus avium* „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- *Prunus padus* „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)

A13.2 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 15 Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche ≤ 4 m²) sowie nutzbare Freiflächen auf den Dächern.

A14 **Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen
Umweltauswirkungen im Sinne des
Bundesimmissionsschutzgesetzes**

A14.1 **Vorkehrungen gegenüber Gewerbelärm im Bereich des
Holzbauunternehmens**

Bei lärmintensiven Arbeiten sind die Tore der Abbundhalle / Betriebshalle auf dem Firmengelände des Holzbauunternehmens geschlossen zu halten.

Des Weiteren sind die Betriebszeiten des dieselbetriebenen Gabelstaplers auf 6 Stunden täglich (betriebseigene Verladezeit 2 Stunden tags im Norden der Halle und externe Verladezeit 4 Stunden tags im Westen der Halle) zu reduzieren, oder das Fahrzeug durch einen gas- oder elektrisch betriebenen Gabelstapler oder durch einen Gabelstapler mit einem maximalen Arbeitsschallpegel von 96 dB zu ersetzen.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

- B1.1.1 Dächer sind mit einer Dachneigung von 0°- 45° zulässig. Zugelassen sind Satteldach, Zeldach, Pultdach und Walmdach und Flachdach.
- B1.1.2 Es sind nur rote, braune und graue Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist nicht zulässig.
- B1.1.3 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).
- B1.1.4 Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z. B. Nebenfirste von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäuderichtung abweichen. Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und –form können zugelassen werden für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.
- B1.1.5 Dachgauben sind nur bei Dachneigungen mit mehr als 30° zulässig. Zugelassen sind SchlepPGAuben, Kastengauben, Giebelgauben (Dachneigung entsprechend des Hauptdachs). Tonnen- oder Korbbogengauben (maximal 4,00 m Breite) sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

B1.2 Dachgestaltungen von Nebenanlagen

- B1.2.1 Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind bis zu einer Dachneigung von 0° bis 45° Grad zulässig.
- B1.2.2 Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von ≤ 15 Grad sind ganzjährig zu begrünen

B1.3 Außenwände

- B1.3.1 Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 Werbeanlagen

- B2.1 Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig.
- B2.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

- B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

- B3.1.2 Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind auf den Grundstücksflächen nicht zulässig.

B3.2 Einfriedungen

- B3.2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m über dem Straßenrand zulässig. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- B3.2.2 Einfriedungen, die höher als 1,0 m sind, müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,25 m einhalten.

B4 Außenantennen

- B4.1 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

B5 Anzahl der Stellplätze

- B5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

B6 Höhenlage der Grundstücke

- B6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind ab der Straßenbegrenzungslinie (Straßenrand) bis auf Höhe der in Richtung der Straße zugewandten Seite des Baufensters auf Straßenniveau aufzufüllen. Maßgebend ist die Höhenlage der Straße nach dem geltenden Ausführungsplan des Straßenbaus.

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

C1.1 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C2 Denkmalschutz

C2.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, 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 Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C3 Baugrunduntersuchung

C3.1 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

C4 Nutzung der Solarenergie

C4.1 Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C5 Bauen im Grundwasser

C5.1 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

C5.2 Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

C5.3 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

C6 Bereitstellung der Müllsammelbehälter

C6.1 Die Stichstraße im Norden des Plangebietes kann aufgrund der Breite nicht mit Müllsammelfahrzeugen befahren werden. Daher sind die Müllsammelbehälter zur Abholung an die Kreuzung mit der Ringstraße zu verbringen.

Hofstetten,.....

.....

Martin Aßmuth
Bürgermeister

Lauf, 14.04.2023 Ro-don



Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser