

Stand: 03.06.2025

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 13 BauGB



Gemeinde Hofstetten
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Biereck, 1. Änderung“

Textteil

Die 1. Änderung ist in die Ursprungsfassung integriert.

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 1. Änderung

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Sondergebiet „Öffentliches Ausflugslokal, Schulungsräume, öffentliche und betriebsbezogene Beherbergung“

A1.1.1 Das Sondergebiet dient der Bewirtung und Beherbergung von Wanderern und Ausflugs Gästen sowie der Durchführung von Schulungen und Tagungen.

A1.1.2 Zulässig sind

- ein Ausflugslokal,
- Gebäude und Einrichtungen für die Durchführung von Schulungen und Tagungen,
- öffentliche und betriebsbezogene Beherbergung mit insgesamt maximal 170 Übernachtungsmöglichkeiten,
- eine Wohnung für Betriebsleiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Anlagen für die sportliche und spielerische Betätigung.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Zulässige Grundflächen

A2.1.1 Die durch Planeintrag festgesetzte Grundfläche darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die maximale Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (siehe Planeintrag).

A2.2.2 Die maximale Firsthöhe (FH) ist der oberste Punkt der Dachhaut (siehe Planeintrag).

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende offene Bauweise: ao

A3.1.1 In der abweichenden offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf mehr als 50 m betragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

A5 Flächen für Nebenanlagen

A5.1 Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ‚Flächen für Garagen‘ zulässig.

A5.2 Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der ‚Flächen für Garagen‘ bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 500 m² zulässig.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

A6.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ‚Flächen für Stellplätze und Garagen‘ zulässig.

A6.2 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ‚Flächen für Garagen‘ zulässig.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A7.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A7.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig.

A7.3 Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden.

A8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A8.1 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 7 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Dachterrassen. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:
Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün.

A8.2 Auf der „Privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche“ sind sechs hochstämmige, standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A9 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle

A9.1 Die Umwandlung und dauerhafte Sicherung von 3.750 m² Mischwald/Nadelwald in einen standortgerechten Buchenwald auf dem Grundstück Flst.-Nr. 590/1 im Gewann Biereck der Gemarkung Hofstetten wird vollständig den Eingriffen dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen 1. Änderung

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.1.1 Siehe Planzeichnung.

B2 Werbeanlagen

B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

B2.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

B2.3 Die maximale Größe von Werbetafeln darf 5 m² je Ansichtsseite nicht überschreiten.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Freiflächen

B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

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 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder 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 gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C3 Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hofstetten,

.....
Marin Aßmuth
Bürgermeister

Lauf, 03.06.2025 Kr/Ro-la



Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser