

Stand: 21.08.2023

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
„Südlich der Schluchstraße“**

Schriftlicher Teil

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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- 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 Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1-4)

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 Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

A2.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 von 100 (0,2) überschritten werden.

A2.1.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die eine Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m haben, werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

- A2.3.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).
- A2.3.2 Unterer Bezugspunkt für die Gebäude in WA1 und WA2 ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- A2.3.3 Die Gebäudehöhen in WA3 und WA4 werden durch Planeintrag festgesetzt und werden auf eine Höhe +NN festgelegt.
- A2.3.4 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- A2.3.5 Bei Gebäuden mit Pult- oder Flachdach mit einem Rücksprung von mindestens
- 2,0 m auf der Seite der Pultoberseite oder einseitig bei Flachdächern und
 - 0,5 m auf den verbleibenden Gebäudeseiten
- darf die maximal zulässige Wandhöhe bei
- Pultdächern an der Pultunterseite um maximal 2,0 m und an der Pultoberseite um maximal 2,0 m
 - Flachdächern um maximal 2,0 m
- überschritten werden.
- Die Gebäudehöhe darf hierbei nicht überschritten werden.
- A2.3.6 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A3 Bauweise

A3.1 offene Bauweise: o

- A3.1.1 Festgesetzt wird offene Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 50 m betragen.
- A3.1.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

- A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- A4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

A5 Grünflächen

- A5.1 Im Westen des Plangebiets ist ein 5,0 m breiter privater Grünstreifen anzulegen und als Graben auszubilden.

A6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

A6.1 Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind in WA1, 2, 3 und 4 mit dem Faktor 50 von 100 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bzgl. der GRZ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A7 Führung von Versorgungsleitungen und Gestaltung von Versorgungsanlagen

A7.1 Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig. Sollte eine unterirdische Verlegung der Leitungen aus technischen oder finanziell nachweisbaren und nachvollziehbaren Gründen nicht möglich sein, ist eine ausnahmsweise oberirdische Verlegung dieser Leitungen möglich.

A7.2 Einrichtungen der Versorgungsanlagen und -leitungen wie Trafostationen und Schaltkästen sind auch als oberirdische Einrichtungen zulässig.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

A8.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau (z. B. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersteine mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten) zulässig. Der Abflussbeiwert der verschiedenen Beläge kann in DIN 1986-100 eingesehen werden.

A8.3 Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60 °C nicht übersteigen.

A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A9.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- Hochstämmige Obstbäume
- *Carpinus betulus* „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- *Acer campestre* „Elsrijk“ (Feldahorn)
- *Prunus avium* „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- *Prunus padus* „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)

- A9.2 Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen oder überdachten Stellplätzen mit einer Neigung von ≤ 7 Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche $\leq 4 \text{ m}^2$), Anlagen für die Stromgewinnung (PV-Anlagen) und sonstige nutzbare Freiflächen auf Dächern.
- A10 Umgang mit Niederschlagswasser**
- A10.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist nach dem momentanen Stand der Technik über die natürliche Bodenschicht zu versickern.
- A10.2 Ist dies nicht möglich, ist das anfallenden Oberflächenwasser gedrosselt auf den natürlichen Bodenabflusswert in den öffentlichen Regenwasserkanal innerhalb der Straße „Am Schneitbach“ abzuleiten.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.1 Zulässig sind: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD), Flachdach (FD) mit einer Dachneigung von 0 - 45 Grad.

B1.1.2 Es sind nur rote, braune und graue/anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung oder größere Dacheindeckungen aus Glas sind 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 Nicht zulässig gemäß planungsrechtlicher Festsetzung Ziffer A7.1 sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei.

B1.1.5 Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen) dürfen bei Flachdächern die Oberkante der Attika nicht überschreiten.

B1.1.6 Die Dacheindeckung und die Dachneigung der einzelnen Einheiten bei Doppelhäusern soll einheitlich gestaltet und ausgebildet werden.

B1.2 Dachgestaltung von Nebenanlagen, Garagen, überdachten Stellplätzen

B1.2.1 Dächer von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit der Form, Neigung und Farbe des Hauptgebäudes oder mit Flachdach bis 7 Grad auszubilden.

Flachdächer dieser Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung bis zu 7 Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten dauerhaft zu begrünen.

Alternativ können oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze mit einem gemeinsamen Dach in das Hauptgebäude eingebunden werden.

B1.2.2 Diese Vorschrift der Dachbegrünung gilt nicht für technische Einrichtungen, aufgesetzte Elemente für die Stromgewinnung, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche $\leq 4 \text{ m}^2$) und nutzbare Freiflächen auf Dächern.

B1.2.3 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

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.

B1.3.2 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

B1.3.3 Die Gestaltung der Außenwände der einzelnen Einheiten bei Doppelhäuser sollte gleichartig ausgeführt werden.

B2 Werbeanlagen

B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m² nicht überschreiten.

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 nicht zulässig.

B3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

B3.2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

B3.2.2 Hintereinanderliegende Stützmauern haben einen Abstand einzuhalten, der mindestens der Höhe der jeweiligen Stützmauern an sich entspricht.

B3.3 Einfriedungen

B3.3.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m gemessen über dem Straßenrand zulässig. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

B3.3.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B4 Außenantennen

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

B5 Anzahl der Stellplätze

- B5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung 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.
- B5.2 Die Stellplätze können ober- oder unterirdisch angelegt werden.

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

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

C2 Artenschutz

C2.1 Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Arten (§ 44 I Nr. 3 BNatSchG) wird empfohlen, durch Auflage zur Baugenehmigung sicherzustellen, dass

- Die bestehende Bebauung mit Gartenanlagen auf Parzelle 81/26 und 81/33 weiterhin Bestand hat.

C3 Denkmalschutz

C3.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die 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.

C4 Nutzung der Solarenergie

C4.1 Nach § 23 Abs. 1 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden bei Neubau und bei grundlegender Dachsanierung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche.

C4.2 Die Mindestanforderungen für die Solarnutzung geeigneten Dachflächen wird unter § 4 der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) erläutert. Es wird eine Mindestmodulfläche im Umfang von 60 % der Eignungsfläche vorgeschrieben.

C5 Grundwasserschutz

C5.1 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 Bauen im Grundwasser

- C6.1 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.
- C6.2 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.
- C6.3 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.
- C6.4 Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, einzureichen.

C7 Gehölzrodungen

- C7.1 Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September weder entfernt noch abgeschnitten noch auf den Stock gesetzt werden. Auch Bäume mit Nestern oder brütenden Vögeln dürfen während der Vegetationszeit nicht entfernt werden.

C8 Anpflanzungen von gebietsheimischen Gehölzen (Empfehlung)

- C8.1 „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg - Das richtige Grün am richtigen Ort“ (Hrsg. Landesanstalt für Umweltschutz Fachdienst Naturschutz, Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002) gem. § 44 Naturschutzgesetz (NatSchG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 (GBl. 2005, 745, ber. 2006 S. 319), gültig seit 01.01.2006)

C8.2	Abk.	Deutscher Name	wissenschaftlicher Name
	FAh	Feld-Ahorn, Maßholder	Acer campestre
	SAh*	Spitz-Ahorn	Acer platanoides
	Bi*	Hänge-Birke	Betula pendula
	SEr*	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
	Hb*	Hainbuche	Carpinus betulus
	Hri	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Ha	Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
	ZWd	Zweigrieffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
	EWd	Eingrieffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
	Pf	Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Bu*	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Fb	Faulbaum	Frangula alnus
	Es*	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
	Lig	Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
	Hk	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	SP*	Silber-Pappel	Populus alba

ZP*	Zitterpappel, Espe	Populus tremula
VKi*	Vogel-Kirsche	Prunus avium
TKi	Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Sc	Schlehe	Prunus spinosa
SEi*	Stiel-Eiche	Quercus robur
HRO	Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Kd	Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
SaW	Sal-Weide	Salix caprea
SiW	Silber-Weide	Salix alba
GW	Grau-Weide	Salix cinerea
FW	Fahl-Weide	Salix rubens
PW	Purpur-Weide	Salix purpurea
KW	Korb-Weide	Salix viminalis
MW	Mandel-Weide	Salix triandra
SHo	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
WLi*	Winter-Linde	Tilia cordata
FUI	Feld-Ulme	Ulmus minor
WS	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
GS	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

C8.3 Durch **Fettschrift** hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

C9 **Einsicht von DIN-Vorschriften**

C9.1 Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich. Diese Vorschriften können auch während der allgemeinen Sprechzeiten im Rathaus der Gemeinde, Hauptstraße 5 in 77716 Hofstetten, eingesehen werden.

Hofstetten,

.....
Martin Aßmuth
Bürgermeister

Lauf, 21.08.2023; Ro-don

zink
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser