

Stand: 21.11.2019

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

---



**Gemeinde Hofstetten**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Oberdorf, 4. 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

## 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 Allgemeines Wohngebiet

##### 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 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 

##### A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl

Siehe Planzeichnung.

#### A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Siehe Planzeichnung.

### A3 Bauweise

#### A3.1 Offene Bauweise: ao

A3.1.1 Festgesetzt wird offene Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m betragen. Es sind nur freistehende Einfamilienhäuser zulässig.

- A4 Höhenlage der baulichen Anlagen**  
Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) wird in diesem Bereich auf eine Höhe von 3,0 m festgelegt.
- A5 Überbaubare Grundstücksflächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.  
  
Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche.
- A6 Flächen für Nebenanlagen**  
Nebenanlagen wie Einfriedungen, Aufschüttungen und Schuppen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- A7 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen**  
Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Straßenfläche hat hierbei 5 m zu betragen. Überdachte Stellplätze haben einen Abstand von 1 m zur öffentlichen Straßenfläche einzuhalten.
- A8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
A8.1 Im Geltungsbereich sind maximal 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig.
- A9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**  
A9.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.
- A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
A10.1 Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind unzulässig.  
  
A10.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als versickerungsfähige Verkehrsfläche zulässig.
- A11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
A11.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 400<sup>2</sup> ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 Meter 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* (Gefülltblühende Vogelkirsche)
  - *Prunus padus* „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)

Dachflächen mit einer Neigung von  $\leq 15$  Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche  $\leq 4 \text{ m}^2$ ) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

## 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: Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD) mit gleichem Neigungswinkel von 32 bis 48 Grad beidseitig des Firstes, sowie Pultdach (PD) und versetztes Pultdach (vPD) mit einer Dachneigungen von ebenfalls 32 bis 48 Grad.

B1.2.2 Es sind nur rote und graue Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung, sowie Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind 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 Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind bis zu einer Dachneigung von 0-48 Grad zulässig.

#### B1.3 Gebäudehöhen

Für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe von der Mitte des Gebäudes festgesetzt. Als maximale Wandhöhe (WH) wird der Schnittpunkt der niedrigeren Außenwand mit der Dachhaut definiert. Als oberer Bezugspunkt ist die maximale Firsthöhe (FH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bestimmt. Die Wandhöhe wird dabei auf 4,0 m und die Firsthöhe auf 6,5 m festgesetzt.

#### B1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

## **B2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

### **B2.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

B2.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

B2.1.2 Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Grundstücksbereiche nicht zulässig.

## **B3 Einfriedungen**

Für die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke sind zulässig:

- a) Lebende Hecken oder Strauchpflanzungen.
- b) Zäune bis zu einer Höhe von 1,25 m vom Boden aus gemessen.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

## **B4 Außenantennen**

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig.

## **B5 Anzahl der Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

## Teil C Hinweise

### C1 Bodenschutz | Altlasten

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

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](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.

### C3 Baugrunduntersuchung

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

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

### C5 Bauen im Grundwasser

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 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.

## **C6      Einsichtnahme DIN-Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im Bauamt der Gemeinde Hofstetten, Rathaus, Hauptstraße 5, 77716 Hofstetten, eingesehen werden.

Hofstetten,.....

.....

Martin Aßmuth  
Bürgermeister

Lauf, 21.11.2019 Ro-la



Poststraße 1 · 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 · [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser