

Stand: 01.03.2024

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Hofstetten**  
**ORTENAUKREIS**

---

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Auf der Rot, 6. Änderung“**

**Schriftlicher Teil**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

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

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## **A      Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. 06. 2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

Alle hier nicht thematisierten Festsetzungen aus dem Ursprungsplan von 1973 und auch der darauffolgenden Änderungen des Bebauungsplans werden nicht angetastet und behalten weiterhin ihre Gültigkeit

## **B.      Festsetzungen**

### III Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### **§ 8 Überbaubare Grundstücksflächen**

**Ergänzung zu (2)** Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### IV-Baugestaltung

#### **§ 10 Gestaltung der Bauten**

(3) Die maximale Trauf- und die Gebäudehöhe wird im Plangebiet auf einen Wert von 5,5 m bzw. 8,0 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe darf durch Dachaufbauten, wie zum Beispiel Dachgauben, um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Gemessen wird die maximale Trauf- und Gebäudehöhe ab Oberkante der dem Grundstück zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte des Gebäudes auf der gemeinsamen Grenze zwischen Straßenfläche und Baugrundstück.

(5) Untergeordnete Gebäudeteile wie An-, Vorbauten sowie Balkone sind in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude zu dimensionieren und haben sich architektonisch in den Baubestand einzufügen.

Sie dürfen die Baugrenze um bis zu 2,00 m überschreiten. Dies gilt nicht, wenn der Abstand von 2,0 m in Richtung der Georg-Neumaier-Straße oder in Richtung der benachbarten Grundstücke unterschritten wird.

(6) Die Dachneigung und Dachform für die Grundstücke sind dem zeichnerischen Teil (Anlage 1) des Bebauungsplans zu entnehmen.

Für diese den Hauptgebäuden untergeordneten Gebäudeteile sind auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad als Dachform zulässig. Die Dachfläche der Flachdächer oder der flachgeneigten Dächer darf dabei eine Fläche von maximal 30 % der gesamten Dachfläche des Hauptdaches aufweisen. Diese sind entsprechend ganzjährig mit Kräutern oder Sedumarten extensiv zu begrünen.

## VI. Hinweise

(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.

(2) Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die 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](mailto: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.

(3) 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.

(4) Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

(5) 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.

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. 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.

## (6) Naturschutz

### Baufeldräumung

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar), damit keine Nester und Gelege zerstört werden. Die gesetzlichen Vorgaben beim Fällen und Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

### Bauzeitenbeschränkung

Die Neueindeckung des Dachs muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, aber auch außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, stattfinden, also in der Zeit von Ende November bis Ende Februar. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frosträchten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind. Sollte die Bauzeitbeschränkung aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss beim Gästehaus bis Ende Februar das Dach vollständig abgedeckt werden, um Fledermäuse abzuhalten, damit keine Zwischen- oder Sommerquartiere in dem Gebäude bezogen werden können.

Der Dachstuhl kann danach mit einer Plane abgedeckt werden.

Sollte dies ebenfalls nicht möglich sein, muss im Vorfeld, unmittelbar vor Beginn der Abdeckung des Daches, durch einen sachverständigen Ornithologen oder Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestsuche stattfinden. Bis zur vollständigen Abdeckung des Dachs sind weitere Kontrollen in regelmäßigen zeitlichen Abständen erforderlich.

Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden, oder ein Verdacht auf eine Nutzung bestehen, können die Arbeiten am Dachbereich nicht stattfinden. In diesem Falle wird eine naturschutzfachliche Baubegleitung empfohlen.

Allgemein müssen zur Klärung, ob Verbotstatbestände durch die Vorhaben ausgelöst werden könnten, in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Abschätzungen durchgeführt werden.

Hofstetten, .....

.....

Martin Aßmuth  
Bürgermeister

Lauf, 01.03.2024 Ro-Ia

**zink**  
INGENIEURE

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

Planverfasser