

Stand: 30.03.2021

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m.  
§ 4a Abs. 3 BauGB

---



**Gemeinde Hofstetten**  
**ORTENAUKREIS**

# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Auf der Rot, 5. Änderung“**

## **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	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2	Ausgangssituation	9
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Verhältnis zu anderen Planungen	10
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>11</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	11
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	11
6.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	12
6.1	Übersicht der Änderungen	12
6.2	Verkehr	14
6.3	Technische Infrastruktur	14
6.4	Belange des Klimaschutzes	15
6.5	Umweltbelange	16
6.6	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	16
7.	AUSWIRKUNGEN	17
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	17
7.2	Verkehr	17
7.3	Ver- und Entsorgung	17
8.	RECHTSGRUNDLAGEN	18

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES; QUELLE: ZINK INGENIEURE	8
ABBILDUNG 2:	LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETES; QUELLE: LUBW, EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 3:	PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AUF DER ROT" VON 1972 MIT DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSGEBIETES DER 2. ÄNDERUNG, EIGENE DARSTELLUNG	11

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Das auf dem Grundstück Flst.-Nr. 841 gelegene ehemalige Gästehaus des Gasthofes „Drei Schneeballen“ (Georg-Neumeier-Str. 22) soll entsprechend als Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage nachgenutzt werden. Hierfür ist eine teilweise Änderung der Bauvorschriften und damit des dort gültigen Bebauungsplanes „Auf der Rot“ durchzuführen, um dieses Vorhaben entsprechend umsetzen zu können.

#### 1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet ist der qualifizierte Bebauungsplan „Auf der Rot“ seit dem 20.12.1996 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan wird nun für den Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 841 punktuell geändert.

#### 1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, sofern es sich hierbei um eine Wiedernutzbarmachung und oder Nachverdichtung handelt.

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
<b>1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?</b> Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und ist an mindestens drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben. Durch die geplante Änderung soll das Grundstück durch die Errichtung einer Tiefgarage und eines Mehrfamilienhauses besser ausgenutzt werden.	Nein	Ja
<b>2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 qm?</b> Nettobauland 1.178 qm x Grundflächenzahl 0,4 = 471 qm Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 qm. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Nein	Ja
<b>3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</b> An der Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet soll nichts geändert werden. Es sind somit keine Vorhaben ermöglicht, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.		
<b>4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?</b> Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja

**5. 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?**

Nein

Ja

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

---

**Ergebnis:**

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

## 1.4 Aufstellungsverfahren

Am 09.02.2021 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Rot“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 29.01.2021 wurde vom 22.02.2021 bis zum 26.03.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 12.02.2021 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 15.02.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 29.01.2021 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgendem Punkt geändert:

- Überschreitung der Baugrenzen mit Tiefgaragengeschoßen
- Erhöhung der zulässigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern auf 2,5 m
- Streichung der Breitenvorgabe für Zufahrten
- Anpassung der Festsetzung für seitliche Grenzabstände für Bestandsgebäude

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.03.2021 wurde vom Gemeinderat am 06.04.2021 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Auslegungszeitraum wurde auf zwei Wochen verkürzt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.03.2021 wurde vom 19.04.2021 bis zum 03.05.2021 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 09.04.2021 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_. zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert.

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**

Auf der Fläche des Grundstücks Flst.-Nr. 841 (Georg-Neumeier-Straße 22) soll durch den Umbau des dort bestehenden ehemaligen Gästehauses, das zum Gasthaus „Drei Schneeballen“ gehört, neuer Wohnraum für die Gemeinde Hofstetten entstehen. Hier sollen mehrere Eigentumswohnungen errichtet werden.

Um die Parksituation im Bereich der Georg-Neumeier-Straße durch die weiteren hinzukommenden Wohneinheiten nicht noch zusätzlich zu verschärfen, soll im hinteren Bereich des Grundstücks eine Tiefgarage mit einer entsprechenden Anzahl an Stellplätzen errichtet werden, sodass die Fahrzeuge dort untergebracht werden können und nicht im Straßenbereich abgestellt werden müssen. Hierdurch kann auch eine weitere Versiegelung auf dem Grundstück durch oberirdische Stellplatzflächen verhindert werden, da die Tiefgarage entsprechend mit Erdreich überschüttet wird, sodass die Pflanzen- und Tierarten auf dem Grundstück nicht beeinträchtigt werden.

Um dieses Vorhaben jedoch umsetzen zu können, müssen einzelne Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Auf der Rot“ für den Bereich dieses Grundstücks Flst.-Nr. 841 geändert und angepasst werden.

### **2.2 Artenschutz**

Am 01.02.2021 fand ein Vororttermin statt, bei dem der Geltungsbereich sowie die direkte Umgebung artenschutzrechtlich betrachtet wurde. Das Gebäude wurde von innen und von außen auf Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogel-Arten sowie auf potenzielle Quartiere von Fledermäusen hin untersucht.

Bei dieser Begehung lag das Augenmerk insbesondere auf gegebenenfalls noch vorhandenen Tieren im Bereich des Kellers und des Dachstuhls des Gasthauses am First, zwischen Balken und Ziegeln. Ebenfalls wurden in einsehbaren Hohlräumen nach Hinweisen auf eine frühere Anwesenheit von Tieren in Form von Urin-, Drüsensekretflecken und Kot sowie mögliche Einflugöffnungen und mögliche Zugänge zu den Gebäuden an deren Außenseite, wie zum Beispiel zerbrochene Fensterscheiben oder Lücken in Holzverkleidungen, geschaut.

Freiflächen des FFH-Gebiets „Mittlerer Schwarzwald bei Haslach“ (Schutzgebietsnummer 7714341) befinden sich etwa 190 Meter südöstlich sowie 330 Meter südwestlich des Geltungsbereiches. Auswirkungen durch das Vorhaben sind aufgrund der Entfernung sowie der dazwischenliegenden Bebauung auszuschließen.

Etwa 120 Meter westlich des Geltungsbereiches befindet sich das kartierte Offenlandbiotop „Nasswiese westlich Hofstetten im Gewann Auf der Rot“ (Biotopnummer 177143171431). Südlich bis östlich in mindestens 190 Metern Entfernung liegen mehrere Teilflächen des Offenlandbiotops „Auwald am Hofstetter Bach“ (Biotopnummer 177143171110).

## Begründung

---

Aufgrund der Entfernung sowie der dazwischenliegenden Bebauung werden Auswirkungen durch das Vorhaben ausgeschlossen.

### Vögel

Bei dem Vororttermin am 01.02.2021 wurden angrenzend an den Geltungsbereich der Haussperling und überfliegend der Mäusebussard registriert. An einem Dachbalken außen am Gebäude wurde eine größere Menge Vogelkot festgestellt. Hierbei könnte es sich um einen Brutplatz der Straßentaube handeln. Das Gebäude bietet prinzipiell Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz und Haussperling. Nester dieser Art wurden jedoch nicht festgestellt. Die Gehölze im Garten bieten ausnahmsweise Nistmöglichkeiten für Arten wie die Amsel. Nester aus dem Vorjahr wurden jedoch nicht registriert.

Zusammenfassend ist im Eingriffsbereich eventuell mit der planungsrelevanten Art Haussperling zu rechnen. Da brütende Vogel-Individuen, besonders aber deren Nester, Gelege und noch nicht flügge Jungvögel bei der Rodung von Gehölzen sowie bei den Dacharbeiten gestört oder gar verletzt und getötet werden könnten, ist hier die Vermeidungsmaßnahme der Baufeld- und Bauzeitenbeschränkung anzuwenden.

Für den Haussperling könnten zusätzlich noch Nisthilfen angebracht werden, da durch die Arbeiten für diese Art möglicherweise Brutplätze verloren gehen könnten.

### Säugetiere

#### **Fledermäuse**

Für folgende sieben Fledermausarten liegen Nachweise aus Hofstetten und Umgebung vor: Wasserfledermaus, Wimperfledermaus, Großes Mausohr, Fransenfledermaus, Kleiner Abendsegler, Zwergfledermaus und Graues Langohr.

Der Keller des Gasthauses ist aufgrund fehlender Quartiersstrukturen und Einflugmöglichkeiten nicht für Fledermäuse geeignet. Dies gilt auch für die Garage. Der Dachstuhl des Gasthauses ist zum größten Teil ausgebaut. Der obere, nicht ausgebaut Teil hat eine Höhe von nur etwa einem Meter und ist wärme gedämmt. Es fehlen geeignete Hangplätze und sehr wahrscheinlich auch Einflugmöglichkeiten. Zudem wurden keine Hinweise auf zum Beispiel Kot festgestellt.

Obwohl außen am Haus keine Spuren wie zum Beispiel Verfärbungen registriert wurden, kann eine Nutzung von Spalträumen im Dachbereich, insbesondere durch Einzeltiere von Arten wie der Zwergfledermaus, nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei der Neueindeckung des Dachs kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Daher werden für Fledermäuse Vorsorgemaßnahmen wie die Bauzeitenbeschränkung festgesetzt.

Die Grünfläche ist aufgrund ihrer Größe allenfalls als Zwischenjagdhabitat für Siedlungsarten wie die Zwergfledermaus geeignet. Essentielle Jagdgebiete und Leitlinien im Eingriffsbereich werden ausgeschlossen.

#### **Haselmaus**

Aufgrund fehlender Lebensraumausstattung, aber auch aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsbereiches ohne Anbindung zu größeren Gehölzbereichen oder Wald ist ein Vorkommen der Haselmaus auszuschließen.

## Begründung

---

### Reptilien

Die Mauereidechse kommt bei Haslach vor und kann auch in Hofstetten auftreten. Im Geltungsbereich sind lediglich von Nordwesten bis Nordosten in den Grenzbereichen zu den Nachbargrundstücken Vorkommen dieser Art denkbar. Im Eingriffsbereich selbst wird ein Vorkommen vor allem aufgrund fehlender besonnener Bereiche ausgeschlossen. Eine Betroffenheit und somit eine Verletzung von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann somit für diese Art nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es werden daher Vorsorgemaßnahmen für die Mauereidechse in Form von Reptilienzäune während der Bauphase vorgeschrieben.

Die Zauneidechse ist aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich auszuschließen.

Die Schlingnatter kommt im Bereich von Hofstetten nicht vor.

### Amphibien

Im Geltungsbereich selbst gibt es keine dauerhaften oder temporären Gewässer. Als Landlebensraum eignet sich der Geltungsbereich ebenfalls nicht. Daher kann er als Lebensraum für Amphibien ausgeschlossen werden.

### Insekten

#### **Käfer**

Betroffenheiten oder Verletzungen von Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden für Käfer innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen.

#### **Schmetterlinge**

Betroffenheiten oder Verletzungen von Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden für Schmetterlinge innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen.

### Artenschutzrelevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose

Von den artenschutzrechtlich relevanten Farn- und Blütenpflanzenarten kommen einige im Naturraum vor, jedoch aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen nicht im Plangebiet.

## **2.3 Hochwasserschutz**

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

### 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,1 ha (1178 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden durch Wohnbebauung
- im Osten durch Wohnbebauung
- im Süden durch die Straßenfläche der Georg-Neumeier-Straße
- im Westen durch Wohnbebauung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich das Grundstück Flst.-Nr. 841 betroffen.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle: Zink Ingenieure



## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

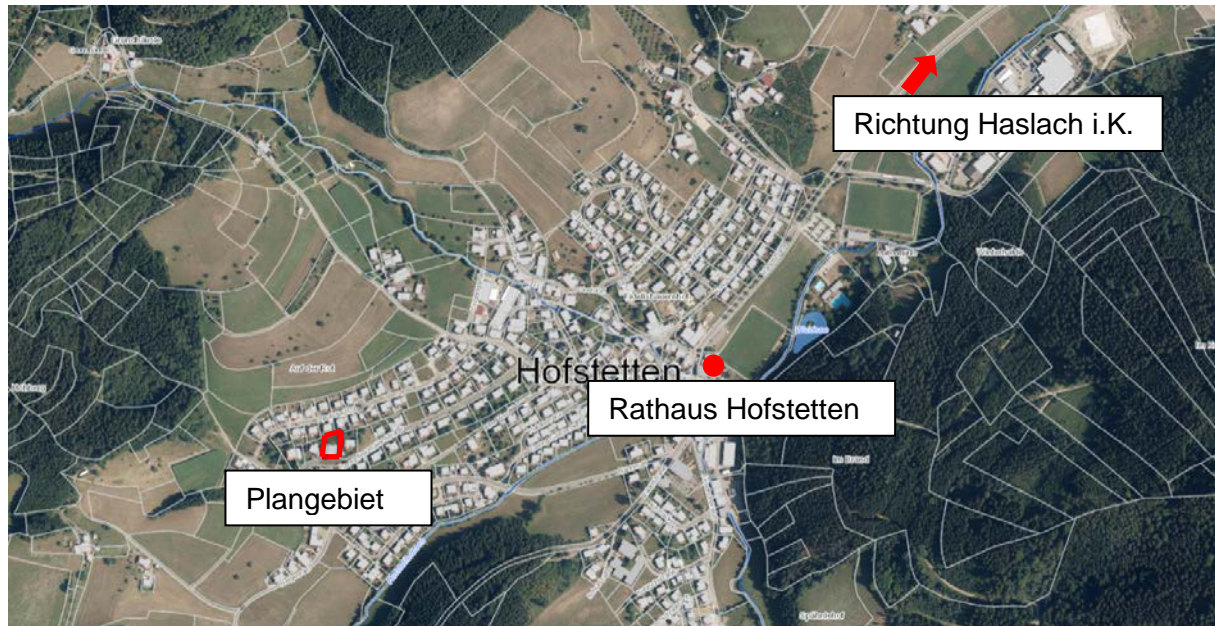


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebietes; Quelle: LUBW, eigene Darstellung

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist heute schon mit dem ehemaligen Gästehaus des Gasthauses „Drei Schneeballen“ und einer Garage bebaut.

### 3.2.3 Kulturdenkmale

Es sind keine Kulturdenkmale auf dem Plangebiet bekannt.

### 3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in privater Hand.

### 3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet steigt nach Norden hin an.

### 3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

#### Bodenbeschaffenheiten

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet lössführende Fließerde mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

#### Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet keine bekannt.

### **3.2.7 Gewässer**

#### Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer auf oder in direkter Nähe des Plangebietes.

#### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht als Wasserschutzgebiet kartiert.

#### Starkregen

Da das Plangebiet von allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist, ist mit keinen negativen Auswirkungen durch einfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zu rechnen.

### **3.2.8 Immissionsbelastungen**

Es befinden sich keine immissionsintensiven Nutzungen im Nahbereich des Plangebietes.

### **3.2.9 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

### **3.2.10 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Georg-Neumeier-Straße erschlossen.

### **3.2.11 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die Georg-Neumeier-Straße und deren Infrastruktur (Entwässerungsanlagen, Telekommunikation, etc.) versorgt.

## **4. Übergeordnete Vorgaben**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet ist bereits Bestandteil eines seit 1972 rechtsgültigen Bebauungsplanes. Hierdurch besteht für das Gebiet bereits Planungsrecht nach § 30 BauGB.

### **4.2 Verhältnis zu anderen Planungen**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Rot“ in der Gemeinde Hofstetten.

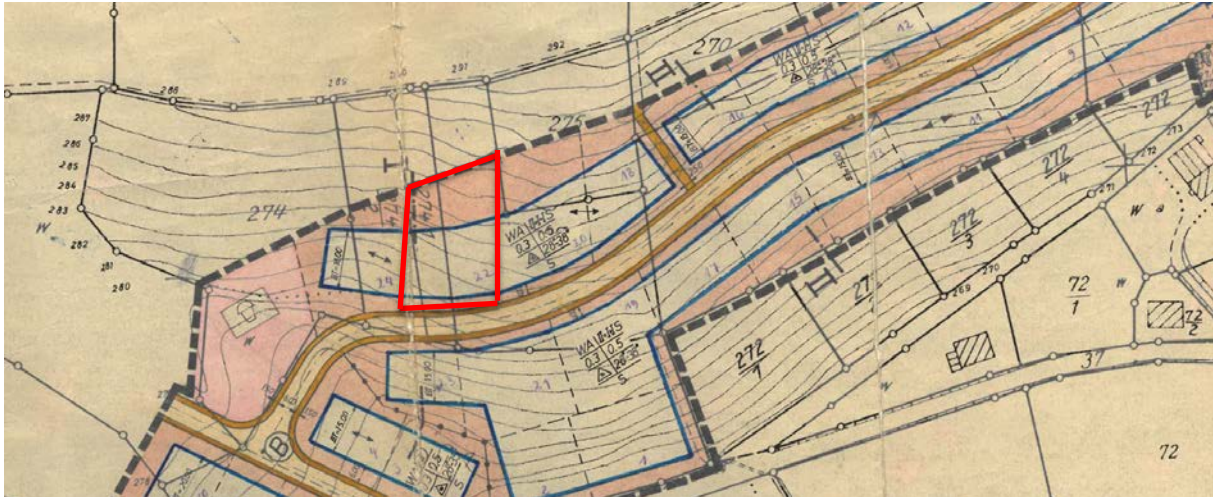


Abbildung 3: Planzeichnung des Bebauungsplanes "Auf der Rot" von 1972 mit Darstellung des Änderungsgebietes der 2. Änderung, eigene Darstellung

Für den Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 841 werden die bisher durch den Bebauungsplan „Auf der Rot“ geltenden Festsetzungen entsprechend angepasst und geändert, sodass das Vorhaben dort umgesetzt werden kann.

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist der Aus- und Umbau des bereits dort bestehenden Wohngebäudes in ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage. Hierdurch soll neuer Wohnraum für die Gemeinde Hofstetten im Bestand entstehen, ohne dafür neue Fläche im Außenbereich beanspruchen zu müssen.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens müssen nun für das Grundstück Flst.-Nr. 841 punktuell die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Rot“ angepasst werden.

## 6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

### 6.1 Übersicht der Änderungen

#### 6.1.1 Maß der baulichen Nutzung

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb in den Baugebietsteilflächen WA bei 0,4 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 kann einerseits das Grundstück ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Nebenanlagen können um bis zu 0,2 über die festgesetzte Grundflächenzahl zugelassen werden.

Um insbesondere die Errichtung einer Tiefgarage zu unterstützen, wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch unterirdische Garagengeschosse auf bis zu **0,95** überschritten werden darf. Voraussetzung hierzu ist, dass die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird und die Überdeckung mindestens 0,5 m, gemessen ab wurzelfester Dichtung, betragen muss. Ziel dieser Festsetzung ist, zumindest teilweise wieder eine gewisse Bodenfunktion herzustellen.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl um **0,55** durch die Tiefgarage wird dahingegen begründet, dass die Tiefgarage entsprechend mit mindestens 0,5 m Erdreich überdeckt und entsprechend begrünt wird. Somit kann der Lebensraum für Tiere und Pflanzen nach Herstellung der Tiefgarage teilweise wiederhergestellt werden. Ebenfalls kann durch die Tiefgarage und die Anzahl der dortigen Stellplätze die Parkierungssituation auf der Georg-Neumeier-Straße verbessert werden, indem die Fahrzeuge außerhalb des Straßenraums untergebracht werden können.

##### Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die gemeinsame Grenze zwischen Grundstück und der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche gewählt. Von dieser gemeinsamen Grenze wird die Gebäudehöhe lotrecht in der Mitte der der Straße zugewandte Gebäudeseite gemessen.

In der Baugebietsteilfläche WA ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Eigentumswohnungen mit bis zu drei Vollgeschossen und ausgebauten, aber nicht als Vollgeschoss anrechenbarem Dachgeschoss vorgesehen.

Die Wandhöhe wird dort mit 8,5 m, die Gebäudehöhe mit 14,00 m festgesetzt.

Hierdurch ist der Bestandsschutz des Gebäudes gegeben, welches eine reine Höhe ab Unterkannte Rohfußboden von 12,11 m aufweist. Die Wandhöhe beträgt ab der Unterkannte Rohfußboden 6,28 m. Da hier jedoch von der Oberkannte der Straße gemessen wird, müssen hier nochmals 1,78 m hinzuaddiert werden, da die Straße tiefer gelegen ist als das Gebäude selbst.



Begründung

Vergleichsweise kann das Wohngebäude „Meisenstraße Nr. 23“ herangezogen werden, welches eine Firsthöhe von etwa 12,5 m aufweist. Hierdurch gliedert sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung ein.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO wird mit drei als Obergrenze festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, dass das geplante Gebäude dort errichtet werden kann und eine entsprechende Ausnutzung des Grund und Bodens ermöglicht wird.

Gemäß § 2 Abs. 6 LBO sind hierbei Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind.

Keine Vollgeschosse sind dagegen oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Zulässig ist somit die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes mit einem zusätzlichen, nicht als Vollgeschoss anrechenbarem Dachgeschoss.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 festlegt. Diese Vorgabe ist zu beachten, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Obergrenzen eintreten kann:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
WA	0,4	3	1,2

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse wird daher auf allen Baugrundstücken die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

## **6.1.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

### Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

Somit kann der Geltungsbereich bestmöglich ausgenutzt werden können.

Tiefgaragengeschosse, die eine ausreichende Überdeckung von mindestens 0,5 m aufweisen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit kann das Gelände bestmöglich ausgenutzt werden. Dies Überschreitung ist möglich, da durch die unterirdische Bauweise keine Fläche für die Flora und Fauna verloren gehen wird. Hinzukommt noch, dass durch die Errichtung einer Tiefgarage die Parkierungssituation vor Ort auf der Georg-Neumaier-Straße verbessert werden kann.

### **6.1.3 Grenz- und Gebäudeabstand**

Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muss mindestens 9,0 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,99 m betragen muss. Balkone mit einem Überstand von bis zu 1,5 m, gemessen von der Außenwand des Wohngebäudes, sind nicht auf diese seitlichen Grenzabstände anzurechnen. Der seitliche Grenzabstand ist daher von der Außenwand des eigentlichen Wohngebäudes zu messen.

Hierdurch soll verhindert werden, dass an den legal errichteten Bestandsgebäuden mit ihren Außenbauteilen, bei denen der durch den Ursprungsplan vorgegebene Grenzabstand im Bestand nicht eingehalten werden kann, keine Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mehr möglich sind.

Den Eigentümern soll ermöglicht werden, ihre bestehenden Gebäude entsprechend weiterzuentwickeln, solange dies den Umfang der Gebäude nicht verändert. Daher wurde der vorgegebene Grenzabstand von ehemals mindestens 10 m etwas verringert.

## **6.2 Verkehr**

### **6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen**

Das Plangebiet wird an die Georg-Neumaier-Straße angeschlossen.

## **6.3 Technische Infrastruktur**

### **6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung**

Das Plangebiet wird über die Versorgungsanlagen der Georg-Neumaier-Straße versorgt.

### **6.3.2 Wasser**

Das Plangebiet wird über die Wasserleitung der Georg-Neumaier-Straße versorgt.

### **6.3.3 Entwässerung**

#### Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird über den Schmutzwasserkanal in der Georg-Neumaier-Straße entwässert.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Plangebiet wird über den Regenwasserkanal in der Georg-Neumaier-Straße entwässert.

### **6.3.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet wird über die Telekommunikationsinfrastruktur in der Georg-Neumaier-Straße versorgt.

### **6.3.5 Schutz, Pflege und Entwicklung**

#### Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur als „versickerungsfähige Verkehrsfläche“ mit einem mittleren Abflussbeiwert von  $\leq 0,5$  zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähige Verkehrsfläche wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben.

#### Begründung

---

Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

Falls möglich, kann das Oberflächenwasser der Stellplatzflächen und Zufahrten auch über entsprechende Vorrichtungen (Entwässerungsrinnen) abgeleitet und auf einer Fläche für die Versickerung zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsfähigkeit des Grundes muss jedoch zuvor durch ein entsprechendes Baugrundgutachten eines Ingenieurbüros nochmals geprüft und bestätigt werden.

#### Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl.

#### Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten mit vorzugsweise warmweißen LED-Leuchten mit einem Hauptspektralbereich von 500 Nanometern (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) zu verwenden sind.

Zusätzlich wird die Verwendung von Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen, vorgeschrieben. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

Durch diese Festsetzungen für die Außenbeleuchtung soll der Stress für nachtaktive Insekten und Fledermäuse deutlich verringert werden.

## **6.4 Belange des Klimaschutzes**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung, eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke sowie die Begrünung der Tiefgarage leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o. g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

## 6.5 Umweltbelange

Da das Grundstück momentan schon zum Großteil bebaut ist, hat der Umbau des dort bereits bestehenden Gebäudes keine erhebliche Auswirkung auf die Natur und Umwelt im Geltungsbereich. Stellplätze können dann in der neu geplanten Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden, wodurch keine weitere Versiegelung von Fläche notwendig sein wird. Diese Tiefgarage wird entsprechend begrünt werden.

Durch die Arbeiten auf dem Grundstück werden ebenfalls keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Die Freiflächen werden als Hausgarten genutzt. Hierdurch fehlen Habitatstrukturen streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des Grundstücks.

## 6.6 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

### 6.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### Dachgestaltung

Zugelassen ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28 bis 38 Grad. Dacheindeckungen dürfen in den Farben rot, braun und grau gehalten werden. Glasierte und reflektierende Dacheindeckungen sind aus gestalterischen Gesichtspunkten nicht zulässig.

Für Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde Hofstetten von 2011 anzuwenden, um eine einheitliches Gestaltungsbild der Dachlandschaft erreichen zu können.

Absorberanlagen und Anlagen für die Nutzung der Solarenergie sind von den Vorschriften der Dacheindeckung ausgenommen, sodass diese Energieformen auch nutzbar sind.

### 6.6.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Unbebaute Fläche sind weiterhin als Garten- oder Grünflächen auszubilden. Schottergärten sind aufgrund der zusätzlichen Versiegelungsrate nicht zulässig. Ausgenommen ist hierbei die Fläche für Versickerung, auf der nach Bestätigung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes durch ein entsprechendes Baugrundgutachten eines Ingenieurbüros das Oberflächenwasser der Zufahrten und Stellplatzflächen zur Versickerung gebracht werden wird. Diese ist als Fläche mit Kies oder kleineren Steine auszubilden und darf eine Maximalfläche, die durch das Baugrundgutachten zu bestimmen und für eine reibungslose Versickerung notwendig ist, nicht überschreiten.

Um die Tiefgarage entsprechend errichten und später dann begrünen zu können, sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer Höhe, oder Tiefe von **2,5 m** über dem Bestandsgelände zulässig.

Die Tiefgarage ist mit einer Überdeckung und Begrünung von mindestens 0,5 m ab wurzelfester Abdichtung geplant. Die Tiefgarage wird in das bestehende Gelände hinein integriert.

### 6.6.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe oder Tiefe von **2,5 m** über dem **bestehenden Gelände** zugelassen. Hierdurch kann die Aufschüttung, die durch die Tiefgarage entstehen wird, gesichert und Rutschungen verhindert werden.

### 6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Die Tiefgarage ist entsprechend mit Erdreich aufzuschütten und zu Begrünen. Die Überdeckung muss mindestens 0,5 m, gemessen ab wurzelfester Dichtung, betragen. Somit kann dort weiterhin ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen bestehen.



### **6.6.5 Außenantennen**

Um eine einheitliche Dachgestaltung erreichen zu können, sind auf dem Dach nur eine Außenantenne zugelassen.

### **6.6.6 Anzahl der Stellplätze**

Die Anzahl der Stellplätze wird für das Plangebiet auf 1,5 pro Wohneinheit festgesetzt, so dass genügend Stellplatzfläche für die Bewohner der dort geplanten Eigentumswohnungen geschaffen werden kann.

Diese Stellplatzflächen werden dann zum größten Teil in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt.

## **7. Auswirkungen**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die bisherige Nutzung des Plangebietes als Wohnbaugrundstück bleibt weiterhin bestehen.

### **7.2 Verkehr**

Durch das Plangebiet wird es zu keinen nennenswerten Veränderungen der verkehrlichen Situation in der näheren Umgebung geben, da der Großteil der Fahrzeuge in der eigenen Tiefgarage abgestellt werden kann und diese dadurch keinen Platz im Verkehrsbereich durch das Abstellen beanspruchen.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

#### **7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Kapazität der Kanalisation ist für den Anschluss von neun zusätzlichen Wohneinheiten ausreichend. Der Anschluss erfolgt über die Entwässerungskanäle in der Georg-Neumaier-Straße.

#### **7.3.2 Trinkwasser**

Die Kapazität der Wasserversorgung ist für den Anschluss von neun Wohneinheiten ausreichend. Der Anschluss der Trinkwasserversorgung an das Leitungsnetz erfolgt über die Georg-Neumaier-Straße.

#### **7.3.3 Gasversorgung**

Eine Versorgung mit Gas ist aufgrund des Fehlens einer Gasversorgungsinfrastruktur nicht möglich.

## 8. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl I S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (BGBl 2000 I S. 581, ber. S. 698) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 14 und 46 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

Hofstetten, .....

.....

Martin Aßmuth  
Bürgermeister

Lauf, 30.03.2021 Ro-Ia



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

Planverfasser