

Stand: 12.12.2019

Anlage Nr. 2

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Behörden- und
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



Gemeinde Hofstetten
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Am Schneitbach II“**

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

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 Nicht zulässig sind

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

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Siehe Planeintrag

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) bestimmt (siehe Planeintrag).

Für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhe (WH/FH) ist die untere Bezugshöhe jeweils die Oberkante der Fahrbahn (Straßenachse) der erschließenden Straße – gemessen in der Straßenmitte senkrecht zur Mitte des geplanten Baukörpers. Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.

A2.2.1 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Abweichend hiervon darf bei Pultdächern die Wandhöhe am höheren Schnittpunkt Wand – Dachhaut um max. 2,00 m erhöht werden gegenüber der festgesetzten Wandhöhe für den niederen Schnittpunkt Wand-Dachhaut.

Die Wandhöhe wird gemessen im Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe (Straßenhöhe) und der Schnittlinie der Außenwand (Außenkante) mit der Oberkante der Dachhaut (Ziegel, Dachsteine). Bei Rücksprüngen der Außenwand oder bei Wiederkehren darf die Wandhöhe auf maximal 1/3 der Außenwandlänge maximal 1,0 m höher sein.

A2.2.2 Die Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut. Sie wird gemessen in der Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe (Straßenhöhe) und der Oberkante First.

A2.2.3 Bei Doppelhäusern sind die Wandhöhen und Firsthöhen einheitlich auszuführen. Ist eine einheitliche Ausführung mit max. 0,30 m Differenz nicht gesichert, gelten die zulässigen Maximalwerte als festgesetzt.

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende Bauweise:

A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende Bauweise: Die Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Länge darf höchstens 18 m betragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche.

A5 Flächen für Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

A6.1 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

A6.2 Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Abstand von Garagen (Zufahrtsseite) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

Der Abstand von Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,0 m betragen.

A7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

A7.1 Im Plangebiet sind maximal 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig.

A8 Verkehrsflächen

A8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

A8.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Abfallsammelbehälter befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

Maßnahme zum Schutz der Natur:

Zur Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden.

A9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A9.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A10 Grünflächen

Maßnahme zur Verringerung von Hochwasserschäden:

A10.1 Auf den Grundstücken, die westlich der Straße „Ullerst“ in Hanglage gelegen sind, ist auf den Grundstücken ein Grünstreifen als private Grünfläche anzulegen. Dieser dient dem Abfangen der von den Hangwiesen abfließenden Oberflächenwässer.

A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A11.1 Dachdeckungen aus Zink, Blei oder Kupfer sind nur in beschichteter Form zulässig.

A11.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als versickerungsfähige Verkehrsfläche zulässig.

A12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A12.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 600 m² 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)

A12.2 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 15 Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche ≤ 4 m²) sowie nutzbare Freiflächen auf den Dächern.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Gebäudelängsrichtung

B1.1.1 Festgesetzte Gebäudelängsrichtungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

B1.2 Dachgestaltung der Hauptgebäude

B1.2.1 Dächer sind mit einer Dachneigung von 7°-48° zulässig. Zugelassen sind Satteldach, Zeltdach, Pultdach und Walmdach.

B1.2.2 Es sind nur rote, braune und graue Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist nicht zulässig.

B1.2.3 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).

B1.2.4 Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirste von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäuderichtung abweichen. Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können zugelassen werden für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.

B1.2.5 Dachgauben sind nur bei Dachneigungen mit mehr als 30° zulässig. Zugelassen sind SchlepPGAuben, Kastengauben, Giebelgauben (Dachneigung entsprechend des Hauptdachs). Tonnen- oder Korbbogengauben (maximal 4,00 m Breite) sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

B1.3 Dachgestaltungen von Nebenanlagen

B1.3.1 Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind bis zu einer Dachneigung von 0° bis 45° Grad zulässig.

B1.4 Außenwände

B1.4.1 Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 Werbeanlagen

- B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- B2.2 Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig.
- B2.3 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 im Bereich dieser Grundstücksbereiche nicht zulässig.

B3.2 Einfriedungen

- B3.2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m über dem Straßenrand zulässig. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- B3.2.2 Einfriedungen, die höher als 1,0 m sind, müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,25 m einhalten.

B4 Außenantennen

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

B5 Anzahl der Stellplätze

- B5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit 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.

B6 Höhenlage der Grundstücke

- B6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Maßgebend ist die Höhenlage der Straße nach dem Bebauungsplan.

B7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

- B7.1 Wird gegebenenfalls noch ergänzt.

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 Denkmalschutz

- C2.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(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 gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C3 Baugrunduntersuchung

- C3.1 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

C4 Nutzung der Solarenergie

- C4.1 Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C5 Bauen im Grundwasser

- C5.1 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.
- C5.2 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.

- C5.3** Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebsicher 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.

Hofstetten,.....

.....

Martin Aßmuth
Bürgermeister

Lauf, 12.12.2019 Ro-la



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

Planverfasser