

Stand: 30.03.2021

Anlage Nr. 2

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“**

## **Schriftlicher Teil**

---

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

## **A      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. 1991 I 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 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- § 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)

## **B.      Festsetzungen**

### **II      Maß der baulichen Nutzung**

#### **§ 6**

#### **Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

(1a) Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauGB um bis zu 0,2 überschritten werden.

(1b) Die zulässige Grundflächenzahl darf im Plangebiet durch unterirdische Garagengeschosse auf bis zu **0,95** überschritten werden, wenn die Überdeckung mindestens 50 cm, gemessen ab wurzelfester Dichtung, beträgt.

#### **§ 8**

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

(1a) **Das im zeichnerischen Teil eingetragene Baufenster ist für oberirdische Gebäude bindend.**

(3) Stellplätze, überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen sind im Plangebiet nur bis zu einer Tiefe von 15 m, gemessen vom Rand der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche, Mischfläche), zulässig.

**(4) Unterirdische Garagengeschosse sind auf dem Plangebiet auch außerhalb der eingetragenen Baufenster zulässig, wenn diese entsprechend überdeckt und begrünt werden.**

## **§ 9 Grenz- und Gebäudeabstand**

(1a) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muss mindestens 9,0 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,99 m betragen muss. Diese seitlichen Grenzabstände sind vom Hauptgebäude aus zu messen. Balkone mit einem Überstand bis 1,5 m, gemessen von der Außenwand des Wohngebäudes, bleiben bei der Berechnung der seitlichen Abstandsflächen außer Betracht.

### IV Baugestaltung

## **§ 10 Gestaltung der Bauten**

(3) Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzungen von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt und wird durch Planeintrag festgeschrieben. Die Wandhöhe ist dabei der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

Für die maximale Wand- und Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes festgesetzt.

(6) Zulässig im Plangebiet sind Satteldach, Walmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung von 28 bis 38 Grad.

Es sind nur rote, braune und graue Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

(8) Maßgebend für die Gestaltung der Dachgauben und Dachaufbauten ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde Hofstetten aus dem Jahre 2011.

(9) 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).

## **§ 11a Anzahl der Stellplätze**

(1) Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung 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.

### **§13**

#### **Gestaltung der unbebauten Flächen**

(1) Die Grundstücksgereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

(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 nicht zulässig.

(3) Ausgenommen ist hierbei die Fläche für Versickerung, auf der nach Bestätigung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes durch ein entsprechende Baugrundgutachten eines Ingenieurbüros das Oberflächenwasser der Zufahrten und Stellplatzflächen zur Versickerung gebracht 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.

### **§ 14**

#### **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

(1) Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von **2,5 m**, gemessen vom Bestandsgelände aus, zulässig.

#### V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### **§ 15**

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

(1) Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser ein-geleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

(2) Oberirdische Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Platzflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasser-durchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster etc.), mittlerer Abflussbeiwert  $\leq 0,5$ .

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

(3) Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Zusätzlich wird die Verwendung von Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen, vorgeschrieben. 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.

## 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) 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.

Hofstetten, .....

.....

Martin Aßmuth  
Bürgermeister

Lauf, 30.03.2021 Ro-la

**zink**  
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser