

Stand: 02.12.2015
Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss

Anlage Nr. 2



Gemeinde Hofstetten
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Am Schneitbach, 2. Änderung“**

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl, Vollgeschosse

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Die max. Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß den Eintragungen im Plan als Höchstgrenze festgesetzt. Die beigefügten Schemaschnitte sind zu beachten. Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

Untere Bezugshöhe

- Für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen (WH/FH) ist die untere Bezugshöhe jeweils die Oberkante der Fahrbahn (Straßenachse) der erschließenden Straße - gemessen in der Straßenmitte senkrecht zur Mitte des geplanten Baukörpers. Im Einzelfall sind die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen im Plan eingetragen.

Wandhöhe WH

- 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). Differenziert wird zwischen talseitiger und bergseitiger Erschließung gem. Planeintrag. Sind im Plan untere Bezugspunkte festgelegt, so ist maßgebend, ob diese tal- oder bergseitig zum Gebäude liegen.
Bei Rücksprüngen der Außenwand oder bei Wiederkehren darf die Wandhöhe auf max. 1/3 der Außenwandlänge max. 1,0 m höher sein.

Firsthöhe FH

- Die max. zulässige Firsthöhe - FH wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- Die Firsthöhe (Oberkante der Dacheindeckung) wird gemessen in der Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe (Straßenhöhe) und der Oberkante First.
Differenziert wird zwischen talseitiger und bergseitiger Erschließung gem. Planeintrag.
Sind untere Bezugspunkte festgelegt, so ist maßgebend, ob diese tal- oder bergseitig zum Gebäude liegen.

2.2.2 Bei Doppelhäusern sind die Wandhöhen und Firsthöhen einheitlich auszuführen. Ist eine einheitliche Ausführung mit max. 0,30 m Differenz nicht gesichert, gelten die zulässigen Maximalwerte als festgesetzt.

3 Bauweise überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

3.1 Bauweise

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

E - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

ED - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser - wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird - zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Werden Doppelhäuser errichtet, so gilt die Hauptfirstrichtung parallel der nord-süd verlaufenden erschließenden Straße als festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

5.1 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Abstand von Garagen (Zufahrtsseite) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

Der Abstand von Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,0 m betragen.

6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Planstraßen B und C (Ringerschließung) dienen der Erschließung der Anlieger. Separate Gehwege sind nicht vorgesehen. Es handelt sich um öffentliche Verkehrsflächen.

7 Führung von Versorgungsleitungen

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes Quell- und Schichtenwasser sowie Oberflächenwasser von Außengebieten ist auf den jeweiligen Baugrundstücken am westlichen Rand des Gebietes aufzunehmen und abzuleiten in den Schneitbach im Süden des Planungsgebietes.

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

9.1 Der Graben (Schneitbach) innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Süden des Planungsgebietes ist im verdolten Bereich zu öffnen und naturnah zu gestalten.

Bei allen Maßnahmen sind die ausgewiesenen § 32-Biotop zu beachten.

9.2 Die Flächen von privaten Stellplätzen und untergeordneten Wegen sind aus stark wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Kies etc.) herzustellen und mit einem Gefälle zu den angrenzenden unbefestigten Grundstücksflächen zu versehen.

10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.1 Straßenbaumpflanzungen

Entlang der Verkehrsflächen sind gemäß Planeintrag standortgerechte Straßenbäume entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann bis zu ca. 5,0 m abgewichen werden (Berücksichtigung von Zufahrten). Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils

anzulegen und mit standortgerechten niedrigen Gehölzen zu bepflanzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

10.2 Innere Durchführung

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 600 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum oder 5 Sträucher entsprechend der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen. Festgesetzte Einzelbäume werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

10.3 Äußere Eingrünung im Westen

Am westlichen Rand des Baugebietes sind innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche für Anpflanzungen zur Randeingrünung standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher gemäß der Artenliste und den Aussagen des Umweltberichtes anzupflanzen.

10.4 Äußere Eingrünung im Süden

Am südlichen Rand des Baugebietes sind innerhalb der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche (Schneitbach) zur Randeingrünung standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher gemäß der Artenliste und den Aussagen des Umweltberichtes anzupflanzen.

11 **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen. Böschungen sind ebenso wie gegebenenfalls erforderliche Stützmauern und die Betonschulter von Randeinfassungen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

12 **Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen**

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Festsetzung Ziff. 10.1 werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 10.2 bis 10.4 innerhalb des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Die nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffe, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, werden durch externe Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen ausgeglichen (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Entsprechend der Gemeindegatsung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

13 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Die Zusammenstellung wurde der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002" entnommen.

Bei Straßenbäumen können kleinere Zuchtformen verwendet werden, um eine problematische Beschattung (Solarenergie) zu vermeiden.

Große Bäume:

SAh	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Bah	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Bu	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Es	Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
Sei	Quercus robur (Stiel-Eiche)
SLi	Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
BUI	Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

Hb	Carpinus betulus (Hainbuche)
ZP	Populus tremula (Zitterpappel, Espe)
VKi	Prunus avium (Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
SaW	Salix caprea (Sal-Weide)
BW	Salix fragilis (Bruch-Weide)
FW	Salix rubens (Fahl-Weide)
Mb	Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Vb	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Sträucher:

EWd	Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Fb	Frangula alnus (Faulbaum)
Sc	Prunus spinosa (Schlehe)
HRO	Rosa canina (Echte Hunds-Rose)
OW	Salix aurita (Ohr-Weide)
GW	Salix cinerea (Grau-Weide)
SHo	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
THo	Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
GS	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Kirschsorfen wie:
Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler,
Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:
Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

14 Hinweise

Altlasten

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."

Hofstetten, den

.....

Henry Heller
Bürgermeister

Lauf, den 02.12.2015 Jä-la

ZINK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de
Planverfasser