

Stand: 15.04.2025

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



**Gemeinde Hofstetten**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Dorfmühle, 7. Änderung“**

**Schriftlicher Teil**

[Änderungen gegenüber der Offenlage vom 10.03.2025 bis zum 11.04.2025](#)

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Rechtsgrundlagen

1. 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)
2. 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)
3. 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. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Der Bebauungsplan „Dorfmühle“, rechtsgültig seit dem 03.03.1970, wird wie folgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich beidseitig der Georg-Giesler-Straße geändert:

## A Zeichnerischer Teil

Es erfolgt eine Anpassung der Nutzungsschablone bezüglich der Geschossflächenzahl (GFZ), der Traufhöhe, der Dachneigung und der Anzahl der Vollgeschosse für den Bereich beidseitig der Georg-Giesler-Straße. Der restliche Bereich des Ursprungsplanes unterliegt weiterhin den bisher gültigen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Dorfmühle“ und seinen bisherigen Änderungen.

## B Schriftlicher Teil:

### 4. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

**4.1** Die zulässige GFZ wird im Bereich der 7. Änderung auf einen Wert von 1,2 festgesetzt.

**4.3** Für die Grundstücke im Bereich der 7. Änderung wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt.

## Baugestaltung

**3.2** Die maximale Traufhöhe der Grundstücke im Bereich der 7. Änderung wird auf 10,0 m, gemessen ab dem höchsten Punkt des Geländes, festgesetzt.

**5.1** Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 20 bis 48 Grad festgesetzt.  
Es ist ein Satteldach zu errichten.

Alle weiteren bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und seinen Änderungen für den Bereich der 7. Änderung, die durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes nicht angetastet werden, haben weiterhin Bestand.

## Hinweise:

### Hochwasserangepasste Bauweise

Aufgrund der Lage des Gebiets innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets (HQ<sub>extrem</sub>) sollten die Gebäude hochwasserangepasst ausgebildet werden.

Informationen hierzu können über die Webseite „hochwasser-baden-württemberg.de“ aufgerufen werden.

### Dach- und Fassadenbegrünung

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen, geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen.

Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vor-wiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.

### Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m<sup>2</sup> 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 Flugtunnel-tests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), 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 Sempach (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umwelthanwaltschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

Hofstetten, .....

.....

Martin Aßmuth  
Bürgermeister

Lauf, 15.04.2025 Ro-la

**ZINK**  
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841703-0 • [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser