

Stand: 16.10.2023

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB



Gemeinde Hofstetten
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Dorfwiesen, 5. Änderung“

Schriftlicher Teil

Die nicht angefassten Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans „Dorfwiesen“ von 1984 bleiben weiterhin unverändert bestehen.

Änderungen gegenüber der vorangegangenen Offenlage (14.08.2023 - 15.09.2023)

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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 (GBI S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBI. S. 137)

A1 Art der baulichen Nutzung

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Die Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

A2.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 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.

A2.1.4 ~~Wenn durch den Bestand bereits die Grundflächenzahl von 0,4 überschritten ist, ist eine Überschreitung der GRZ in diesen Ausnahmefällen mit Haupt- und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,8 möglich. Dies entspricht der strikten Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.~~

A2.2 Geschossflächenzahl

A2.2.1 Die Geschossflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

A2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag festgesetzt.

A2.4 Höhe baulicher Anlagen

A2.4.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.4.2 Unterer Bezugspunkt zur Bemaßung der ~~Tauf- und~~ Wand- ~~und~~ Gebäudehöhe ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

A2.4.3 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

A2.4.4 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A3 Überbaubare Grundstücksflächen

A3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

A4 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A4.1 Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.

A4.2 Versorgungsanlagen wie Trafostationen und Schaltkästen sind auch als oberirdische Einrichtungen zulässig.

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A5.1 Kupfer-, zink- oder bleigedekte 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.

A5.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als versickerungsfähige Verkehrsfläche zulässig.

A5.3 Zu verwenden sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60 °C nicht übersteigen.

Teil B örtliche Bauvorschriften

B1 Gestaltung der unbebauten Flächen

B1.1 Freiflächen

B1.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

B1.1.2 Darüber hinaus werden großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen (sogenannte „Schottergärten“).

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

- C1.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.
- C1.2 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 Baufeldfreimachung nicht in der Zeit von März bis Oktober eines Jahres erfolgt.

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 84.2 – Operative Archäologie 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 Nr.1 KlimaG BW sind bei Neubau oder grundlegender Dachsanierung auf den für eine Stromgewinnung durch Solarenergie geeigneten Dachflächen eines Gebäudes eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.
- C4.2 Die Anforderungen für eine Geeignetheit der Dachflächen für die Installation von Photovoltaikanlagen wird in § 4 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) geregelt.
- C4.3 Laut der Rechtsverordnung des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg § 6 Abs. 1 Nr. 1 zur Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird eine Mindestmodulfläche von 60 % der Eignungsfläche auf dem Dach 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 Hinweis auf Vogelschlag

- C6.1 Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre als auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck sind nicht zulässig. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.
- Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2,5 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft wurden (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040) zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltschutzanstalt (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

Hofstetten,

.....
Martin Aßmuth
Bürgermeister

Lauf, 16.10.2023 Ro-la/don

ZINK
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser