

Stand: 07.02.2024

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3  
Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

---



**Gemeinde Hofstetten**  
**ORTENAUKREIS**

# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Am Schneitbach Süd“**

## **Schriftlicher Teil**

---

[Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 14.04.2023](#)

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 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. I 1991, 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 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

##### 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 Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl

##### A2.1.1 Die Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

##### A2.1.2 Die Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nochmals um 50 von 100 (0,2) überschritten werden.

## **A2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

Für die Bestimmung der Wand- und Gebäudehöhe (WH/GH) ist die untere Bezugshöhe jeweils die Oberkante der Fahrbahn (Straßenachse) der erschließenden Straße – gemessen in der Straßenmitte (Straßenachse) senkrecht zur Mitte des geplanten Baukörpers. Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.

A2.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Abweichend hiervon darf bei Pultdächern 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 Wandhöhe wird gemessen im Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe (Straßenhöhe) und der Schnittlinie der Außenwand (Außenkante) mit der Oberkante der Dachhaut (Ziegel, Dachsteine). Bei Rücksprünge der Außenwand oder bei Wiederkehren darf die Wandhöhe auf maximal 1/3 der Außenwandlänge maximal 1,00 m höher sein.

A2.2.2 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut. Sie wird gemessen in der Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe (Straßenhöhe) und der Oberkante First.

## **A2.3 Zahl der Vollgeschosse**

A2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschosse pro Wohngebäude festgesetzt.

## **A3 Bauweise**

### **A3.1 offene Bauweise:**

A3.1.1 Festgesetzt wird offene Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die größte Länge darf höchstens 50 m betragen.

## **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 (Baugrenzen) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

## **A6 Flächen für Stellplätze und Garagen**

A6.1 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

A6.2 Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Abstand von Garagen (Zufahrtsseite) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen.

Der Abstand von Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

## **A7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

A7.1 Im Plangebiet sind maximal 2 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern und maximal 4 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus auf der Fläche WA2 zulässig.

## **A8 Verkehrsflächen**

### **A8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

A8.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Abfallsammelbehälter befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

### **A8.1.2 Maßnahme zum Schutz der Natur:**

Zur Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarmer insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

Es sollten Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht verwendet werden. Die Leuchtkörper sollten zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten nach oben abgeschirmt sein, um Streulicht zu vermeiden.

## **A9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

A9.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A9.2 Davon ausgenommen sind für die Wartung dieser Anlagen und Leitungen notwendige Einrichtungen wie Schaltkästen und Verteilerkästen.

A9.3 Sollen diese Versorgungsanlagen und -leitungen oberirdisch verlegt werden, ist dies nachvollziehbar zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

## **A10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen**

- A10.1 Für die das Gebiet durchquerende Schmutzwasserleitung ist ein Leitungsrecht LR1 mit einer Breite von insgesamt 3,00 m zu Gunsten der Gemeinde Hofstetten einzurichten.
- A10.2 In Verlängerung zur Stichstraße mit Wendehammer ist ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3,00 m zu Gunsten der Gemeinde Hofstetten einzurichten.
- A10.3 Parallel zur Friedhofstraße ist ein Leitungsrecht LR3 zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger der dortigen Versorgungsleitungen einzurichten.

## **A11 Grünflächen**

### **A11.1 Maßnahme zur Verringerung von Hochwasserschäden:**

Auf den Grundstücken, die westlich der Straße „Ullerst“ in Hanglage gelegen sind, ist auf den Grundstücken ein Grünstreifen als private Grünfläche anzulegen. Dieser dient dem Abfangen der von den Hangwiesen abfließenden Oberflächenwässer.

- A11.2 In Richtung des Schneitbachs ist eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 5,00 m und in Richtung des Ullerstbaches eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 8,00 m freizuhalten

## **A12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- A12.1 Dachdeckungen aus Zink, Blei oder Kupfer sind nur in beschichteter Form zulässig.
- A12.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als versickerungsfähige Verkehrsfläche zulässig.  
Der Abflussbeiwert des jeweiligen Belags ist der DIN 1986-100 zu entnehmen.
- A12.3 In Richtung des Schneitbachs und in Richtung des Ullerstbachs ist ein Gewässerrandstreifen mit 5,00 m bzw. 8,00 m einzuhalten. Diese Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

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 Wildbiss-schutzmittel, 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 Ernteinter-  
 vallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

### A13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A13.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammum-  
 fang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
 Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

<b>Bäume 2. Ordnung (klein- bis mittelwüchsige Bäume)</b>	
<u>Acer campestre</u>	<u>Feldahorn</u>
<u>Betula pendula</u>	<u>Hängebirke</u>
<u>Carpinus betulus</u>	<u>Hainbuche</u>
<u>Malus communis</u>	<u>Wildapfel</u>
<u>Prunus avium</u>	<u>Vogelkirsche</u>
<u>Pyrus communis</u>	<u>Wildbirne</u>
<u>Sorbus aria</u>	<u>Mehlbeere</u>
<u>Sorbus aucuparia</u>	<u>Vogelbeere</u>
<u>Sorbus torminalis</u>	<u>Elsbeere</u>
<b>Obstbäume</b>	
<b>Wildobstbäume</b>	
<u>Malus sylvestris /spec.</u>	<u>Holzapfel</u>
<u>Pyrus pyraster</u>	<u>Wildbirne</u>
<b>Obstbäume - Hochstämme</b>	
<u>Malus domestica</u>	<u>Kultur-Apfel</u>
<u>Prunus domestica</u>	<u>Kultur-Pflaume</u>
<u>Prunus domestica subsp. Domestica</u>	<u>Echte Zwetschge</u>
<u>Pyrus domestica</u>	<u>Kultur-Birne</u>

A13.2 Dachflächen von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen mit einer Neigung von ≤ 15 Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Ar-  
 ten zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflä-  
 chen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche ≤ 4 m<sup>2</sup>) sowie nutzbare Frei-  
 flächen auf den Dächern.

## **A14** **Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **A14.1** **Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen im Zuge der Bauphase**

- keine baustellenbedingte Beanspruchung von Flächen über das Baugebiet hinaus
- der Mutterboden ist entsprechend DIN 18 915 abzuschleppen, zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Hierdurch soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.
- die baubedingten Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen
- Entfernung von Bäumen (Baufeldräumung) außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis einschließlich Februar)
- Die Biotopflächen entlang des Ullerstbach sind im Zuge der Bauphase deutlich zu kennzeichnen, um Eingriffe zu unterbinden.

### **A14.2** **Maßnahmen zur Minimierung zu erwartender erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen**

- Verwendung von UV-anteilarmen Beleuchtungskörpern für die Außenbeleuchtung

Durch die Verwendung von UV-anteilarmen Beleuchtungskörpern (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten mit Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60 Grad nicht überschreitet) wird der Eingriff in die vorhandene Fauna reduziert. Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Ferner führt die Verwendung von LED-Leuchten zu einer Reduzierung des Stromverbrauchs.

- Reduzierung der Flächenversiegelung

Eine Reduzierung der Flächenversiegelung kann durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (Belag und Aufbau) im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen erzielt werden. Hierdurch kann die Grundwasserneubildung teilweise erhalten bleiben.

- Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers sollten bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Hierdurch kann eine Belastung des Grundwassers mit diesen Metallen bei Versickerung verhindert werden.

- Schaffung von Grünflächen

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 (kann auf 0,6 normiert werden) können im Plangebiet Freiflächen geschaffen werden. Die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks sind als Wiesenfläche anzulegen.

### **A14.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen**

- **Pflanzmaßnahmen**

Auf dem Grundstück sind hochstämmige, standortheimische Laubbäume oder Hochstämme von alten Obstsorten einzubringen. Diese Bäume tragen zur Durchgrünung des Baugebiets sowie zur Verbesserung des Klimas bei.  
Hierfür ist pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

### **A14.4 Bilanzierung der Eingriffe innerhalb des Gebiets**

#### **A14.4.1 Gesamtbilanz:**

<u>Schutzgut Tiere und Pflanzen</u>	<u>76.337</u>	<u>Punkte</u>
<u>Schutzgut Boden</u>	<u>40.376</u>	<u>Punkte</u>
	<b><u>116.713</u></b>	<b><u>Punkte</u></b>

A14.4.2 Dieses Kompensationsdefizit kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Deshalb ist der Ausgleich des Kompensationsdefizites außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

### **A14.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets**

#### **A14.5.1 Verlegung Feldhecke**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entfällt die am nördlichen Rand liegende Feldhecke, welche als Biotop geschützt ist.

Das im Zuge der Maßnahme beanspruchte Biotop ist gleichartig und gleichwertig auszugleichen (Größe ca. 84 m<sup>2</sup>).

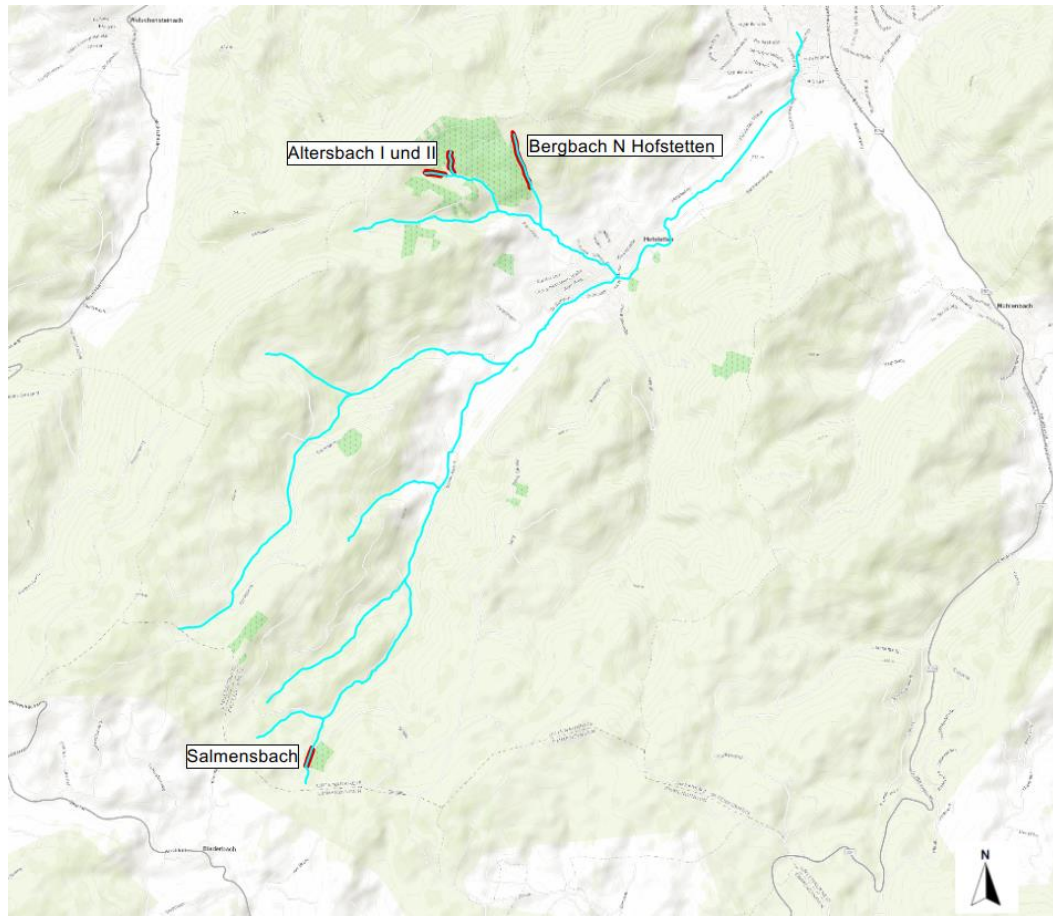
Als Kompensationsmaßnahme ist die Herstellung einer zweireihigen Feldhecke (Fläche mindestens 84 m<sup>2</sup>) im Hangbereich des Flurstücks Nr. 711/2 vorgesehen.

Es sind standortheimische, autochthone Gehölze wie Hainbuche, Feldahorn, Hartriegel, Holunder, Heckenrose, Liguster und Wildobst zu verwenden. Es ist ein Pflanzabstand von 1,5 m – 2,0 m vorgesehen.

Die Durchführung der Bepflanzung ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ortenaukreis mitzuteilen und dauerhaft zu sichern.



## **A14.5.2 Weitere externe Ausgleichsmaßnahme**



**Standorte der externen Ausgleichsmaßnahmen**

### **Beschreibung der Maßnahmen:**

#### **1. Altersbach I**

##### **Bestand:**

**Geschlossenes Fichten-Altholz mit geringem Anteil RBU, Bah, CAv (5%). Nicht standortgerechter Fichtenbestand**

##### **Entwicklungsziel:**

**Entnahme aller Fichten 15 - 20 m beidseitig des Gewässers. Bestand aus Schwarzerle (60 %), Vogelkirsche, Linde, randlich Traubeneiche und Heibuche. In geringem Umfang auch Bergahorn. Im Bestand soll ein hoher Anteil an Strauch- und niederen Arten (Hasel, auch Salweide und andere) erhalten werden. Ziel ist totholzreicher Bestand aus den genannten Gehölzarten. Auch Haseln werden 80 Jahre alt und sollen als Einzel-exemplare im Bestand verbleiben.**

Biotoptyp Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	ÖP/m <sup>2</sup>	Bewertungsgrundlage	Wert in ÖP*
Schwarzerlen-Eschenwald (52.32)	4.548	23	Planungsmodul ÖKVO* <sup>2</sup>	104.604
<b>Gesamt:</b>	<b>4.548</b>			<b>104.604</b>

Ausgleichskapazität in ÖP:

**40.932**

## 2. Altersbach II

### Bestand:

An den Hängen befindet sich Mischbestand mit einem hohen Anteil an Nadelhölzern, dominiert durch Fichte. Darunter auch wenige (< 5 %) Laubholz-Bäume wie Hainbuche, Rotbuche, Bergahorn und auch Hasel.

In der oberen Hälfte des Bereichs besteht eine Dominanz aus Schwarzerlen. Dort bestehen auch Laubholz-Arten wie Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche und Hasel. Es bestehen nur wenige Fichten. Standortgemäß ist dort eine Waldbodenflora vorhanden.

### Entwicklungsziel:

Entnahme aller Fichten 15 - 20 m beidseitig des Bachs. Zur Auflichtung des Bestands auch punktuelle Entnahme anderer Laubholz-Arten, die nicht typisch für Erlen-Eschenwald-Bestände sind. Arten-, struktur- und totholzreicher Bestand soll entwickelt werden. Förderung der Begleitvegetation. Totholz soll im Bestand belassen werden.

Biotoptyp Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	ÖP/m <sup>2</sup>	Bewertungsgrundlage	Wert in ÖP*
Schwarzerlen-Eschenwald (52.32)	4.144	23	Planungsmodul ÖKVO* <sup>2</sup>	95.312
<b>Gesamt:</b>	<b>4.144</b>			<b>95.312</b>

Ausgleichskapazität in ÖP:

**37.216**

## 3. Bergbach N Hofstetten

### Bestand:

Geschlossenes Fichten-Altholz mit geringem Anteil RBU, BAu und CAv (5 %). Nicht standortgerechter Fichten-Bestand.

### Entwicklungsziele

Entnahme aller Fichten 15 - 20 m beidseitig des Bachs. Zur Auflichtung des Bestands auch punktuelle Entnahme anderer Laubholz-Arten, die nicht typisch für Erlen-Eschenwald-Bestände sind. Arten-, struktur- und totholzreicher Schwarzerlenwald soll durch Naturverjüngung und Pflanzung entwickelt sowie durch Pflanzung geeigneter Bäume gefördert werden. Die Begleitvegetation soll gefördert werden. Totholz wird im Bestand belassen.

Biotoptyp Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	ÖP/m <sup>2</sup>	Bewertungsgrundlage	Wert in ÖP*
Schwarzerlen-Eschenwald (52.32)	7.285	18	Planungsmodul ÖKVO*2	131.130
<b>Gesamt:</b>	<b>7.285</b>			<b>131.130</b>

Ausgleichskapazität in ÖP:

**29.140**

#### 4. Salmesbach

##### Bestand

An den Hängen besteht ein Mischbestand mit einem hohen Nadelholz-Anteil. Die östliche Böschung wird von Fichten dominiert. Darunter auch wenige (< 5 %) Laubholz-Bäume wie Hainbuche, Rotbuche und Bergahorn, sowie Hasel. In der Sohle befindet sich ein Schwarzerlenwald mit teilweise auch Laubholz-Arten wie Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche und Hasel. Auch wenige Fichten. Es ist standortgemäß eine Waldbodenflora vorhanden.

##### Entwicklungsziel

Entnahme aller Fichten 15 - 20 m beidseitig des Bachs. Zur Auflichtung des Bestands auch punktuelle Entnahme anderer Laubholz-Arten, die nicht typisch für Erlen-Eschenwald-Bestände sind. Arten-, struktur- und totholzreicher Schwarzerlenwald soll durch eine Naturverjüngung und Pflanzung entwickelt sowie durch Pflanzung geeigneter Baumarten gefördert werden. Die Begleitvegetation soll gefördert werden. Totholz wird im Bestand belassen.

Biotoptyp Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	ÖP/m <sup>2</sup>	Bewertungsgrundlage	Wert in ÖP*
Schwarzerlen-Eschenwald (52.32)	3.511	23	Planungsmodul ÖKVO*2	80.753
<b>Gesamt:</b>	<b>3.511</b>			<b>80.753</b>

Ausgleichskapazität in ÖP:

**24.271**

##### Bilanz:

Die auszugleichenden 116.713 Ökopunkte können durch diese vier Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Diese ergeben zusammen einen Wert von 131.559 Ökopunkten.

Es verbleiben daher noch 14.846 Ökopunkte, die durch die Gemeinde für weitere Maßnahmen verbucht werden können.

## **A14.6      Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

**A14.6.1**      Die Gemeinde Hofstetten hat als zuständige Behörde die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans durchzuführen.

**A14.6.2**      Sofern Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden.

**A14.6.3**      Die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden jährlich über einen Zeitraum von 3 Jahren auf ihre Vitalität und Entwicklung hin kontrolliert.

**A14.6.4**      Die Sicherung der Feldhecke, welche als Ausgleich für den Eingriff in die gesetzlich geschützte Feldhecke angelegt wird, muss dauerhaft gewährleistet werden.

## **A15      **Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes****

**A15.1**      **Vorkehrungen gegenüber Gewerbelärm im Bereich des Holzbauunternehmens**

Als Voraussetzung für die Umsetzung des Plangebiets sind lärmmindernde Maßnahmen im Bereich des angrenzenden Holzbauunternehmens durchzuführen.

Diese Maßnahmen und die Sicherung der Durchführung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag werden unter Ziffer C9.1.1 der Hinweise näher erläutert.

Bei lärmintensiven Arbeiten sind die Tore der Abbundhalle / Betriebshalle auf dem Firmengelände des Holzbauunternehmens geschlossen zu halten.

Des Weiteren sind die Betriebszeiten des dieselbetriebenen Gabelstaplers auf 6 Stunden täglich (betriebseigene Verladezeit 2 Stunden tags im Norden der Halle und externe Verladezeit 4 Stunden tags im Westen der Halle) zu reduzieren, oder das Fahrzeug durch einen gas- oder elektrisch betriebenen Gabelstapler oder durch einen Gabelstapler mit einem maximalen Arbeitsschallpegel von 96 dB zu ersetzen.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

- B1.1.1 Dächer sind mit einer Dachneigung von 0°- 45° zulässig. Zugelassen sind Satteldach, Zeltdach, Pultdach und Walmdach und Flachdach.
- 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 Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z. B. Nebenfirne von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäuderichtung abweichen. Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können zugelassen werden für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.
- B1.1.5 Dachgauben sind nur bei Dachneigungen mit mehr als 30° zulässig. Zugelassen sind SchlepPGAuben, Kastengauben, Giebelgauben (Dachneigung entsprechend des Hauptdachs). Tonnen- oder Korbbogengauben (maximal 4,00 m Breite) sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

#### B1.2 Dachgestaltungen von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen

- B1.2.1 Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind bis zu einer Dachneigung von 0° bis 45° Grad zulässig.
- B1.2.2 Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von ≤ 15 Grad sind ganzjährig 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.

## **B2 Werbeanlagen**

- B2.1 Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig.
- B2.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) 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 Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind auf den Grundstücksflächen nicht zulässig.

### **B3.2 Einfriedungen**

- B3.2.1 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.
- B3.2.2 Einfriedungen, die höher als 1,0 m sind, müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,25 m einhalten.

## **B4 Außenantennen**

- B4.1 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

## **B5 Anzahl der Stellplätze**

- B5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit 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.

## **B6 Höhenlage der Grundstücke**

- B6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind ab der Straßenbegrenzungslinie (Straßenrand) bis auf Höhe der in Richtung der Straße zugewandten Seite des Baufensters auf Straßenniveau aufzufüllen. Maßgebend ist die Höhenlage der Straße nach dem geltenden Ausführungsplan des Straßenbaus.

## Teil C Hinweise

### C1 Bodenschutz | Altlasten

C1.1 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchs-emissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C1.2 Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Gemäß der Deponieverordnung (DepV) dürfen ab 01. Januar 2024 ausdrücklich Abfälle, die insbesondere einer Verwertung zugeführt werden können oder für das Recycling geeignet sind, nicht mehr auf Deponien abgelagert werden. Eine Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub ist daher mit dem Inkrafttreten von § 7 Abs. 3 DepV zum 01. Januar 2024 nicht mehr zulässig, da es sich bei diesem Abfall um grundsätzlich verwertbare Abfälle handelt. Eine Ablagerung kommt für das betroffene Material nur noch dann in Frage, wenn die Verwertung des Bodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet oder in der Umgebung zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten (z. B. Verwertung für Lärmschutzmaßnahmen; Dämme von Verkehrswegen). Unbelasteter Erdaushub kann auch für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder andere Baumaßnahmen Verwendung finden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist. Wir bitten um entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.

Ein entsprechendes Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 ist vor der Durchführung der Erschließungsarbeiten vorzulegen.

### 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](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**

- 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 für Neubauten im Plangebiet gemäß des § 8a Abs. 1 Nr. 2 KSG BW entsprechend zu installieren und zu nutzen.  
~~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 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.

## **C6 Bereitstellung der Müllsammelbehälter**

**C6.1** Die Stichstraße im Norden des Plangebietes kann aufgrund der Breite nicht mit Müllsammelfahrzeugen befahren werden. Daher sind die Müllsammelbehälter zur Abholung an die Kreuzung mit der Ringstraße zu verbringen.

## **C7 Einsichtnahme DIN-Vorschriften**

**C7.1** 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 Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl, Bahnhofstraße 20 in 79235 Vogtsburg-Oberrotweil, eingesehen werden.

## **C8 Artenschutz**

**C8.1** Die Entfernung von Gehölzen oder Gebäuden (Baufeldräumung) ist im Zeitraum von November bis Februar durchzuführen, außerhalb der Aktivitätszeiträume von Fledermäusen und Vögeln.

**C8.2** Vögel sind nicht in der Lage, durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck sind nicht zulässig. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m<sup>2</sup> Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Fluchtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwar-ten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltschutzanstalt (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoeko-logie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

**C8.3** Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).  
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie

arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

## **C9** **Schallschutzmaßnahmen**

### **C9.1** **Vorkehrungen gegenüber Gewerbelärm im Bereich des Holzbauunternehmens**

**C9.1.1** **Bei lärmintensiven Arbeiten sind die Tore der Abbundhalle / Betriebshalle auf dem Firmengelände des Holzbauunternehmens geschlossen zu halten.**

Des Weiteren sind die Betriebszeiten des dieselbetriebenen Gabelstaplers auf 6 Stunden täglich (betriebseigene Verladezeit 2 Stunden tags im Norden der Halle und externe Verladezeit 4 Stunden tags im Westen der Halle) zu reduzieren, oder das Fahrzeug durch einen gas- oder elektrisch betriebenen Gabelstapler oder durch einen Gabelstapler mit einem maximalen Arbeitsschallpegel von 96 dB zu ersetzen.

Diese Maßnahmen sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Betrieb und der Gemeinde Hofstetten zu sichern und die Verpflichtung zur Durchführung dieser Maßnahmen zu dokumentieren. Dieser Vertrag ist Voraussetzung zur Umsetzung des Plangebiets.

Hofstetten,.....

.....  
Martin Aßmuth  
Bürgermeister

Lauf, 07.02.2024 Ro-don/la

**zink**  
INGENIEURE

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

Planverfasser