

Stand: 05.02.2024

Anlage Nr. 2

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1  
BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

---



**Gemeinde Hofstetten**  
**Ortenaukreis**

**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
„Krämershof II“**

**Textteil**

---

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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. 06. 2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

### A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Gewerbegebiet (GE)

A1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe der Blech- und Metallverarbeitung sowie die dafür benötigten:
  - Lagerhäuser, Lagerplätze, Lagerhallen
  - Gebäude für die Produktion, der Reparatur sowie für die Be- und Verarbeitung von Blecherzeugnissen
  - Büro- und Verwaltungsgebäude für den Betrieb des Unternehmens
  - Werbeanlagen an den Gebäuden oder als freistehende Werbeanlagen mit einer maximalen Größe von 2,0 m<sup>2</sup>
  - Der Verkauf von eigenproduzierten Waren ist als Laden- und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit dem produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieb auf einer der produzierenden Nutzung untergeordneten Fläche von maximal 100 m<sup>2</sup> zulässig.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Höhe baulicher Anlagen

A2.1.1 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (zulässige Gebäudehöhe jeweils bezogen auf Meter über Normalnull (m+NN) ergeben sich aus der Planzeichnung.

A2.1.2 Der untere Bezugspunkt ist durch Planeintrag bestimmt und liegt bei einer Höhe von + 305,0 m+NN. Ab diesem ist die zulässige Gebäudehöhe zu messen.

A2.1.3 Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.  
Für technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Lüftungsanlagen etc. kann die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschritten werden.

A2.2 Grundflächenzahl  
Die Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

A2.3 Bauweise

A2.3.1 Offene Bauweise (o)

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf 50 m nicht überschreiten.

### **A3 Überbaubare Grundstücksflächen**

A3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

A3.2 Stellplätze, Lagerplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur innerhalb der Fläche des Gewerbegebiets (GE) zulässig.

### **A4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

A4.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A4.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als versickerungsfähiger Aufbau zulässig. Der Abflussbeiwert der verschiedenen Materialien ist der DIN 1986-100 zu entnehmen.

A4.3 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) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Ihre Oberflächentemperatur darf einen Wert von 60°C nicht überschreiten.

A4.4 Gewässergraben

A4.4.1 Der Entwässerungsgraben ist naturnah zu gestalten.  
Der Graben wird naturnah und ohne Befestigungen im offenen Grabenbereich ausgebaut.  
Entlang des Grabens sind einzelne Gehölzgruppen zur Böschungssicherung und zur Gestaltung vorgesehen. Die Böschungen sind mit einer autochthonen, standortgerechten Saatgutmischung einzusäen. Der Graben ist extensiv zu pflegen.

#### A4.5 Brandweiher

A4.5.1 Der im Nordwesten des Plangebiets befindliche Brandweiher muss aufgrund der Grabenverlegung entsprechend umgestaltet werden, sodass es zu keiner Kollision zwischen dem Gewässergraben und dem Weiher kommen kann. Der Weiher wird daher am nördlichen Ufer abgetragen und am östlichen Ufer im gleichen Volumen neu ausgehoben. Ein Durchfließen des Wassergrabens durch den Brandweiher hindurch ist nicht gestattet.

#### A4.6 Gewässerrandstreifen (GRS)

A4.6.1 Im Bereich des verlegten Gewässergrabens und auch entlang des Ufers des dortigen Brandweihers im Norden und Nordwesten des Plangebiets ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,0 m für deren Schutz anzulegen. Die Fläche ist als Grünstreifen anzulegen und mit einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung einzusäen und abschnittsweise mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Gewässerrandstreifen ist extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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 werden. 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.

Auch entlang des „Ullerstbaches“, welcher direkt im Westen des Plangebiets angrenzt, ist im Plangebiet ebenfalls ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen vorgesehen. In diesem Bereich sind die vorhandenen Versiegelungen und Lagerflächen zu entfernen.

#### A4.7 Grünfläche

- A4.7.1 Im Norden des Plangebiets wird eine private Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen unzulässig.

## **A5 Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

- A5.1 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 entsprechende notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen.
- die Entfernung von Bäumen (Baufeldräumung) ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis einschließlich Februar) gestattet

Maßnahmen zur Minimierung zu erwartender erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen

- Verwendung von UV-anteilarmer Beleuchtungskörpern für die Außenbeleuchtung, die vor dem Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt ist und deren Oberflächentemperatur 60 Grad nicht überschreitet
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (Belag und Aufbau) im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen
- Schutz des Grundwassers durch Ausschluss unbeschichteter Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei
- Schaffung von Grünflächen durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 im Bereich der Gewerbeflächen. Nicht überbaute Flächen des Gewerbegrundstücks sind als Weidefläche zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz des Landschafts- und Ortsbild durch die Festsetzung gedeckter Farben für die Dacheindeckungen und Ausschluss von glasierten und glänzenden Materialien. Zusammenhängende Dachflächen sind dabei im gleichen Farbton zu halten. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind ebenfalls unzulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen für die solare Energiegewinnung.
- Einleitung der anfallenden Oberflächenabflüsse einschließlich dem Dachflächenwasser der neuen Produktionshalle in den Entwässerungsgraben im nördlichen Planungsbereich

## Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

- Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Ullerstbaches und des Entwässerungsgrabens

Entlang des Ullerstbaches und des Entwässerungsgrabens ist im Plangebiet jeweils ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen vorzusehen. In diesem Bereich sind vorhandene Versiegelungen und Lagerflächen zu entfernen.

Die Fläche ist als Grünstreifen anzulegen und mit einer standortgerechten, autochthonen Saatgutmischung einzusäen. Der Gewässerrandstreifen ist extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### A5.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Gesamtdefizit:

|                              |               |               |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Schutzgut Tiere und Pflanzen | 9.442         | Punkte        |
| Schutzgut Boden              | 6.327         | Punkte        |
|                              | <b>15.769</b> | <b>Punkte</b> |

Die Bilanzierung zeigt auf, dass beim Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie beim Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit zu verzeichnen ist.

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

## **A6 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets**

A6.1 Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig:

Das Defizit für den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie in das Schutzgut Boden beläuft sich auf 15.769 Punkte.

Zum vollständigen Ausgleich ist eine externe Maßnahme vorgesehen. Hierbei handelt es sich um die Umwandlung einer Weidefläche (33.52) zu einer Streuobstwiese (45.40b). Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks mit der Nummer 720 mit einer Größe von 2.630 m<sup>2</sup>.



#### Bewertung Bestand

Fettweide (33.52)                      13 Punkte x 2.630 m<sup>2</sup> =                      34.190 P

#### Bewertung Planung

Streuobstbestand (45.40b) 19 Punkte x 2.630 m<sup>2</sup> =                      49.970 P  
Ökopunkte aus externer Maßnahme                      :                      **15.780 P**

Der Eingriff in Höhe von 15.769 Punkte kann somit als ausgeglichen bezeichnet werden.

### **A7                      Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

A7.1                      Die Gemeinde Hofstetten hat als zuständige Behörde die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes durchzuführen.

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

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.1 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 50 Grad zugelassen.

B1.1.2 Für die Dachdeckung soll Material in gedeckten Farbtönen verwendet werden. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

B1.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren).

### B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

#### B2.1 Grünfläche

B2.1.1 Der Bereich der vorgesehenen Grünfläche ist unversiegelt zu belassen und entsprechend den Vorgaben A5.1 auszugestalten.

### B3 Werbeanlagen

B3.1 Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig. Die zulässige Größe der Werbeanlagen beträgt maximal 2 m<sup>2</sup> (vgl. A1.1.1).

B3.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

### B4 Einfriedungen

B4.1 Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2,5 m über der jeweiligen Geländeoberkante.

B4.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.



## Teil C Hinweise

### **C1 Denkmalschutz**

- C1.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(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.

### **C2 Bodenschutz/Altlasten**

- C2.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.
- C2.2 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
- C2.3 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- C2.4 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

### **C3 Baugrunduntersuchung**

- C3.1 Bei eventuellen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

#### **C4 Nutzung der Solarenergie**

- C4.1 Aufgrund § 23 Abs. 1 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) sind Bauherrinnen und Bauherren beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.
- C4.2 Dachflächen, die für eine Installation von Photovoltaikanlagen geeignet sind und daher auch mit solchen Anlagen zu bebauen sind, werden nach § 4 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) definiert.

#### **C5 Grundwasserschutz**

- C5.1 Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz dem Landratsamt Ortenaukreis als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
- C5.2 Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

#### **C6 Kampfmittel**

- C6.1 Für das Plangebiet ist vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen eine multi-temporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zu beantragen. Die dafür benötigten Formulare können unter [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 18 Wochen ab Auftragseingang.

Hofstetten, .....

.....  
Martin Aßmuth  
Bürgermeister

Lauf, 05.02.2024 Ro-la

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser