

Stand: 02.06.2020

Anlage Nr. 2

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
§ 4 Abs. 1 BauGB



Gemeinde Hofstetten
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Kindergarten im Dorf“**

Schriftlicher Teil

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Gemeindebedarfsfläche „Kindergarten“

A1.1.1 Zulässig sind

- Gebäude und Einrichtungen, die dem Zweck „Kindergarten“ dienen
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.1.2 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche Zwecke.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,2 überschritten werden.

A2.1.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die eine Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m haben, werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.3.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.3.2 Als unterer Bezugspunkt wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO jeweils die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese liegt im Gebiet bei 0,3 m.

- A2.3.3 Gemessen wird die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe jeweils in Gebäudemitte, lotrecht zur Straßenachse der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße. Um bei Eckgrundstücken Unsicherheiten zu vermeiden, wird die jeweilige Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, festgesetzt.
- A2.3.4 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.
- A2.3.5 Gebäudehöhe für Anlagen mit Flachdach und Pultdach
- a) Bei baulichen Anlagen mit Flachdächern (Dachneigung $<15^\circ$) ist als maximale Wandhöhe (WH) der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut inkl. der Attika, als oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (GH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bestimmt. Bei Ausbildung eines Flachdaches ist zusätzlich zu beachten, dass der Abstand zwischen der Attika und der Außenwand des Dachgeschosses in einem Verhältnis von 1:1 von der Außenkante des Gebäudes zurücktreten muss.
 - b) bei Pultdächern darf 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 Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A3 Bauweise

A3.1 Offene Bauweise: o

- A3.1.1 Festgesetzt wird offene Bauweise: Das Gebäude ist mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

- A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Bau-
grenzen festgesetzt.

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

A5 Flächen für Nebenanlagen

- A5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 25 m³ nicht zulässig.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

- A6.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur bis zu einer Tiefe von 15 m, gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche, Mischfläche) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

- A7.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A8 Grünflächen

A8.1 Außenspielbereich

A8.1.1 Anpflanzfestsetzung: Auf der öffentlichen Grünfläche sind insgesamt 5 mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn)

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A9.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als versickerungsfähige Verkehrsfläche zulässig.

A9.3 Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden.

A9.4 Gebäude dürfen nicht tiefer als in Höhe des mittleren Grundwasserhöchststandes (MGHW) von m+NN gegründet werden und sind mindestens bis zu Höhe des höchsten Grundwasserstandes dicht gegen drückendes Wasser auszubilden.

A10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A10.1 Auf dem Gelände des Kindergartens ist je angefangene 300 m² ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 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)

A10.2 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) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

A11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

<< wird bei Bedarf noch ergänzt >>

A12 Nachrichtliche Übernahmen

A12.1 Überflutungsflächen (HQextrem)

HQextrem-Überflutungsflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB und im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“.

A12.2 Gewässerrandstreifen

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 Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, 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 unbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Gebäudelängsrichtung

Festgesetzte Gebäudelängsrichtungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

B1.2 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.2.1 Zulässig sind alle gängigen Dachformen. Die Dachneigung darf 0 bis 45 Grad betragen.

B1.2.2 Es sind nur rote, braune und graue Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist nicht zulässig.

B1.2.3 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).

B1.2.4 Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen) dürfen die Oberkante der Attika nicht überschreiten.

B1.2.5 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nach Ziffer A9.1 nur in beschichteter Form zulässig.

B1.2.6 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) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

B1.3 Dachgestaltung von Nebenanlagen und Garagen

B1.3.1 Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind bis zu einer Dachneigung von 0° bis 45° Grad zulässig.

B1.3.2 Dachflächen mit einer Dachneigung von 0 bis 7 Grad sind extensiv zu begrünen.

B1.4 Außenwände

B1.4.1 Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B1.4.2 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

B2 Werbeanlagen

B2.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht 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 Flächen mit einer Größe über 10 m², die überwiegend mit Steinen gestaltet sind (Stein- oder Schottergärten) sind nicht zulässig

B3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

B3.2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

B3.3 Einfriedungen

B3.3.1 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.

B3.3.2 Einfriedungen, die höher als 1,0 m sind, müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,25 m einhalten.

B4 Höhenlage der Grundstücke

B4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens an den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes mindestens auf das Niveau der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche aufzufüllen.

B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

B5.1 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

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 auftriebsicher 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.

Hofstetten,

.....

Martin Aßmuth
Bürgermeister

Lauf, 02.06.2020 Ro-la



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

Planverfasser