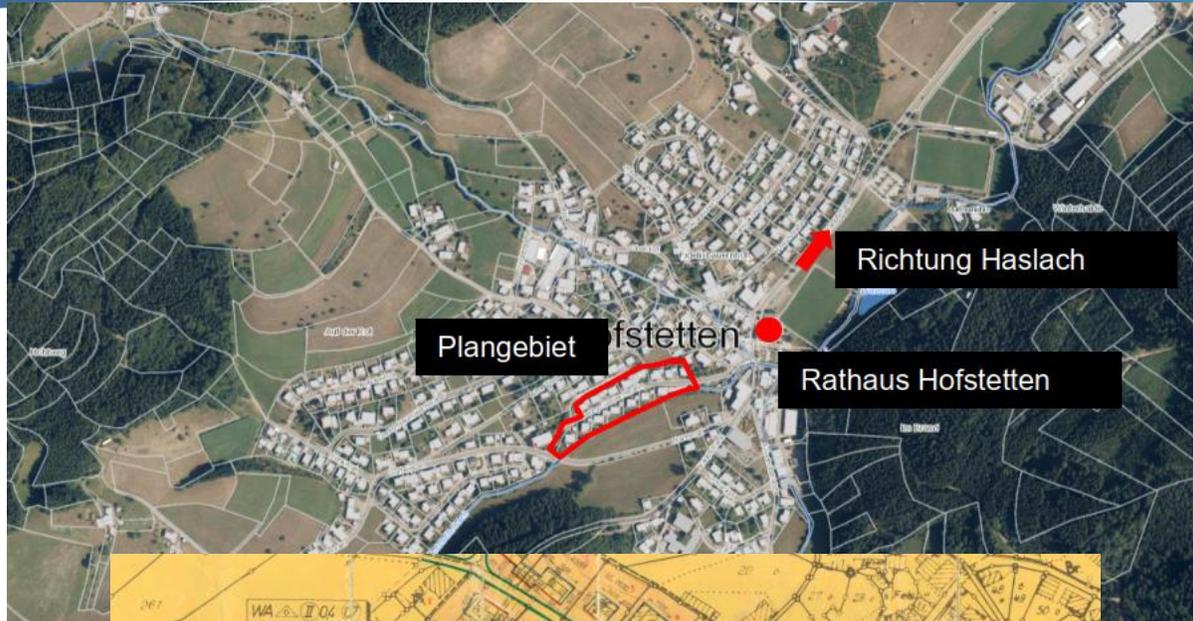


BEBAUUNGSPLAN „DORFMÜHLE, 7. ÄNDERUNG“ Satzungsbeschluss

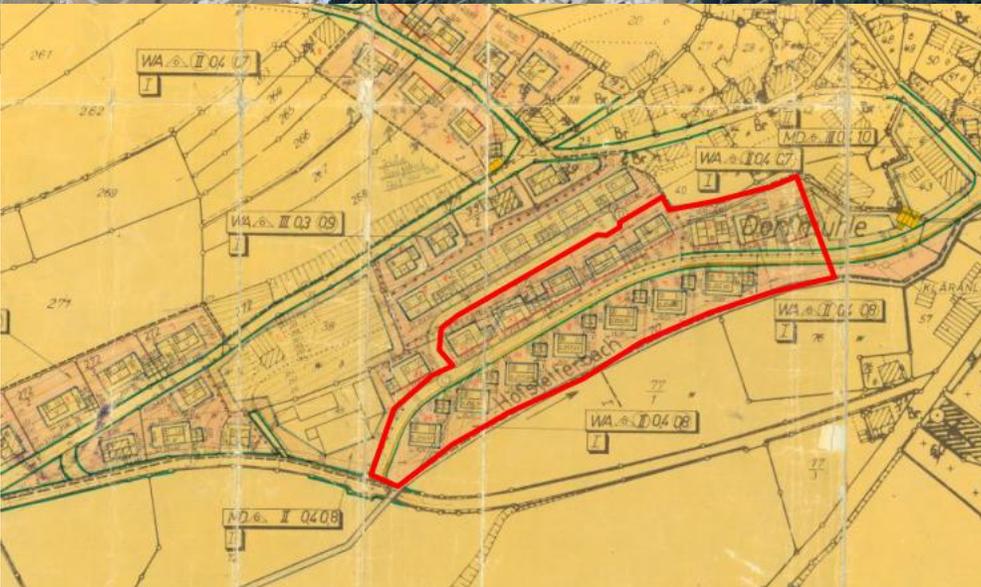


Lage des Plangebiets

- Etwa 130 m westlich des Rathauses der Gemeinde Hofstetten
- Beidseitig der Georg-Giesler-Straße
- Im Süden verläuft der Hofstetterbach

Plangebiet und Umgebung

- Liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplans „Dorfmuhle“ von 1970
- Flurstücke Nr. 814 bis 831/2 werden in die Änderung einbezogen
- Die Grundstücke sind vollständig mit Wohngebäuden bebaut
- Grundstücke südlich des Plangebiets direkt entlang des Hofstetterbachs (Gewässerrandstreifen jedoch nicht einhaltbar, da Bestandsgebäude → Bestandsschutz auch bei Umbau)
- Größe von ca. 1,2 ha
- Grundstücke im Privatbesitz





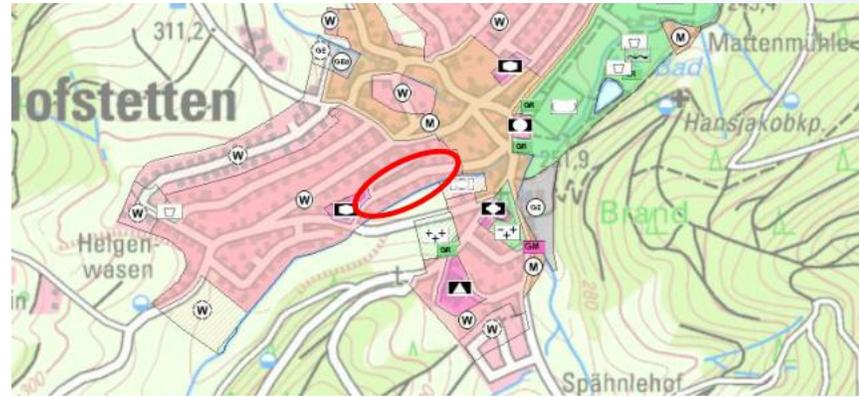
Übergeordnete Vorgaben



Regionalplan Südlicher Oberrhein

Bereits als Wohnbaufläche
nachrichtlich dargestellt

→ entspricht dem Grundsatz der
Raumordnung

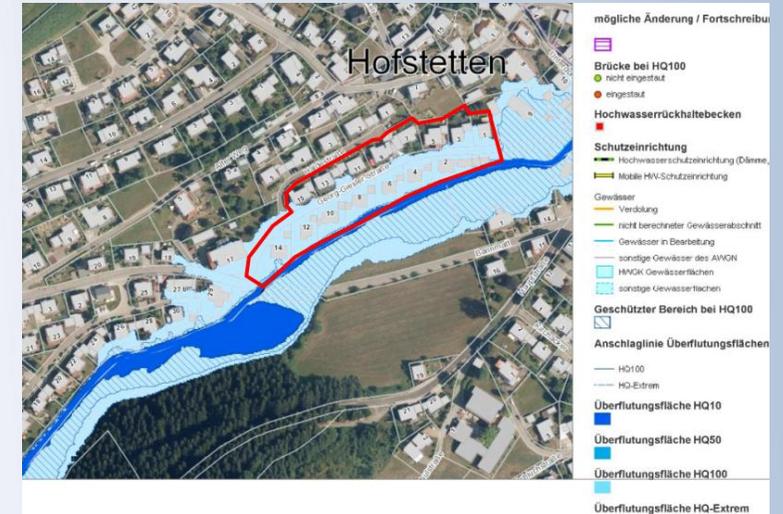


Flächennutzungsplan

Darstellung als Wohnbaufläche

Ausweisung im B-Plan als WA

Genehmigung oder Änderung FNP nicht
erforderlich, da beschleunigtes Verfahren
nach § 13a BauGB (Innenentwicklung und
Nachverdichtung)



Überflutungsflächen

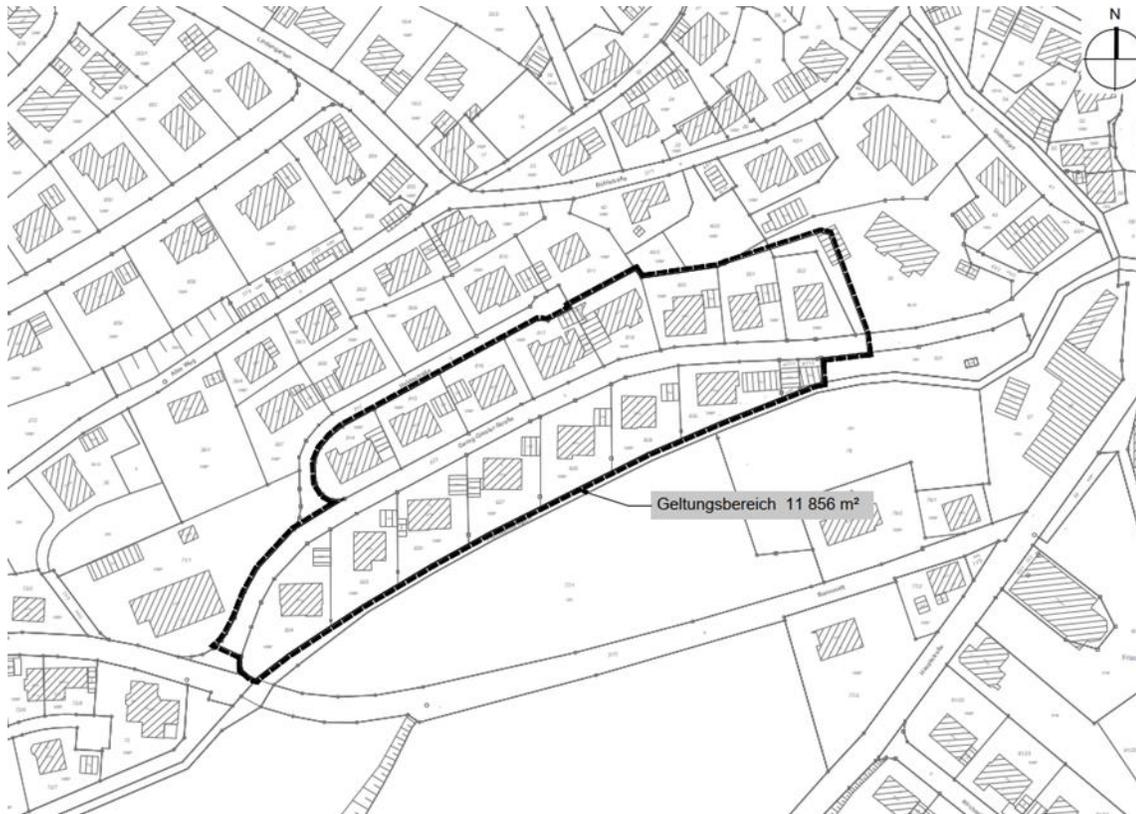
Lage innerhalb des HQextrem →
südliche Grundstücke

→ Kein Planungsverbot wie bei HQ100

→ Aber Schutz vor Hochwasser und
hochwasserangepasste Bauweise als
Hinweis mit in den schriftlichen Teil
aufgenommen



Ziele der 7. Änderung



- Aufstockungsmöglichkeit der Gebäude auf bis zu 3 Vollgeschosse im Bereich beidseitig der Georg-Giesler-Straße
- Generierung von zusätzlichem Wohnraum im Bestand in diesem Bereich → Nachverdichtung und Innenentwicklung
- Erhöhung der Geschossflächenzahl für die Aufstockung auf bis zu 3 VG
- Anpassung der Dachneigung zur Umsetzung einer variablen Dachgestaltung
- Änderung der Traufhöhe von 9,5 m auf 10,0 m gemessen ab dem höchsten Punkt des umgebenden Geländes für Gebäude mit drei Stockwerken



Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	
Übernahme der geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen. Da durch die Änderung ausschließlich ein Bauen im Bestand ermöglicht wird, werden hier keine neuen Flächen beansprucht. Die geotechnischen Gegebenheiten sind daher nicht ausschlaggebend.
RP Stuttgart – Abt. 8 Denkmalpflege	
Berücksichtigung der §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz in den Unterlagen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz werden berücksichtigt. Es ist jedoch mit keinem zusätzlichen Eingriff in Grund und Boden zu rechnen, da durch diese 7. Änderung ausschließlich Änderungen im Bestand möglich sind. Beim An- und oder Umbau an den Gebäuden werden jedoch die entsprechenden Regelungen berücksichtigt.



Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt

Die Formulierung der Anzahl der Vollgeschosse in Ziffer 4.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sollte von II bis III auf die Formulierung „maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse 3“ geändert werden, um Fehlinterpretationen vermeiden zu können. Es könnte gelesen werden, dass mindestens II bis maximal III Vollgeschosse zugelassen werden.

Der Anregung konnte nicht entsprochen werden.
Die Festsetzung zu den Vollgeschossen bleibt wie gehabt bestehen, sodass dort weiterhin zwei bis drei Vollgeschosse zulässig sind. Somit können die Gebäude dort weiterhin mit zwei Vollgeschossen bestehen bleiben, oder aber auf bis zu drei Vollgeschosse ausgebaut werden. Zwei Vollgeschosse als Mindestmaß bleibt weiterhin dadurch bestehen.

Innerhalb des zeichnerischen Teils sollten den Bauwilligen, den Planern und der Baurechtsbehörde der Planungswille der Gemeinde, der sich aus den Darstellungen der Festsetzungen innerhalb des Planes ergibt, ohne Weiteres erkennbar sein.
Der zeichnerische Teil sollte daher nacharbeitet werden, sodass der Planungswille besser nachvollziehbar wird.

Der Anregung konnte entsprochen werden.
Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst.
Aufgrund der Informationsdichte innerhalb des bestehenden Plans, da alle weiteren nicht berührten Festsetzungen bestehen bleiben, kann eine Neuzeichnung der Planzeichnung nicht geleistet werden. Es wird jedoch versucht, den Plan etwas übersichtlicher zu gestalten. Die Nutzungsschablone wird auf alle Baufenster des Planbereichs ausgeweitet.



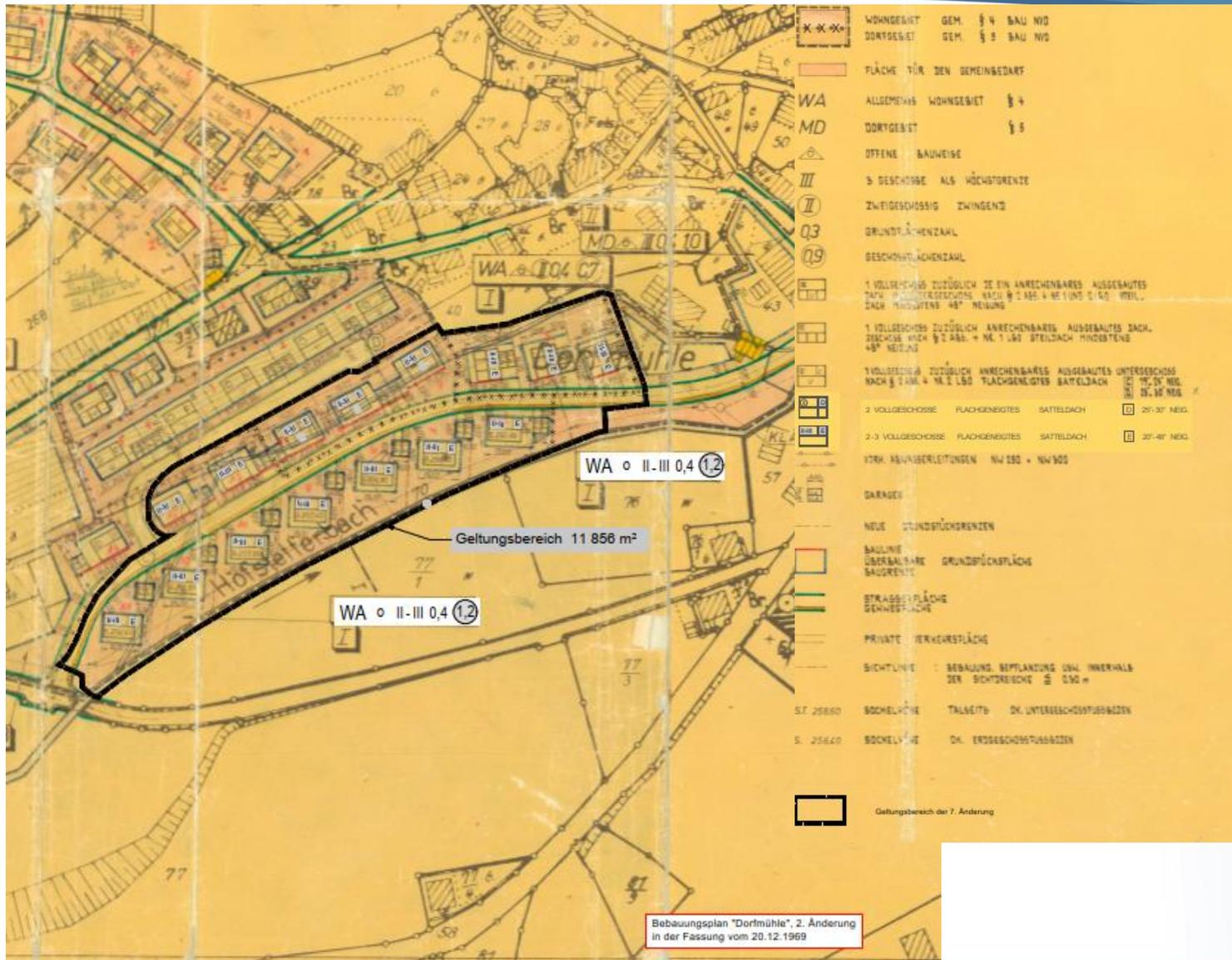
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt	
<p>Auf dem unteren Teil findet sich der Eintrag „Bebauungsplan Dorfmuhle, 2. Änderung in der Fassung vom 20.12.1969“. Dieser Eintrag passt nicht zur nun geplanten 7. Änderung des Bebauungsplans.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich dabei um die Bezeichnung der Plangrundlage, die von der Gemeinde bereitgestellt wurde. Es handelt sich dabei um eben die 2. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahre 1969.</p>
<p>Ziffer 4.1 der Begründung sollte entsprechend Ziffer 1.1 der Begründung bezüglich der GFZ geändert werden.</p>	<p>Der Anregung konnte entsprochen werden. Die Änderung der GFZ wurde in Ziffer 4.1 der Begründung noch ergänzt.</p>



Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz	
<p>Generell sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu beachten. Da durch die 7. Änderung des Bebauungsplans künftig die Erweiterung von Dachgeschossen zugelassen werden, könnten insbesondere Fledermäuse und Vögel betroffen sein. Zur Klärung, ob Verbotstatbestände ausgelöst werden können, sollten im Baugenehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Abschätzungen durchgeführt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens werden entsprechende Untersuchungen vorgenommen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.</p>
<p>Aufnahme von Empfehlungen von Dach- und Fassadenbegrünung und zur Vermeidung von Vogelschlag.</p>	<p>Der Anregung konnte entsprochen werden. Die Hinweise wurden in den schriftlichen Teil aufgenommen.</p>



Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dorfmühle“ der Gemeinde Hofstetten sind dem Landratsamt Ortenaukreis zwei im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Flächen bekannt, die i.R. der „Kontinuierlichen Erfassung altlastverdächtiger Flächen“ erhoben wurden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch nicht in weiteren Grund und Boden eingegriffen, sodass diese Altlastverdachtsflächen nicht gefährdet werden.</p>
Deutsche Telekom Technik GmbH	
<p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Bestand der TK-Linien wird durch diese 7. Änderung nicht angefasst.</p>

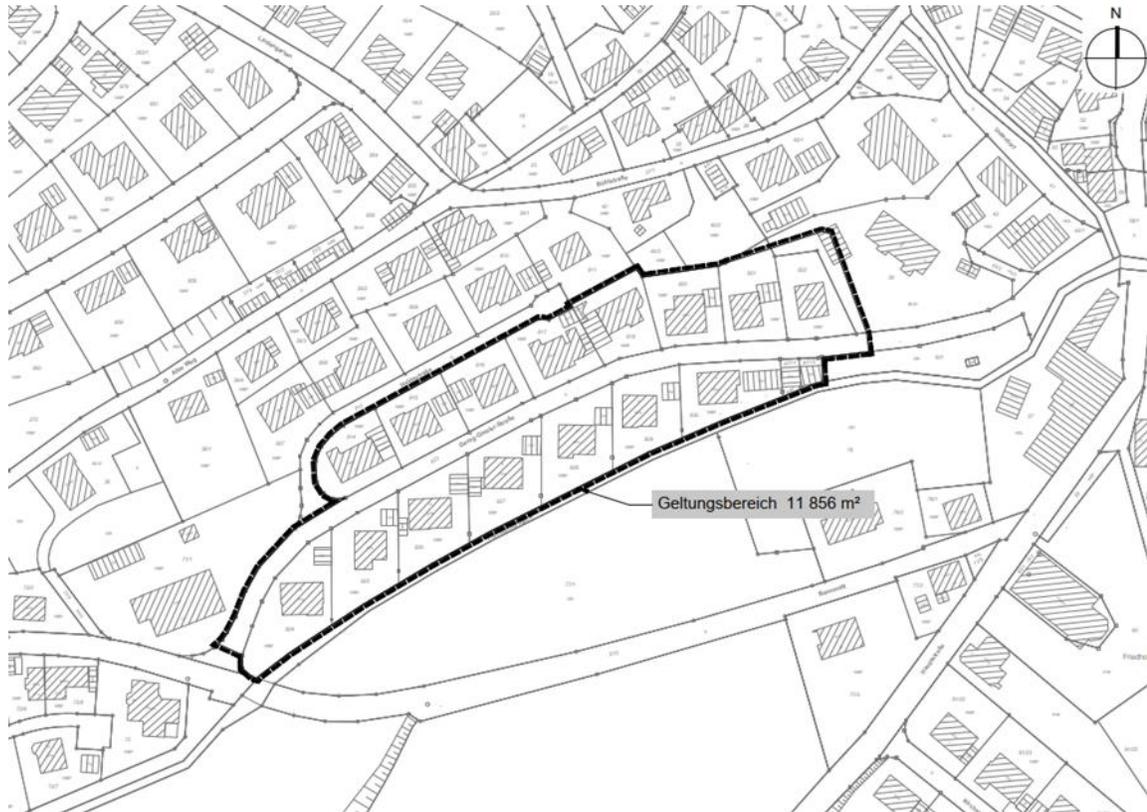


- WA = allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise → Gebäude mit seitlichem Grenzabstand
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl auf 1,2
- Anzahl Vollgeschosse II bis III
- Maximale Traufhöhe 10,0 m gemessen ab dem höchsten Punkt des Geländes
- Dachneigung der Hauptgebäude 20 – 48 Grad
- Dachform: Satteldach
- Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert bestehen



Weiteres Vorgehen

- Beratung der Abwägungsergebnisse der Offenlage des Entwurfs im GR
- Billigung des Entwurfes im GR
- Satzungsbeschluss durch den GR
- Änderung des Bebauungsplans erlangt Rechtskraft



AUF WIEDERSEHEN!