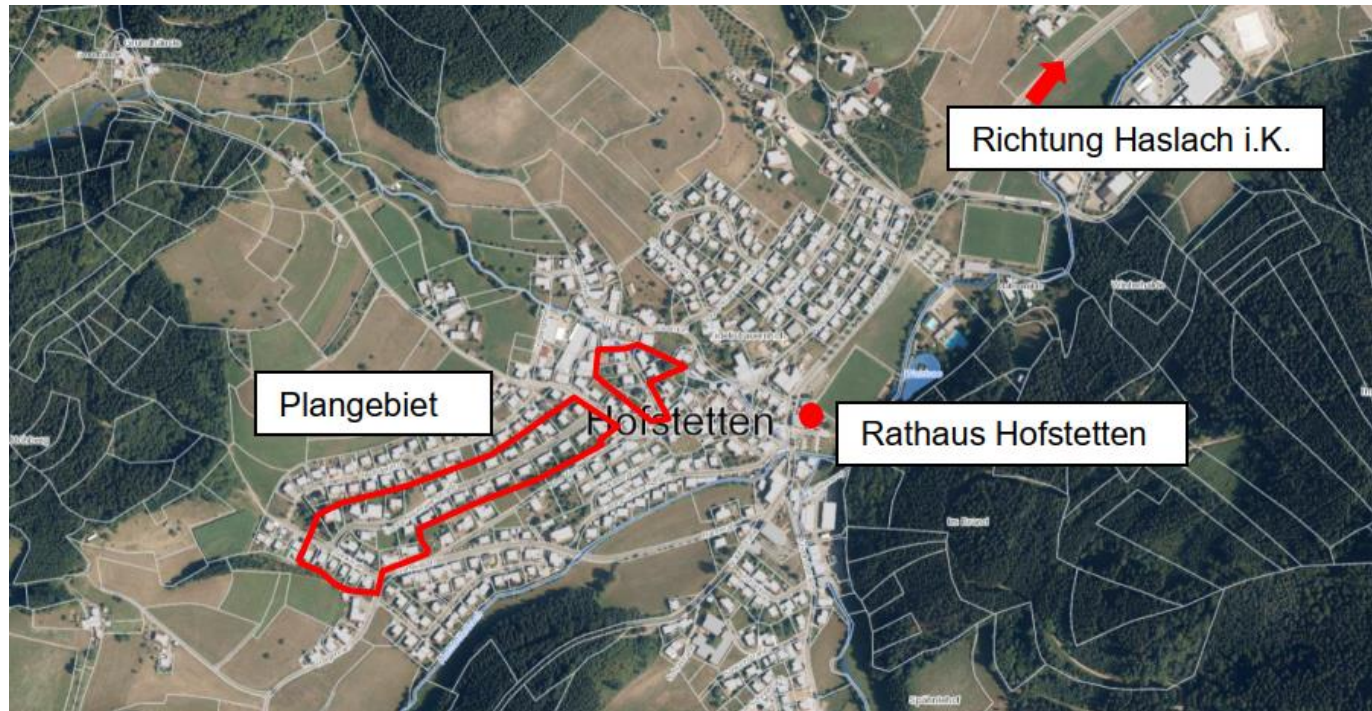


# BEBAUUNGSPLAN „AUF DER ROT, 6. ÄNDERUNG“

Entwurf zum  
Satzungsbeschluss



### Ausgangssituation



### Lage des Plangebiets

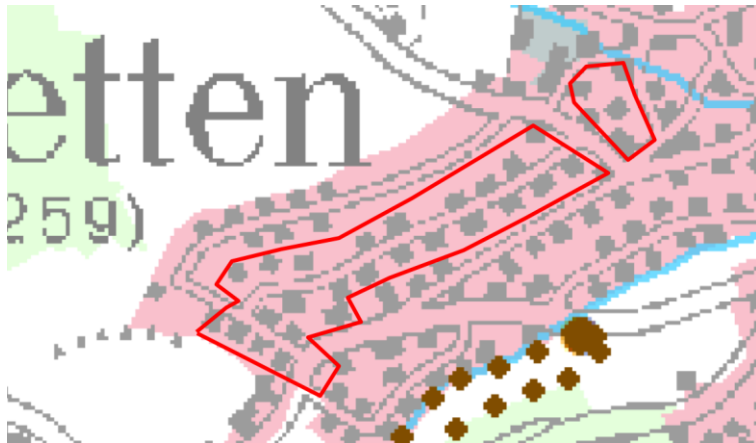
- Im südwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Hofstetten
- Beidseitig der „Georg-Neumaier-Straße“ und der Straße „Brunnacker“
- Ortskern etwa 200 m südöstlich

### Plangebiet und Umgebung

- Südlich des Wohngebiets „Auf der Rot II“ und nördlich des Wohngebiets „Dorfwiesen“
- Zum Großteil bereits bebaut
- Grundstücke in privatem Eigentum



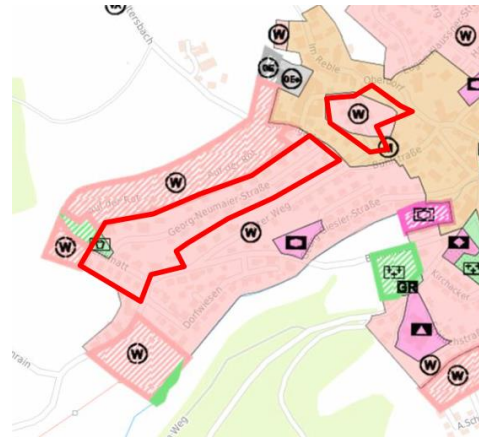
## Übergeordnete Vorgaben



Regionalplan Südlicher Oberrhein

Bereits Darstellung in RegPlan  
„Südlicher Oberrhein“ als  
Wohnbebauung im Bestand

→ entspricht dem Grundsatz der  
Raumordnung



Flächennutzungsplan

Darstellung als Fläche für die  
Wohnbebauung

Keine Änderung an der Ausweisung als WA

Genehmigung oder Änderung FNP nicht  
erforderlich, da Übereinstimmung

Keine Änderung FNP erforderlich

Schutzgebiete

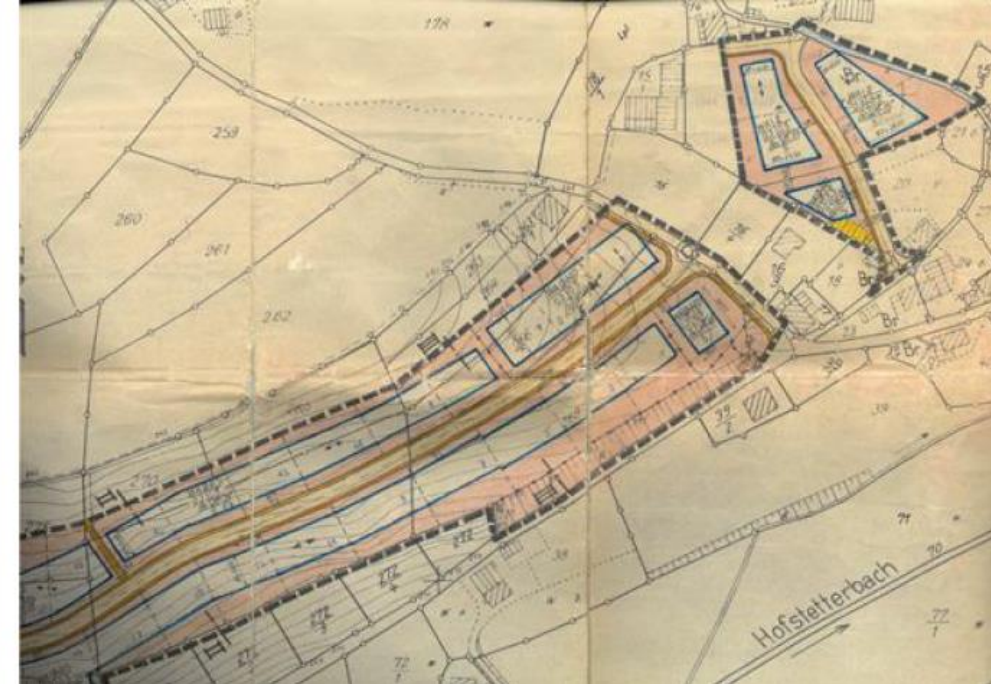
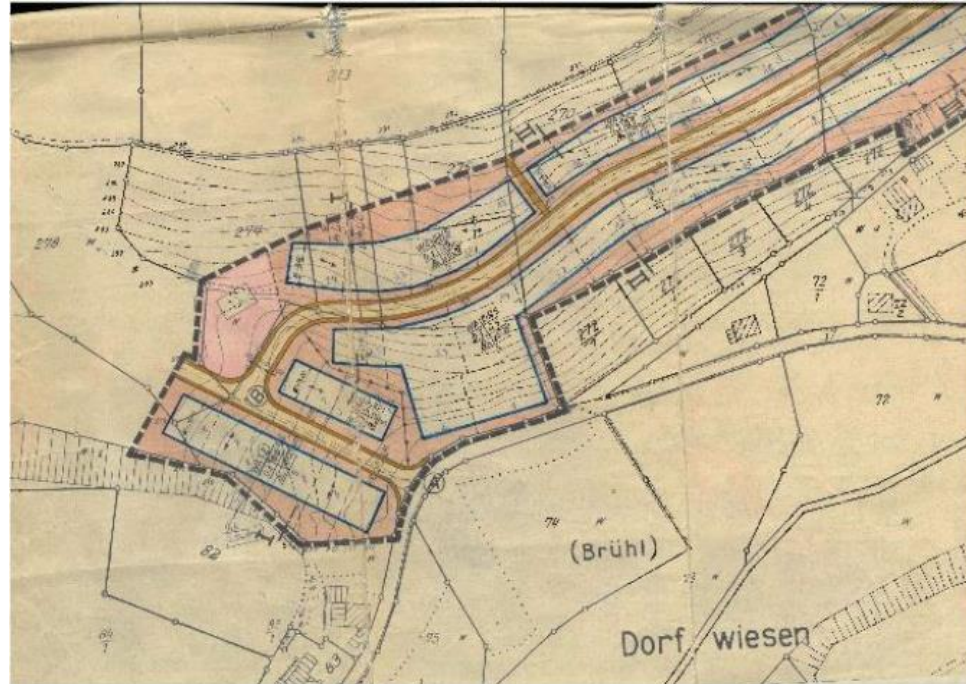
Keine Schutzgebiete betroffen, das bereits überplant und  
zum Großteil bebaut

Keine Gewässer oder Wasserschutzgebiet





## Verhältnisse zu anderen Planungen



- Bereits seit 1973 besteht für den Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Rot“
- Der Geltungsbereich bleibt bestehen
- § 8 Abs. 2 „überbaubare Grundstücksflächen“ Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen, sowie § 10 Abs. 3, 5 und 6 „Überschreitung der Baugrenzen (Baufenster) mit An-, Vorbauten und Balkone“ der baugestalterischen Festsetzungen werden geändert.
- Alle weiteren Festsetzungen werden nicht angetastet und bleiben weiterhin bestehen



Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zuge der erneuten Offenlage

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt</b>	
<p>Um eine intensivere Ausnutzung und somit eine weitere Intensivierung zu ermöglichen, sollte die GRZ im gesamten Geltungsbereich von 0,3 auf 0,4 (Orientierungswert nach § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet) erhöht werden.</p>	<p>Der Anregung konnte nicht entsprochen werden. Es sollen so wenige Festsetzungen wie nötig angepasst werden, um zusätzliche Kosten für die Anwohner / Eigentümer gering zu halten. Daher wird die GRZ nicht auf allen Bereichen angepasst. Es sollen nur die Baufenster an den tatsächlichen Bestand angepasst werden, sodass die bestehenden Gebäude durch das Baufenster eingefasst werden können. Des Weiteren soll ein neues Baufeld im Bereich des bisherigen Spielplatzes entstehen und der Spielplatz nach Norden verlegt werden.</p>
<p>Es sollen im Großteil des Geltungsbereichs drei Vollgeschosse bei einer GFZ von 0,5 festgesetzt werden. Es wird empfohlen auch hier die GFZ auf den Orientierungswert des § 17 BauNVO anzuheben (auf 1,2).</p>	<p>Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Es sollen so wenige Festsetzungen wie nötig angepasst werden, um zusätzliche Kosten für die Anwohner / Eigentümer gering zu halten. Daher wird die GFZ nicht auf allen Bereichen angepasst. Es sollen nur die Baufenster auf den jetzigen Bestand angepasst werden. Die GFZ verbleibt daher beim bisherigen Wert.</p>



Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zuge der erneuten Offenlage

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>Landratsamt Ortenaukreis – Vermessung und Flurneuordnung</b>	
Die Bezeichnung des teileinbezogenen Straßenflurstücks Lindengarten fehlt. Die Bezeichnung des teileinbezogenen Bachflurstücks 806 sowie der Name des Baches fehlt. Die Bezeichnungen der Flurstücke sind teilweise überdeckt.	Der Anregung konnte entsprochen werden. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt. Die Bezeichnungen und die Flurstücksnummern werden lesbar gestaltet.
<b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b>	
Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.	Der Anregung wird entsprochen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach dem Bebauungsplanverfahren angepasst.



Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zuge der erneuten Offenlage

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (IHK)</b>	
<p>Der Bebauungsplan sollte nach heutigen Maßstäben angepasst werden und die Möglichkeiten der aktuellen BauNVO zulassen. Daher sollte eine maximale GRZ von 0,4 und eine maximale GFZ von 1,2 festgesetzt werden. Eventuell könnte die GFZ auch aufgrund der Höhenfestsetzung gestrichen werden.</p>	<p>Der Anregung konnte nicht entsprochen werden. Um zusätzliche Kosten für die Anwohner / Eigentümer zu sparen, sollen nur so viele Festsetzungen angepasst werden wie notwendig. Daher wird die GRZ und die GFZ nicht angefasst. Es sollen nur die Baufenster an den tatsächlichen Bestand angepasst werden, sodass diese den Bestand an Wohngebäude erfassen können.</p>
<p>Die Schablone WA2 weicht von den anderen Nutzungsschablonen strukturell ab. Dies bleibt offen.</p>	<p>Die Nutzungsschablone WA2 gehört zur 5. Änderung des Bebauungsplans und ist daher losgelöst von der 6. Änderung zu sehen.</p>
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	
<p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden. Die Verkehrswege sind an die vorhandenen, umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, sodass diese nicht verlegt oder verändert werden müssen.</p>	<p>Der Anregung konnte entsprochen werden. Der Bestand der vorhandenen Telekommunikationslinien werden weiterhin gewährleistet. Diese verlaufen zum Großteil innerhalb der Verkehrsflächen der Georg-Neumaier-Straße, in welche nicht eingegriffen wird. Zwischen Straße und Baugrenzen wird ein Abstand von 2,5 m eingehalten. Die Ausanschlüssen werden nicht angefasst.</p>





- § 8 Abs. 2 „überbaubare Grundstücksflächen“ der Festsetzungen zur „Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche“ wird geändert
- → Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig für eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke
  
- § 10 Abs. 3 der baugestalterischen Festsetzungen zur maximalen Trauf- und Gebäudehöhe wird geändert.
- → Traufhöhe max. 5,5 m und Gebäudehöhe max. 8,0 m
- → Überschreitung der Traufhöhe für Dachaufbauten (Dachgauben) um bis zu 2,0 m.
  
- § 10 Abs. 5 der baugestalterischen Festsetzungen wird geändert „Überschreitung der Baugrenzen (Baufenster) mit An-, Vorbauten und Balkone“.
- → Bisher ist eine Überschreitung von 1,50 m mit An-, Vorbauten und Balkone möglich.
- → Nach der 6. Änderung wird diese Überschreitungsmöglichkeit um 50 cm auf 2,00 m angehoben.
  
- § 10 Abs. 6 der baugestalterischen Festsetzungen zu den Dachformen wird geändert.
- → Flachdächer bis zu einer Fläche von 65 m<sup>2</sup> für untergeordnete Gebäudeteile zulässig mit ganzjähriger Dachbegrünung.
  
- Anpassung der Baufenster an bestehende Bebauung und Aufnahme von Flst.-Nr. 839 als Baugrundstück mit Baufenster
- **alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans von 1973 bleiben unverändert bestehen**





## Artenschutz

- Wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren bearbeitet
- Dann besondere Betrachtung der gebäudebrütenden Vogelarten und der entsprechenden Fledermausarten



## Ziel der Planung

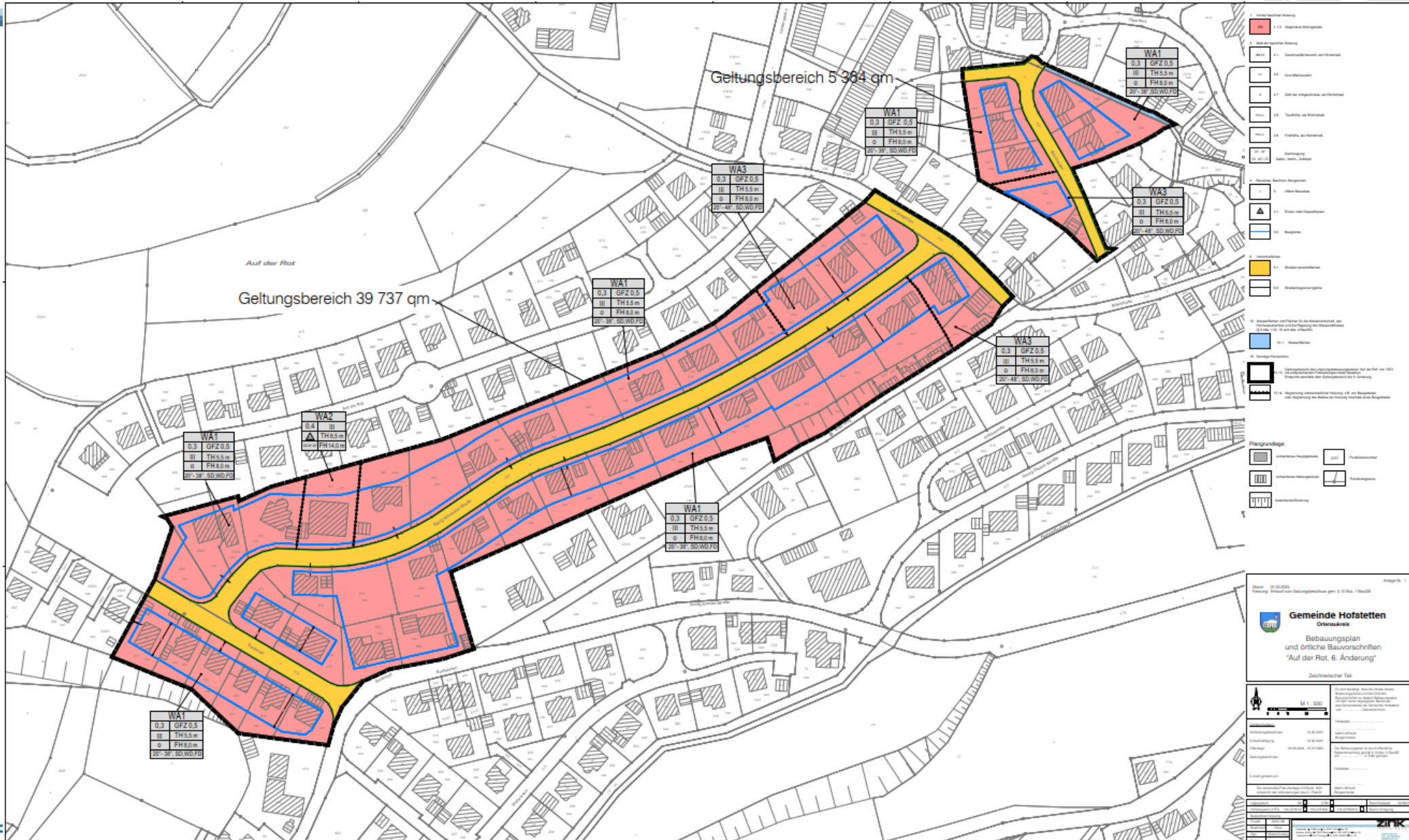
- Innenentwicklung und Nachverdichtung in Form von An,- Vorbauten und Balkone
- Bessere Ausnutzung der Grundstücke durch Zulassen von Stellplätzen, überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baufenster
- Schaffung neuen Wohnraums im Bestand durch Anpassung der Trauf- und Gebäudehöhen und Baufenster
- Weitere Gestaltungsmöglichkeiten und eine bessere Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke durch die jeweiligen Eigentümer



## Weiteres Vorgehen

- Beratung der Ergebnisse der Abwägung im GR
- Billigung des Entwurfes des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung im Gemeinderat
- Satzungsbeschluss
- Bebauungsplan erlangt





	1.1.1. Allgemeine Bebauungszone
	1.1.2. Besondere Bebauungszone
	1.1.3. Gewerbezone
	1.1.4. Grünzone
	1.1.5. Parkzone
	1.1.6. Freizeitzone
	1.1.7. Sportzone
	1.1.8. Sonderzone
	1.1.9. Übergangsbereich
	1.1.10. Wasserzone
	1.1.11. Verkehrszone
	1.1.12. Grünanlage
	1.1.13. Grünanlage
	1.1.14. Grünanlage
	1.1.15. Grünanlage
	1.1.16. Grünanlage
	1.1.17. Grünanlage
	1.1.18. Grünanlage
	1.1.19. Grünanlage
	1.1.20. Grünanlage
	1.1.21. Grünanlage
	1.1.22. Grünanlage
	1.1.23. Grünanlage
	1.1.24. Grünanlage
	1.1.25. Grünanlage
	1.1.26. Grünanlage
	1.1.27. Grünanlage
	1.1.28. Grünanlage
	1.1.29. Grünanlage
	1.1.30. Grünanlage
	1.1.31. Grünanlage
	1.1.32. Grünanlage
	1.1.33. Grünanlage
	1.1.34. Grünanlage
	1.1.35. Grünanlage
	1.1.36. Grünanlage
	1.1.37. Grünanlage
	1.1.38. Grünanlage
	1.1.39. Grünanlage
	1.1.40. Grünanlage
	1.1.41. Grünanlage
	1.1.42. Grünanlage
	1.1.43. Grünanlage
	1.1.44. Grünanlage
	1.1.45. Grünanlage
	1.1.46. Grünanlage
	1.1.47. Grünanlage
	1.1.48. Grünanlage
	1.1.49. Grünanlage
	1.1.50. Grünanlage

Stand: 01.03.2024  
Planung: Stadtamt Hofstetten, Hofstetten 11, 4100 Hofstetten

**Gemeinde Hofstetten**  
Ortschaften

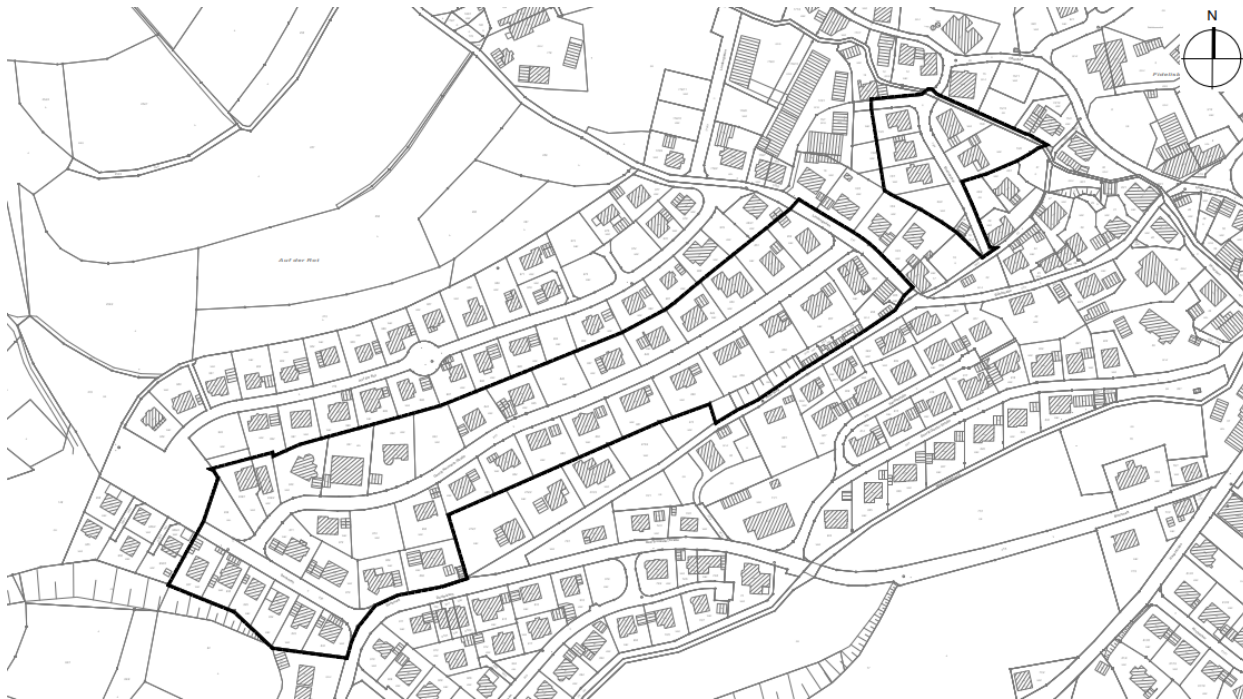
Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften  
"Auf der Rot, 6. Änderung"

Zwischenlicher Teil

M 1:500

12 | 16.04.2024





**AUF WIEDERSEHEN!**