

Stand: 03.11.2020

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3
Abs. 2 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

A1.1.1 Zulässig sind

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

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.1.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die eine Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m haben, werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.

A2.2 Anzahl der Vollgeschosse

A2.2.1 Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches können mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden.

A2.3 Höhe baulicher Anlagen

A2.3.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag). Diese liegt im Gebiet bei einer maximalen Höhe von 259,0 m+NN.

A2.3.3 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A3 Bauweise

A3.1 abweichende Bauweise: a

A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende Bauweise: Das Gebäude ist mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude sind mit einer Länge von über 50 m zulässig.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

- A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- A4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche.

A5 Stellung baulicher Anlagen

- A5.1 Festgesetzte Gebäudelängsrichtungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen

A6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

- A6.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen bis zu einer Überschreitung der GRZ von 0,2 zulässig.

A7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

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

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- A8.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.
- A8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als versickerungsfähige Verkehrsfläche zulässig. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.
- A8.3 Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarme, insektenfreundlich Beleuchtungskörper zu verwenden. Diese sind so zu gestalten, dass ihr Licht nach unten gerichtet wird, um eine große Streuung des Lichtes zu vermeiden.
- A8.4 Im Plangebiet selbst sind zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz einer streng und besonders geschützten Art dargestellt (M1 und M2).

Die Fläche M1 ist dabei als temporäre Maßnahme für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling solange zu erhalten, bis die CEF-Maßnahme zur Stützung der Population des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling durchgeführt wurde.

Die Fläche M2 ist als dauerhaft für den Dunklen-Wiesenknopf-Ameisenbläuling zu erhalten und mit einer Einfriedung zu sichern. Diese Fläche hat eine Breite von 7-10 m und beinhaltet auch den Bereich des Gewässerrandstreifens entlang des Hofstetterbachs.

In den beiden Bereichen sind ein Eingriff und die Errichtung von baulichen Anlagen nicht gestattet.

A9 Öffentliche Grünfläche

A9.1 Entlang des Hofstetterbaches ist eine öffentliche Grünfläche mit der Funktion „Gewässerrandstreifen“ auszubilden.

Dieser ist in einer Breite von 5 m ab der Oberkannte der Gewässerböschung auszubilden.

Der Umgang mit dieser Fläche ist in den Hinweisen unter C7 einsehbar.

A9.2 Entlang des Hofstetterbaches ist eine 7 bis 10 m breite Grünfläche als Lebensraum des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling vorzuhalten.

A10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A10.1 Im Bereich des Geländes des Kindergartens ist je angefangene 300 m² ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlen wird unter anderem die Verwendung folgender Bäume:

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn)
- Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- Prunus padus „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)
- Fraxinus ornus „Obelisk“ (Blumenesche)

A10.2 Für die Anpflanzungen auf dem Plangebiet sind gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG ab dem Jahr 2020 nur noch standortgerechtes und autochthones Pflanzgut auszubringen.

A11 Nachrichtliche Übernahme

A11.1 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“.

Die Fläche des HQextrem ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Gebäude, die innerhalb dieser Fläche errichtet werden, sind hochwasserangepasst zu errichten.

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 Dachgestaltung der Hauptgebäude

- B1.1.1 Zulässig sind alle Dachformen. Die Dachneigung darf 0 bis 45 Grad betragen.
- B1.1.2 Es sind nur rote, braune und graue Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist nicht zulässig.
- B1.1.3 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).
- B1.1.4 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nach Ziffer A8.1 nur in beschichteter Form zulässig.
- B1.1.5 Dachflächen mit einer Dachneigung von 0 bis 7 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.

B1.2 Dachgestaltung von Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen

- B1.2.1 Dächer von Nebengebäuden, überdachte Stellplätze und oder Garagen sind bis zu einer Dachneigung von 0° bis 45° Grad zulässig.
- B1.2.2 Dachflächen mit einer Dachneigung von 0 bis 7 Grad sind extensiv zu begrünen.

B1.3 Außenwände

- B1.3.1 Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.
- B1.3.2 Leuchtende oder reflektierende Materialien 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.

B2.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

B2.2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Geltungsbereich sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

B2.3 Einfriedungen

B2.3.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m über dem Straßenrand zulässig. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,25 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B2.3.2 Einfriedungen, die höher als 1,0 m sind, müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

B3 Außenantennen

B3.1 Es ist eine Empfangsantenne auf dem Dach zulässig.

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.

C6 Abfallwirtschaft

- C6.1 Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.
- C6.2 Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.
- C6.3 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung vom 24.02.2012 wird hingewiesen.
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.
Die Möglichkeit zur Vermeidung bzw. Verwertung von Bodenaushub ist bei der Festlegung von Gründungshöhen und Höhen von Erschließungsstraßen gegeben. Des Weiteren kann überschüssiger Bodenaushub ggf. in Lärmschutzwälle eingebaut werden.

C7 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 umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Hofstetten,

.....

Martin Aßmuth
Bürgermeister

Lauf, 03.11.2020 Ro-la



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

Planverfasser