Hohberg
Mittendrin.
Diersburg · Hofweier · Niederschopfheim

Gemeinde Hohberg - Ortsteil Niederschopfheim

1. Änderung des Bebauungsplans

„Laugasserfeld im Bindenesel“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
ohne Umweltbericht

Satzung in der Fassung vom 31.03.2022

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

Begründung

Gemeinde Hohberg - Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I s. 2939), in der derzeit aktuellen Fassung,

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019, in der derzeit aktuellen Fassung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), in derzeit aktuellen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohberg am 11.04.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der 1. Änderung des Bebauungsplans "Laugasserfeld im Bindenesel" vom 31.03.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem Bebauungsplan, bestehend aus
   a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 31.03.2022
   b. den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 30.12.2016

2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 31.03.2022, bestehend aus
   a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 31.03.2022
   b. den textlichen Festsetzungen vom 31.03.2022

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel“ vom 31.03.2022
2. Übersichtskarte (ohne Maßstab)

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB sowie § 75 LBO handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hohberg, den 14. 04. 2022

GEMEINDE 5 HOHBERG

Der Bürgermeister Andreas Heck

Vermerk über die Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

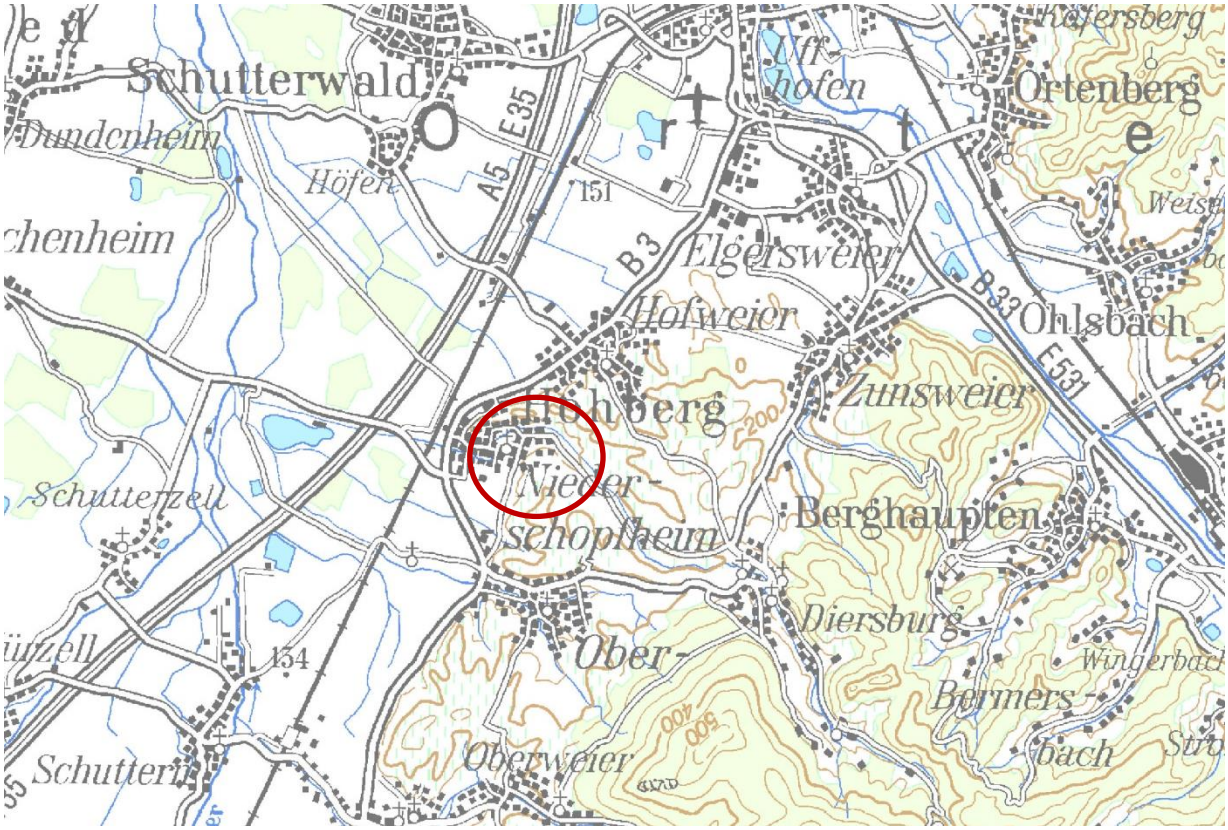
Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 14. 04. 2022 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hohberg, den 14. 04. 2022

GEMEINDE 5 HOHBERG

Der Bürgermeister Andreas Heck

Übersichtskarte



Übersichtskarte – ohne Maßstab



Luftfoto (ohne Maßstab)



Planzeichnung 1 - Gesamtplan - M 1:500

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	Geschoss-flächenzahl
Traufhöhe Firsthöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Anzahl der Wohneinheiten	

Nutzungsschablonen

1		2		3		4		5	
WA 1	-	WA 1	-	WA 2	-	WA 1	-	WA 1	II
0.3	-	0.3	-	0.3	-	0.3	-	0.5	-
TH 6,50 m FH 9,50 m	E	TH 6,50 m FH 9,50 m	ED	TH 6,50 m FH 9,50 m	ED	TH 7,50 m FH 12,00 m	E	GH 1 6,50 m GH 2 9,50 m TH Gar. 3,25 m	E
SD, WD, ZD PD, FD	SD, WD 15-45° ZD, PD 10-25° FD 0-4° Garage begrünt	SD, WD, ZD PD, FD	SD, WD 15-45° ZD, PD 10-25° FD 0-4° Garage begrünt	SD, WD, ZD PD, FD	SD, WD 15-45° ZD, PD 10-25° FD 0-4° Garage begrünt	SD, WD ZD, PD	SD, WD 15-45° ZD, PD 10-25°	FD Gar, FD	FD 0-4° Garage extensiv begrünt
max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus		max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte		max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte		max. sechs Wohneinheiten pro Einzelhaus		max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus	

Zeichenerklärung gemäß Bauordnungsrecht

FD	Flachdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
PD	Pultdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
SD	Satteldach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
ZD	Zeltdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
WD	Walmdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
	Firstrichtung	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
15-45°	Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW

Zeichenerklärung

WA 1	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
max. 2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0.3	Grundflächenzahl GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse
TH 6,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)
FH 9,50 m	Firsthöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)
GH 1 6,50 m	Gebäudehöhe 1, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)
GH 2 9,50 m	Gebäudehöhe 2, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- E – offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
- ED – offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Fuß- und Radweg für PKW befahrbarer Fuß- und Radweg
  - St - PKW-Stellplatz St barr. - barrierefreier Stellplatz (3,50 m breit)
- V – Verkehrsgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlage
- Abfall
- Elektrizität

Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB

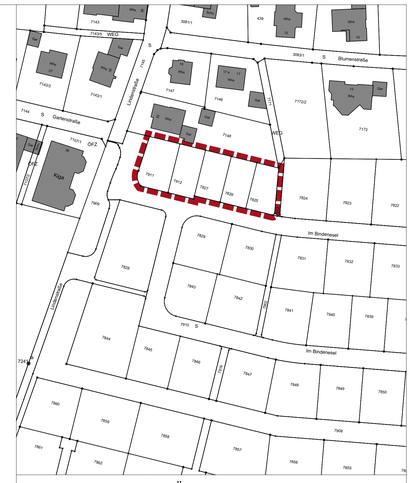
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- PG 1 – Pflanzgebot 1
- PG 2 – Pflanzgebot 2
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Gar – Garage
- Car – Carport
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Gebäude Bestand

Nachrichtliche Übernahme

- offener Graben (Gewässer untergeordneter Bedeutung)
- H – Bushaltestelle
- Weg entlang des Grabens
- Böschungen auf privaten Grundstücksflächen



Bereich, in dem die 1. Änderung des Bebauungsplans unmittelbare Auswirkungen hat - M 1:1.000

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 28.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	im Mitteilungsblatt Nr. 31 am 06.08.2021
frühzeitige Bürgerbeteiligung	entfällt
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	entfällt
Auslegungsbeschluss	gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 31.03.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 5 am 04.02.2022
Auslegung	vom 14.02.2022 bis 18.03.2022
Erneute Auslegung	entfällt
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 01.02.2022
erneute Beteiligung	entfällt
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 11.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 15 am 14.04.2022

Ausgefertigt:
Hohberg, den 11. 04. 2022
Bürgermeister Andreas Heck

Zur Beurkundung:
Hohberg, den 14. 04. 2022
Bürgermeisteramt

In Kraft getreten: am 14.04.2022

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.

Hohberg
Mittendrin.
Diersburg · Hofweier · Niederschopfheim

Gemeinde Hohberg
Ortsteil Niederschopfheim

1. Änderung des Bebauungsplans "Laugasserfeld"
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Verfahrensschritt	Satzung	Fassungsdatum	31.03.2022
Erstellt	KH, DB		
Format	DIN A 0 841 x 1189 mm	Maßstab	1:500
Plannr. + Index	S/01/A		geändert

planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner
kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg | fon (0781) 20554302
www.planschmiede-hansert.net | info@planschmiede-hansert.net

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBI. S. 501), zum 01. März 2015 in Kraft getreten, in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der derzeit aktuellen Fassung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

WA 2
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Gartenbaubetriebe - nur Erweiterung des nördlich des Plangebiets bestehenden Gartenbaubetriebs

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe, die die o. g. Voraussetzung nicht erfüllen

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ
Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
Die zulässigen Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhen, Traufhöhen und Firsthöhen ist die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgeblich, aus der auf das Grundstück eingefahren wird. Ein- und Ausfahrverbote sind dabei zwingend zu beachten.

Als Gebäudehöhe GH 1 (Nutzungsziffer 5) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Attika der beiden Vollgeschosse.

Als Gebäudehöhe GH 2 (Nutzungsziffer 5) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Attika des zurückversetzten Staffelgeschosses.
Das Staffelgeschoss darf dabei mit seiner Bruttogrundfläche max. 50% der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses einnehmen.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Satteldach und versetztem Satteldach, Zeltdach und Walmdach), bis zum oberen Abschluss der niedrigeren Außenwand (bei Pultdach) bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika (bei Flachdach).

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)
Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die Stellung der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag festgesetzt.

Nutzungsziffer 1
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Nutzungsziffer 2
offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsziffer 3
offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsziffer 4
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (Mehrfamilienhäuser)

Nutzungsziffer 5
halboffene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Innerhalb der Nutzungsziffer 5 werden für Garage und Hauptgebäude jeweils Baulinien festgesetzt. Diese sind zwingend zu beachten. Außerdem sind Hauptgebäude und Garage unmittelbar aneinander zu bauen.
Die südliche Baulinie (zu Straße „Im Bindenesel“ hin) darf mit Vordächern und deren Tragkonstruktion (z. B. Wandscheiben) auf der gesamten Hausbreite bis zu max. 1,50 m überschritten werden.

4.0 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für jedes Einzelhaus der Kettenhäuser (Nutzungsziffer 5) 250 m², für Einzelhäuser 400 m² und für Doppelhaushälften 250 m².

5.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen sowie im seitlichen Grenzabstand bis maximal zur hinteren Baugrenze zulässig.
Unzulässig sind Garagen, Carports und Stellplätze auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen.

Garagen müssen auf ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden Erschließungsfläche, von der aus die Zufahrt erfolgt, einhalten.

Carports und Stellplätze sind außerdem zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren gedachter Fortführung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote, Ein- und Ausfahrverbote) dem entgegenstehen.
Ein Carport ist eine Abstellmöglichkeit für PKW o.ä., die aus Stützen und einem Dach besteht. Das Schließen der Seiten ist nicht zulässig bzw. ist das Bauwerk dann als Garage zu betrachten.

In Nutzungsziffer 5 sind Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der für sie ausgewiesenen Begrenzung von Flächen für Garagen und Carports zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren gedachter Fortführung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote, Ein- und Ausfahrverbote) dem entgegenstehen.

6.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist durch Planeintrag festgesetzt.

7.0 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
In der Planzeichnung sind Sichtdreiecke gekennzeichnet. Diese sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

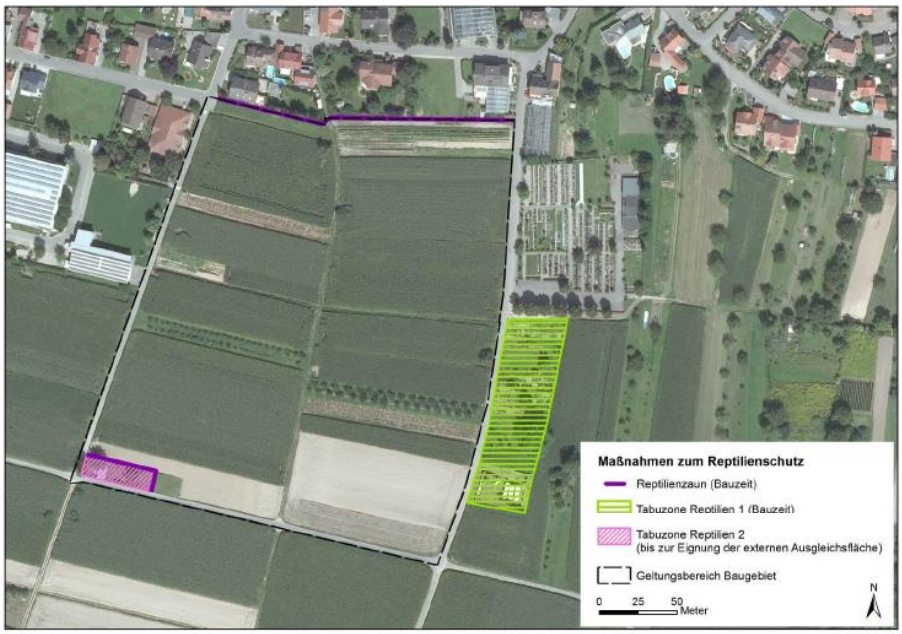
8.0 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
In der Planzeichnung sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Grundstückszufahrten, die über private Grünflächen oder Flächen mit Verkehrsgrün führen, sind nicht gestattet.
Ausnahmsweise ist eine Ein- und Ausfahrt sowie die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen auf den Flurstücken 7829, 7843, 7879 und 7880 (Eckgrundstücke) auch innerhalb der privaten Grünflächen zulässig, wenn die Hinterkante der Garage/ des Carports/ der Stellplätze einen Abstand von max. 11 m zur Straßenbegrenzungslinie (an der das Ein- und Ausfahrverbot gekennzeichnet ist) einhält.

9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Bauzeitenbeschränkung
Die Baufeldfreimachung und Rodung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

9.2 Maßnahmen zum Reptilienschutz
Die Baufeldräumung im südwestlich gelegenen Gartenbereich (Tabuzone Reptilien 2) darf nur im April und von Mitte August bis Ende September stattfinden, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Davon sind der Abbruch des Gartenhäuschens, das Entfernen des dazugehörigen Holzlagers sowie der Gartenflächen betroffen.

Östlich des Gebiets wird eine Tabufläche für die Baustelleneinrichtung (Tabuzone Reptilien 1) ausgewiesen.



Auszug LAUFER, Juli 2015, S. 27

10.0 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für alle Pflanzgebote gilt generell: im Rahmen der Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze zu gewährleisten. Dazu sind in den ersten zwei Vegetationsperioden nach der Pflanzung folgende Pflegearbeiten durchzuführen:

1. Baumscheiben sind mechanisch von Krautwuchs freizuhalten
2. Pflanzungen an der Grenze zur freien Landschaft sind auf Wildverbissschäden zu kontrollieren, gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen vorzunehmen
3. Bei Ausfall einzelner Pflanzen ist in Art und Qualität entsprechender Ersatz nach zu pflanzen

Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

10.1 Private Grundstücke

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je vollendete 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum aus der Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen.

PG 1 – Bereich D

Auf den an die öffentlichen Grünflächen entlang des Grabens angrenzenden Flächen sind Gehölzflächen unter Verwendung von heimischen Sträuchern und Bäumen aus der Pflanzliste (siehe Anhang) anzulegen.
Die Sträucher sind ab einer Mindestbreite der Grünfläche von 1,50 m in ein bis drei Reihen zu pflanzen. Der Abstand der Pflanzen untereinander soll 1,50 m nicht überschreiten. Lücken zwischen einzelnen Pflanzflächen sollen nicht größer als 5 m sein.
Die gehölzfrei verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und als Saumstreifen extensiv zu pflegen und nur maximal 2 x jährlich zu mähen.

PG 2 – Bereich E

Auf den privaten Grundstücken am westlichen, südlichen und östlichen Gebietsrand ist zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen und zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft ein mind. 3 m breiter Streifen durchgängig zu bepflanzen. Es sind zu mindestens 50 % heimische Arten aus der Pflanzliste (siehe Anhang) zu verwenden.
Die Sträucher sind in zwei versetzten Reihen zu pflanzen. Der Abstand der Pflanzen untereinander soll 1,50 m nicht unterschreiten. Je Grundstück sind außerdem mindestens zwei kleine oder mittelgroße Bäume (z. B. Feld-Ahorn oder Vogelbeere) in die Hecke zu pflanzen.

Mit der Bepflanzung ist ein Mindestabstand von 1 m zu Verkehrsflächen einzuhalten. Die uneingeschränkte Befahrbarkeit der Verkehrsflächen ist durch regelmäßigen Rückschnitt der Hecke zu gewährleisten.

10.2 Pflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der festgelegten Baumscheiben im Straßenraum werden folgende Baumarten festsgesetzt: nördlicher Teil des Gebiets – 24 Traubenkirschen (Prunus padus „Schloss Tiefurt“), südlicher Teil des Gebiets – 13 Blumeneschen (Fraxinus ornus)

10.3 Öffentliche Grünfläche am westlichen Gebietsrand – Flächen C1 und C2

Wiesenstreifen. Dieser soll mit einer Regio-Saatgutmischung Straßenbegleitgrün o.ä. eingesät werden. Es sind 2-4 Schnitte pro Jahr durchzuführen.

10.4 Verkehrsgrün

Die in der Planzeichnung als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

11.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

Hohberg, den 11. 04. 2022

GEMEINDE 5 HOHBERG

Andreas Heck, Bürgermeister

planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.

Nutzungsziffer 1-3	Satteldach und Walmdach DN 15-45“ Zeltdach und Pultdach DN 10-25° Flachdach 0-4° extensiv begrünt
Nutzungsziffer 4	Satteldach und Walmdach DN 15-45“ Zeltdach und Pultdach DN 10-25° Flachdach 0-4° extensiv begrünt (nur für untergeordnete Bereiche)
Nutzungsziffer 5	Flachdach 0-4°

Der Neigungswinkel der Dachflächen muss beidseitig des Firstes gleich sein.

Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 12° oder extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
Ebenfalls zulässig ist die Übernahme von Dachform und Dachneigung des Hauptdaches.
In den Bereichen der Nutzungsziffer 5 sind für Garagen und Carports ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

In den Bereichen der Nutzungsziffer 4 (Mehrfamilienhäuser) sind untergeordnete Flachdach-Bereiche zulässig (FD DN 0-4°), die die festgesetzte Traufhöhe von 7,50 m um max. 1,50 m überschreiten dürfen (maximale Traufhöhe untergeordnete Flachdach-Bereiche 9,00 m).
Dabei muss der untergeordnete Flachdach-Bereich zwingend unterhalb der geplanten Firsthöhe liegen. Der Flachdach-Bereich ist extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdachs größer oder gleich 30° zulässig. Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig.
Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist dabei die Länge der Doppelhaushälfte maßgeblich.
Der Abstand der Dachaufbauten zu den Giebelwänden muss mind. 1,50 m betragen. Mit dem oberen Abschluss der Gaube ist ein Abstand von mind. 0,50 m zum First einzuhalten (senkrecht gemessen).

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig.
Auf geneigten Dächern sind die Anlagen zwingend in der Neigung der Dachfläche zu errichten. Der Abstand zu den Giebelwänden, zum First und zur Traufe muss mind. 0,50 m betragen. Wird die Dachfläche vollflächig mit Solarkollektoren belegt, kann auf die Einhaltung der Abstände verzichtet werden.
An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur auf Flachdächern und bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig.

Zur Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun- und Grautönen aus blendfreiem Material zu verwenden.
Außerdem sind blendfrei hergestellte Metall- und Blecheindeckungen sowie begrünte Dachflächen zulässig.

Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink sind beschichtet oder in anderer geeigneter Weise behandelt einzubauen, um einen Schadstoffabtrag durch Regenwasser zu vermeiden.

2.0 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist durch gemeinsamen oder gleichzeitig eingereichten Bauantrag bzw. durch eine Baulast sicherzustellen, dass Traufhöhe, Dachform, Dachneigung sowie Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich ausgeführt werden.

3.0 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Garagen und Nebenanlagen, die mit ihrer Längsseite direkt angrenzend an eine öffentliche Fläche errichtet werden, sind mit einem Mindestabstand von 50 cm zu den öffentlichen Flächen hin zu errichten und durch Hecken- oder Strauchpflanzungen einzugrünen (siehe festgesetzte Pflanzgebote in der Planzeichnung).

4.0 Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Fassadenbekleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.

5.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zufahrten, Stellplätze
Zufahrten und Stellplätze sind als teilweise wasserdurchlässige Befestigungen im Sinne der Regelungen der Gemeinde Hohberg zur gesplitteten Abwassergebühr (Versiegelungsart 7 – z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.

Sichtschutzblenden an Terrassen bei Doppelhäusern
Sichtschutzblenden an Terrassen sind auf der Gartenseite im Anschluss an die Gebäudeaußenkante bis zu max. 4,00 m Länge und max. 2,00 m Höhe zulässig.

Vorgärten
Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auf der Einfahrtsseite des Grundstücks) sind – mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und zulässigen Stellplätzen – als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

6.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze festgesetzt.

Hohberg, den 11. 04. 2022

GEMEINDE 5 HOHBERG

Andreas Heck, Bürgermeister

planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

Hinweise

1.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, …) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz und Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

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 gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.0 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) sowie des Gesetzes zur erneuerbaren Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EwärmeG), jeweils in der gültigen Fassung, zu beachten.

4.0 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichem Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurstand kann bauwerksrelevant sein. 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.

5.0 Abfallentsorgung

Da die Stichstraßen im südlichen Teil des Planungsgebiets nicht von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können, müssen die Bewohner der an diesen Stichstraßen gelegenen Grundstücke am Tag der Abholung ihre Müllbehälter im Bereich der Laugasser Straße aufstellen. Dort sind öffentliche Behälterstellplätze ausgewiesen, um das geordnete Aufstellen der Abfallbehälter am Tag der Abholung zu gewährleisten.

6.0 Kampfmittel

Für das Planungsgebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Dies kann jedoch nicht als Garantie für Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

7.0 Regenwasserbewirtschaftung

Das Konzept zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung (Siggelkow 09/2016) bzw. dessen Fortschreibung im Zuge der Außenanlagenplanung der öffentlichen Flächen im Baugebiet (BHM Planungsgesellschaft mbH 10/2016) sieht vor, dass die privaten Grundstücke, die an die öffentliche Grünfläche mit Graben angrenzen, das auf ihren Grundstücken anfallende Regenwasser in den offen geführten Graben einleiten müssen. Betroffen sind folgende Flurstücke: 7853 - 7860 und 7844 - 7852.

Die Einleitung muss an den durch die Gemeinde bereitgestellten Einleitepunkten erfolgen. Alternativ kann die Einleitung oberflächlich erfolgen, wenn der Fuß- und Bewirtschaftungsweg im Grünzug nicht gekreuzt werden muss und keine Beschädigung der öffentlichen Grünfläche erfolgt.

8.0 Überflutungsschutz

Zum Schutz vor Überflutungsschäden aufgrund bei Starkregen oberirdisch abfließenden Wassers sind Gebäude und Garagen auf den Flurstücken 7853 – 7860 und 7844 – 7852 durch entsprechend gestaltete Gebäudeöffnungen bzw. Grundstückshöhen bis zu einer Fließtiefe von ca. 15 cm gegen oberirdisch eindringendes Wasser zu schützen.

Pflanzliste

Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Sträucher:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gew. Pfaffenhütchen), **Samen giftig!**
Ligustrum vulgare (Liguster), **Beeren, Blätter und Rinde giftig!**
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), **Beeren giftig!**
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Obstbäume:
(starkwüchsige, robuste Hochstammsorten für die Landschaftspflege)

Äpfel:
Bittenfelder Sämling
Blenheim
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Bohnapfel
Roter Boskoop
Rote Sternrenette

Kirschen:
Benjaminler
Dollenseppler
Schwarze Königin

Zwetschgen:
Bühler Zwetschge
Haferpflaume

Birnen:
Fäßlebirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Sülibirne

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
- 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
- 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

4.0 Beschreibung des Plangebiets
- 4.1 Bestand, Lage und Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 4.2 Planungskonzept
- 4.3 Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen

5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
- 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
- 5.2 Örtliche Bauvorschriften

6.0 Umlegung und Kosten

7.0 Statistik

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Laugasserfeld im Bindenesel“ in Hohberg-Niederschopfheim trat am 03.02.2017 in Kraft. Das Gebiet befindet sich aktuell in der Aufsiedlung.
In Nutzungsziffer 5 existieren am nördlichen Gebietsrand fünf Kettenhausgrundstücke (Flurstücke Nr. 7911, 7912, 7827, 7826, 7825), die bislang unbebaut sind.
Die ursprüngliche Konzeption sah vor, diese fünf Grundstücke gemeinsam an einen Investor zu verkaufen. Der Gemeinderat hat sich dazu entschlossen, diese Grundstücke über ein Grundstücksvergabeverfahren einzeln an Bauwillige zu vergeben.

Aufgrund der konzeptionellen Änderung von einer Hausgruppe „aus einer Hand“ zu einer individuellen Bebauung wird eine Änderung des Bebauungsplans notwendig:

- Aufhebung der Festsetzung als Hausgruppe
- GRZ 0.5, II Vollgeschosse
- Gebäudehöhe 1 (für Vollgeschosse) 6,50 m
- Gebäudehöhe 2 (für ein zurückversetztes Staffelgeschoss, max. 50 % der
- Grundfläche des darunterliegenden Geschosses) 9,50 m
- Flachdach 0-4°
- max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus, zwei Stellplätze pro Wohneinheit
- Anpassung der Baugrenze/Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports,
- des Grundstücks Flst.Nr. 7825
- Zulässigkeit von Vordächern von baulich untergeordneter Bedeutung
- Verringerung der privaten Grünflächen von 4,20 m auf 3,00 m Breite



Bebauungsplan „Laugasserfeld im Bindenesel", ohne Maßstab

Die Änderungen des Bebauungsplans beziehen sich lediglich auf den Bereich der Nutzungsziffer 5. Die Gemeinde Hohberg möchte jedoch aufgrund der besseren Übersichtlichkeit nicht mit Deckblättern oder Teiländerungen arbeiten und strebt daher eine Gesamtänderung an.



Bereich, in dem die 1. Änderung des Bebauungsplans unmittelbare Auswirkungen hat, ohne Maßstab

Der zeichnerische Teil sowie Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften beziehen sich also weiterhin auf den gesamten Geltungsbereich. Zur Klarstellung wird sowohl hier (obenstehend) als auch auf der Planzeichnung ergänzend der Bereich dargestellt, auf den die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans unmittelbare Auswirkungen hat.

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Niederschopfheim am Fuß der Vorbergzone und liegt am Gemeindeverbindungsweg Richtung Oberschopfheim.
Der Geltungsbereich umfasst ca. 6,4 ha.
Im Norden grenzt der derzeitige südliche Ortsrand von Niederschopfheim mit Wohnbebauung und einer Gärtnerei an, im Westen grenzen öffentliche Nutzungen wie Kindergarten, Halle und Schule, im Osten der Friedhof an.
Im Süden und teilweise im Südwesten und Südosten grenzt das Planungsgebiet an die freie Feldflur. Etwa mittig wird das Planungsgebiet von einem offenen Graben (Gewässer untergeordneter Bedeutung) durchzogen.

Unmittelbar östlich des Planungsgebiets beginnt die Vorbergzone. Im Planungsgebiet selbst sind die Geländeverhältnisse nahezu eben.



Geltungsbereich 1.Änderung des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel", ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Westen durch die Lindenstraße, Flurstück Nr. 7107/1 (Kindergarten), Flurstück 7100 (Bolzplatz), Flurstücke Nr. 7085 bis 7094
- im Süden durch die Straße Flurstück Nr. 7170
- im Osten durch den Gemeindeverbindungsweg nach Oberschopfheim Flurstück Nr. 426
- im Norden durch die Flurstücke Nr. 7148, 7172/2, 7172, 7172/1 und 7173

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.
Die 1. Änderung erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren.

Durch den Bebauungsplan wird insgesamt ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche 10.612 m² beträgt.
Die durch die Bebauungsplan-Änderung neu hinzukommende überbaubare Fläche beträgt auf den Kettenhausgrundstücken unter 125 m² - und liegt damit deutlich unter 20.000 m². Weitere Bebauungspläne, die einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind nicht vorhanden oder geplant.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch muss sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten. Entsprechend werden die Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen aus der Originalfassung des Bebauungsplans aufrechterhalten.

Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Der Bebauungsplan begründet weiter keine Zulässigkeit von Vorhaben, bei denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Ausschnitt Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Stand 1. Änderung 2015), ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Stand 1. Änderung 2015 in Verbindung mit der 3. Änderung 2021) ist das Planungsgebiet unter den Nummern 3.2.7 (Teilgebiet „Laugasserfeld“) und 3.2.12 (Teilgebiet „Im Bindenesel“) als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan „Laugasserfeld im Bindenesel“ (Satzungsbeschluss am 31.01.2017), der durch die vorliegende Gesamtänderung überplant wird.

4.0 Beschreibung des Plangebietes

4.1 Bestand

Lage und Bebauung

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Niederschopfheim in leicht nach Westen einfallenden, ebenen Acker- und Wiesengelände am Fuß der Vorbergzone. Das Planungsgebiet selbst befindet sich in der Aufsiedlung und grenzt im Norden und Westen direkt an vorhandene Bebauung an. Im Norden liegt Wohnbebauung sowie eine Gärtnerei – der derzeitige südliche Ortsrand in diesem Bereich - im Westen schließen öffentliche Nutzungen (Halle, Schule, Kindergarten) sowie im weiteren Verlauf Wohnbebauung neueren Datums an. Im Osten liegt der Friedhof mit Gräberfeld und Aussegnungshalle.

Das Gebiet befindet sich in der Aufsiedlung und ist zu ca. 50 % bebaut.

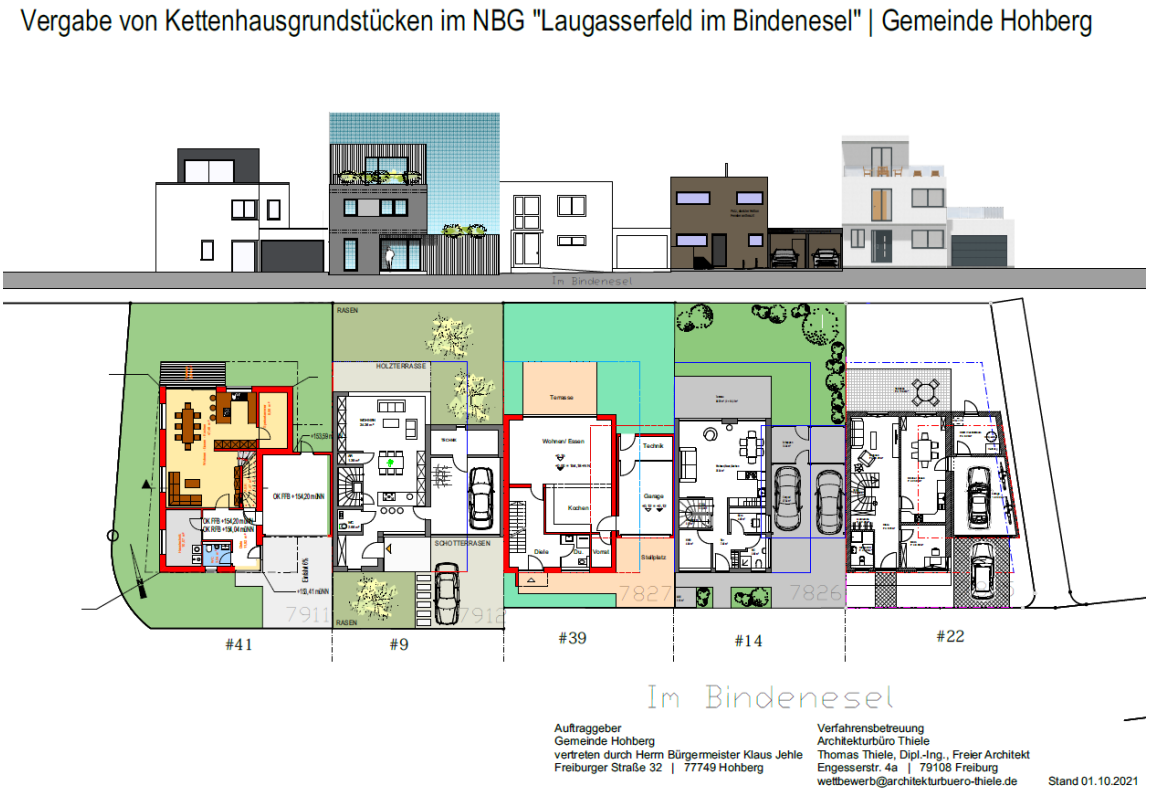
Erschließung, Ver- und Entsorgung
Sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet sind direkt über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angebunden.

4.2 Planungskonzept

Der Bebauungsplan „Laugasserfeld im Bindenesel“ in der Fassung vom 30.12.2016 ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 03.02.2017 in Kraft getreten.
Die Vergabe der gemeindeeigenen Einzelhausgrundstücke ist bereits vollständig gemäß der Richtlinie für die Vergabe von Wohnbauplätzen der Gemeinde Hohberg erfolgt.

Hinsichtlich der Vergabe der fünf gemeindeeigenen Kettenhausgrundstücke Flst.Nr. 7825, 7826, 7827, 7911 und 7912 am nördlichen Gebietsrand hat der Gemeinderat ein separates Vergabeverfahren beschlossen. Am 18.10.2021 stimmte der Gemeinderat dem Gestaltungskonzept von fünf Bewerbern im Rahmen der Konzeptvergabe zu und beschloss die Vergabe der Grundstücke.

Um die Bebauung der Grundstücke nach den gebilligten Konzepten zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan geändert werden. Die nun zu realisierenden Änderungen im Bebauungsplan waren bereits im Vorfeld des Verfahrens zur Konzeptvergabe festgestellt worden.



Gestaltungskonzept Kettenhausgrundstücke des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel", ohne Maßstab

4.3 Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen

In der folgenden Übersicht ist dargestellt, ob und wie die Festsetzungen des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel“ in der vorliegenden 1. Änderung übernommen bzw. modifiziert werden.

Festsetzungen Bebauungsplan „Laugasserfeld im Bindenesel“	**1. Änderung mit Kurzbegründung**
Art der baulichen Nutzung	
WA1 – zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO - Wohngebäude - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	
Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe	
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen	Übernahme - keine Änderung notwendig
WA2 - Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO - Wohngebäude - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	
Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - Gartenbaubetriebe - nur Erweiterung des nördlich des Plangebiets bestehenden Gartenbaubetriebs	
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Tankstellen - Gartenbaubetriebe, die die o. g. Voraussetzung nicht erfüllen	Übernahme - keine Änderung notwendig
Maß der baulichen Nutzung	
Nutzungsziffer 1 – 5: GRZ 0.3	Übernahme - keine Änderung notwendig für Nutzungsziffer 1 – 4 Erhöhung der GRZ für Nutzungsziffer 5 von 0,3 auf 0,5
Höhe der baulichen Anlagen	
Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen: Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Mitte des Grundstücks Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgeblich, aus der auf das Grundstück eingefahren wird	Übernahme und Ergänzung des Bezugspunktes für maximal zulässigen Gebäudehöhe - keine Änderung notwendig

TH - Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Satteldach und versetztem Satteldach, Zeltdach und Walmdach), bis zum oberen Abschluss der niedrigeren Außenwand (bei Pultdach) bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika (bei Flachdach)	Übernahme - keine Änderung notwendig
FH - Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Dachhaut	Übernahme - keine Änderung notwendig Ergänzung – GH 1 und GH 2 für Nutzungsziffer 5 Festsetzung Zahl der Vollgeschosse für Nutzungsziffer 5
Bauweise	
Nutzungsziffer 1 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	Übernahme - keine Änderung notwendig
Nutzungsziffer 2 offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Übernahme - keine Änderung notwendig
Nutzungsziffer 3 offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Übernahme - keine Änderung notwendig
Nutzungsziffer 4 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (Mehrfamilienhäuser)	Übernahme - keine Änderung notwendig
Nutzungsziffer 5 abweichende Bauweise, nur Hausgruppen zulässig Garage und Hauptgebäude jeweils Baulinien festgesetzt Hauptgebäude und Garage können innerhalb des Grundstücks unmittelbar aneinandergebaut werden, müssen es jedoch nicht	Änderung - Festsetzung einer halboffenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Festsetzung der Überschreitung der vorderen Baulinie durch Vordächer und deren Tragkonstruktion
Überbaubare Grundstücksfläche	
Festsetzung der Baubereiche in der Planzeichnung	Übernahme – keine Änderung notwendig
Stellung der baulichen Anlagen	
Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen in der Planzeichnung	Übernahme - keine Änderung notwendig
Mindestgrundstücksgröße	
Jedes Einzelhaus der Hausgruppe 250 m^2 Einzelhäuser 400 m^2 Doppelhaushälften 250 m^2	Übernahme – keine Änderung notwendig
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie im seitlichen Grenzabstand bis maximal zur hinteren Baugrenze zulässig	Übernahme – keine Änderung notwendig
Unzulässig sind Garagen, Carports und Stellplätze auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen	Übernahme – keine Änderung notwendig
Garagen: Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden Erschließungsfläche, von der aus die Zufahrt erfolgt, einhalten	Übernahme – keine Änderung notwendig

Carports und Stellplätze sind außerdem zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren gedachter Fortführung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen entgegenstehen	Übernahme – keine Änderung notwendig Ergänzung für Nutzungsziffer 5
Zahl der Wohneinheiten in Gebäuden	
Festsetzung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten durch Planeintrag	Übernahme – keine Änderung notwendig
Von Bebauung freizuhaltende Flächen	
Sichtdreiecke in der Planzeichnung Diese sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freizuhalten	Übernahme – keine Änderung notwendig
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
In der Planzeichnung sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet Grundstückszufahrten über private Grünflächen oder Flächen mit Verkehrsgrün führen, sind nicht gestattet	Übernahme – keine Änderung notwendig
Ausnahmen für Flurstücke 7829, 7843, 7879 und 7880 (Eckgrundstücke)	Übernahme – keine Änderung notwendig
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Bauzeitenbeschränkung Die Baufeldfreimachung und Rodung nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar)	Übernahme – keine Änderung notwendig
Maßnahmen zum Reptilienschutz	Übernahme – keine Änderung notwendig
CEF-Maßnahmen	Festsetzung wird gestrichen
Pflanzgebote	
Im Rahmen der Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze zu gewährleisten. Dazu sind in den ersten zwei Vegetationsperioden nach der Pflanzung folgende Pflegearbeiten durchzuführen: 1. Baumscheiben sind mechanisch von Krautwuchs freizuhalten 2. Pflanzungen an der Grenze zur freien Landschaft sind auf Wildverbissschäden zu kontrollieren, gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen vorzunehmen 3. Bei Ausfall einzelner Pflanzen ist in Art und Qualität entsprechender Ersatz nach zupflanzen	Übernahme – keine Änderung notwendig
Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen	Übernahme - keine Änderung notwendig
Private Grundstücke Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je vollendete 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum aus der Pflanzliste zu pflanzen	Übernahme – keine Änderung notwendig
PG 1 – Bereich D	Übernahme – keine Änderung notwendig
PG 2 – Bereich E	Übernahme – keine Änderung notwendig

Pflanzung von Straßenbäumen	Übernahme – keine Änderung notwendig
Öffentliche Grünfläche am westlichen Gebietsrand – Flächen G1 und C2	Übernahme – keine Änderung notwendig
Verkehrsgrün zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen Freizuhalten	Übernahme – keine Änderung notwendig
Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden	Übernahme – keine Änderung notwendig
Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Festsetzung wird gestrichen – *Ausgleich schon erbracht*

Örtliche Bauvorschriften Bebauungsplan „Laugasserfeld im Bindenesel“	**1. Änderung mit Kurzbegründung**
Dächer und Dachaufbauten Nutzungsziffer 1-3: Satteldach und Walmdach DN 15-45“ Zeltdach und Pultdach DN 10-25° Flachdach 0-4° extensiv begrünt	Übernahme – keine Änderung notwendig
Nutzungsziffer 4: Satteldach und Walmdach DN 15-45“ Zeltdach und Pultdach DN 10-25° Flachdach 0-4° extensiv begrünt (nur für untergeordnete Bereiche)	Übernahme – keine Änderung notwendig
Nutzungsziffer 5: Satteldach DN 15-45° Pultdach DN 10-25° Flachdach 0-4° extensiv begrünt	Änderung - nur Flachdach 0-4°
Neigungswinkel der Dachflächen muss beidseitig des Firstes gleich sein.	Übernahme – keine Änderung notwendig
Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 12° oder extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Übernahme von Dachform und Dachneigung des Hauptdaches	Übernahme – keine Änderung notwendig
In den Bereichen der Nutzungsziffer 5 (Hausgruppe) sind für Garagen und Carports ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig	Übernahme – keine Änderung notwendig

In den Bereichen der Nutzungsziffer 4 (Mehrfamilienhäuser) sind untergeordnete Flachdach-Bereiche zulässig (FD DN 0-4°), die die festgesetzte Traufhöhe von 7,50 m um max. 1,50 m überschreiten dürfen (maximale Traufhöhe untergeordnete Flachdach-Bereiche 9,00 m) Dabei muss der untergeordnete Flachdach-Bereich zwingend unterhalb der geplanten Firsthöhe liegen Der Flachdach-Bereich ist extensiv zu begrünen	Übernahme – keine Änderung notwendig
Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdachs größer oder gleich 30° zulässig	Übernahme – keine Änderung notwendig
Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist dabei die Länge der Doppelhaushälfte maßgeblich	Übernahme – keine Änderung notwendig
Der Abstand der Dachaufbauten zu den Giebelwänden muss mind. 1,50 m betragen. Mit dem oberen Abschluss der Gaube ist ein Abstand von mind. 0,50 m zum First einzuhalten (senkrecht gemessen)	Übernahme – keine Änderung notwendig
Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig	Übernahme – keine Änderung notwendig
Auf geneigten Dächern sind die Anlagen zwingend in der Neigung der Dachfläche zu errichten. Der Abstand zu den Giebelwänden, zum First und zur Traufe muss mind. 0,50 m betragen. Wird die Dachfläche vollflächig mit Solarkollektoren belegt, kann auf die Einhaltung der Abstände verzichtet werden An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur auf Flachdächern und bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig	Übernahme – keine Änderung notwendig
Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun- und Grautönen aus blendfreiem Material zu verwenden Außerdem sind blendfrei hergestellte Metall- und Blecheindeckungen sowie begrünte Dachflächen zulässig	Übernahme – keine Änderung notwendig
Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink sind beschichtet oder in anderer geeigneter Weise behandelt einzubauen, um einen Schadstoffabtrag durch Regenwasser zu vermeiden	Übernahme – keine Änderung notwendig
Gestaltung von Doppelhäusern	
Errichtung von Doppelhäusern ist durch gemeinsamen oder gleichzeitig eingereichten Bauantrag bzw. durch eine Baulast sicherzustellen, dass Traufhöhe, Dachform, Dachneigung sowie Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich ausgeführt werden	Übernahme – keine Änderung notwendig

Gestaltung von Hausgruppen Bei der Errichtung von Hausgruppen ist durch gemeinsamen oder gleichzeitig eingereichten Bauantrag bzw. durch eine Baulast sicherzustellen, dass Traufhöhe, Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, sowie Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich ausgeführt werden	Festsetzung wird gestrichen
Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen Garagen und Nebenanlagen, die mit ihrer Längsseite direkt angrenzend an eine öffentliche Fläche errichtet werden, sind mit einem Mindestabstand von 50 cm zu den öffentlichen Flächen hin zu errichten und durch Hecken- oder Strauchpflanzungen einzugrünen (siehe festgesetzte Pflanzgebote in der Planzeichnung)	Übernahme – keine Änderung notwendig
Fassaden Fassadenbekleidungen aus Kunststoff sind unzulässig	Übernahme – keine Änderung notwendig
Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke Zufahrten und Stellplätze sind als teilweise wasserdurchlässige Befestigungen im Sinne der Regelungen der Gemeinde Hohberg zur gesplitteten Abwassergebühr (Versiegelungsart 7 – z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen	Übernahme – keine Änderung notwendig
Sichtschutzblenden an Terrassen sind auf der Gartenseite im Anschluss an die Gebäudeaußenkante bis zu max. 4,00 m Länge und max. 2,00 m Höhe zulässig	Übernahme – keine Änderung notwendig
Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auf der Einfahrtsseite des Grundstücks) sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und zulässigen Stellplätzen - als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen	Übernahme – keine Änderung notwendig
Stellplatzverpflichtung Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze festgesetzt	Übernahme – keine Änderung notwendig
Hinweise	Übernahme- keine Änderung notwendig

Änderungen in der Planzeichnung

Festsetzung Zahl der Vollgeschosse für Nutzungsziffer 5
Ergänzung der Gebäudehöhe 1 und 2 für Nutzungsziffer 5
Anpassungen bei der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports Flst. Nr. 7825
Rücknahme der privaten Grünflächen in Nutzungsziffer 5 von 4,20 m auf eine Breite von 3 m

5.0 Beschreibung und Begründung der geänderten Festsetzungen

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit WA1 und WA2 - Allgemeines Wohngebiet übernommen. Generell zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend definiert werden. Für die Nutzungsziffer 5 wird außerdem die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt

Entsprechend der novellierten BauNVO ist eine GRZ von 0,4 der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet (§ 17 BauNVO). Aufgrund der Lage am Ortsrand sowie mit dem Ziel, die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen, bleibt die GRZ auf 0,3 verringert. Damit wird gewährleistet, dass die Ausnutzung der Grundstücke in einem verträglichen Maß stattfindet. Dies war bei Ausweisung des Gebiets im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft bereits eine Vorgabe aus dem Landschaftsplan.

Einzig für die Kettenhausgrundstücke in Nutzungsziffer 5 wird die GRZ über den Orientierungswert der BauNVO von 0,4 auf 0,5 erhöht. Diese Möglichkeit wird durch den Gesetzgeber seit der Novelle 2021 ausdrücklich eingeräumt. Dazu wird keine besondere städtebauliche Begründung erforderlich, die Ausgleichspflicht (früher § 17 Abs. 2) entfällt.
Nichtsdestotrotz sind bei einer Überschreitung der Orientierungswerte die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind zu vermeiden. Beides ist im vorliegenden Fall gewährleistet.
Unter Berücksichtigung der Bestandssituation – hier schließt das Baugebiet an den gewachsenen baulichen Bestand an, der an dieser Stelle durch ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und prägnantem Dachgeschoss in Erscheinung tritt, sowie in direkter Nachbarschaft zu den großen Baukörpern der öffentlichen Einrichtungen – sollen hier auf fünf Grundstücken Kettenhäuser entstehen.
Diese für Hohberg neue Typologie ermöglicht die Schaffung von Wohnraum im Eigentum auf kleineren Grundstücken und damit für eine andere Zielgruppe als im restlichen Gebiet. Damit wird die Gemeinde Hohberg ihrer sozialen Verantwortung gerecht, den Zugang zu Wohneigentum auch einkommens- und vermögensschwächeren Schichten zu ermöglichen.
Durch die zusätzlichen Festsetzungen zur Vollgeschossigkeit sowie zur Höhenentwicklung wird Sorge dafür getragen, dass die höhere Ausnutzung der Grundfläche nicht zu einer ungewollt großen städtebaulichen Dichte insgesamt führt.

Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Anlagen nach § 19 BauNVO um 50% gilt automatisch und muss nicht festgesetzt werden.

Um zu gewährleisten, dass sich das neue Baugebiet einfügt und ein einheitliches Erscheinungsbild bekommt, ist es notwendig, Höhenfestsetzungen für die Gebäude zu treffen. Die Höhenfestsetzungen werden jedoch recht liberal getroffen, um die gewünschte vielfältige Bebauung zu ermöglichen.

Dabei werden die Trauf- und Firsthöhen als maximal zulässige Höhen festgesetzt.
Zulässig ist für die Einzel-, Doppelhausbebauung eine Traufhöhe von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von max. 9,50 m. Für Nutzungsziffer 5 werden zusätzlich GH1 und GH2 festgesetzt.

Für die Mehrfamilienhäuser am westlichen Gebietsrand ist eine Traufhöhe von max. 7,50 m und eine Firsthöhe von max. 12,00 m zulässig. Für untergeordnete Flachdachbereiche darf die Traufhöhe um max. 1,50 m überschritten werden (maximale Traufhöhe der Flachdachbereiche 9,00 m). So werden Gliederungsmöglichkeiten für die größeren Baukörper eröffnet, ohne die Höhenentwicklung zu sehr zu öffnen.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Satteldach und Zeltdach) bzw. bis zum oberen Abschluss der niedrigeren Außenwand (bei Pultdach und Flachdach).
Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen ist die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgeblich, aus der auf das Grundstück eingefahren wird. Ein- und Ausfahrverbote sind dabei zwingend zu beachten.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden über Nutzungsziffern vier *Bauweisen* definiert:

Nutzungsziffer 1	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Nutzungsziffer 2	offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Nutzungsziffer 3	offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Nutzungsziffer 4	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (Mehrfamilienhäuser)
Nutzungsziffer 5	halboffene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Diese differenzierte Festsetzung entspricht dem beabsichtigten Charakter des Gebiets und dem städtebaulichen Ziel, kosten- und flächensparende Parzellengrößen anbieten zu können.

Doppelhäuser sind aus gestalterischen und architektonischen Gründen nur in bestimmten Bereichen zulässig. Die Entstehung von Doppelhaushälften, die sich vorrangig nach Norden orientieren, soll dadurch vermieden werden.
Weitere Regelungen zur Gestaltung von Doppelhäusern werden in den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

In der Nutzungsziffer 5 sind Kettenhäuser als halboffene Bauweise zulässig. Die Kette wird dabei immer durch ein Hauptgebäude und eine direkt angebaute Garage, an die dann das nächste Hauptgebäude angebaut wird (usw.), gebildet. Diese Bauweise wird durch die entsprechenden Baulinien gesichert, darüber hinaus liegen die baulichen Einzelkonzepte bereits vor (da die Grundstücke auf Basis einer Konzeptvergabe vergeben wurden).

Die *überbaubare Grundstücksflächen* werden aus dem Bebauungsplan „Laugasserfeld im Bindenesel“ übernommen, in der Nutzungsziffer 5 wird der östliche Baubereich zum Weg hin etwas erweitert. Für die Nutzungsziffer 5 wird außerdem eine Überschreitungsmöglichkeit der südlichen Baulinie zur Straße hin durch Vordächer und ihre Tragkonstruktionen festgesetzt.

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen wird übernommen. Dabei wird darauf verzichtet, die *Stellung der baulichen Anlagen* stark zu reglementieren, auch um die flexible Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen.

Die Festsetzungen zu den *Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen* werden zum Teil übernommen. Sie sind innerhalb der Baubereiche sowie im seitlichen Grenzabstand bis maximal zur hinteren Baugrenze zulässig. Auf dem Flst. Nr. 7825 wurde die Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports in Richtung Norden erweitert.
Die hintere Baugrenze wird durch die Ausweisung von privaten Grünflächen in der Planzeichnung eindeutig definiert. Innerhalb dieser privaten Grünflächen dürfen weder

Garagen noch Carports oder Stellplätze errichtet werden. Auch eine Ein-/Aus- oder Überfahrt über private Grünflächen ist nicht gestattet (siehe 7.8).
Carports und Stellplätze sind außerdem zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren gedachter Fortführung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote, Ein- und Ausfahrverbote) dem entgegenstehen.

Garagen müssen auf ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden Erschließungsfläche einhalten. Damit wird neben dem gewünschten gestalterischen Bild der zurückspringenden Garagen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Außerdem ergibt sich durch das Zurückspringen der Garage automatisch der benötige zweite Stellplatz.

In Nutzungsziffer 5 sind Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der für sie ausgewiesenen Begrenzung von Flächen für Garagen und Carports zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren gedachter Fortführung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote, Ein- und Ausfahrverbote) dem entgegenstehen.

Nebenanlagen sind im Rahmen der Regelungen der BauNVO Baden-Württemberg zulässig. Dies entspricht dem Charakter der angrenzenden Wohngebiete und ist ortstypisch.
Da es in der Praxis immer wieder zu Definitionsschwierigkeiten kommt, wird die Ausformung des Carports in den Festsetzungen definiert.

Die Festsetzung zur zulässigen *Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden* wird übernommen. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist durch Planeintrag festgesetzt. Es sind pro Einzelhaus, pro Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten zulässig, in den Mehrfamilienhäusern je max. sechs Wohneinheiten.

Die Festsetzung zu den *von Bebauung freizuhaltende Flächen* wird übernommen.

Die Festsetzung zu den *Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt* wird übernommen.

Die Festsetzungen zu den *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* werden zum Teil übernommen. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen verschiedene Maßnahmen durchgeführt werden. Im Einzelnen sind dies eine Bauzeitenbeschränkung für Baufeldfreimachung und Rodung, eine Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung im südwestlich des Planungsgebiets gelegenen Gartenbereich sowie das Ausweisen einer Tabuzone zur Baustelleneinrichtung.
Die Festsetzung zu den CEF-Maßnahmen wird aufgehoben, diese wurden bereits vollumfänglich durchgeführt.

Die *Pflanzgebote* werden aus dem Bebauungsplan „Laugasserfeld im Bindenesel“ übernommen. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten soll sowohl die Durchgrünung des Gebiets gewährleistet als auch die Gestaltung der Übergänge zur freien Landschaft definiert werden.

Die Festsetzung zu den *Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers* wird übernommen. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

Die Festsetzungen zur *Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans* werden aufgehoben, da diese bereits erfolgt sind.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu *Dächern und Dachaufbauten* werden übernommen. Für die Nutzungsziffer 5 sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-4° zulässig.

Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 12° oder extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Übernahme von Dachform und Dachneigung des Hauptdaches.
Für Nutzungsziffer 5 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, das Hauptgebäude und Nebenanlagen gestalterisch verträglich errichtet werden.

Die Festsetzungen zur *Gestaltung von Doppelhäusern* werden übernommen**.**
Die Festsetzungen zur Gestaltung von Hausgruppen werden aufgehoben, da sie aufgrund der Vorgabe zwingend Flachdach 0-4° nicht mehr notwendig sind.

Die Festsetzungen zur *Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen* werden übernommen.
Garagen und Nebenanlagen, die mit ihrer Längsseite direkt an eine öffentliche Fläche angrenzend errichtet werden, sind zu den öffentlichen Flächen hin durch Hecken- oder Strauchpflanzungen einzugrünen (siehe in der Planzeichnung eingetragene Pflanzgebote).
Diese Festsetzung gilt nur an den in der Planzeichnung durch Pflanzgebote markierten Stellen, und dient dazu, entlang der öffentlichen Erschließungsflächen eine "Korridorbildung" und optische Einengung durch private Nebenanlagen zu verhindern.

Die Festsetzungen zu *Fassaden* werden übernommen.

Die Festsetzungen zur *Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke* werden übernommen.

Die Festsetzung zur *Stellplatzverpflichtung* wird übernommen.
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Zwar sind im öffentlichen Straßenraum Stellplätze vorhanden, diese sollen jedoch dem Besucherverkehr vorbehalten bleiben und sind nicht für die Unterbringung der privaten Zweitfahrzeuge gedacht.

6.0 Umlegung und Kosten

Es ist keine Umlegung erforderlich, es entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

7.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 63.791 m²
davon Allgemeines Wohngebiet inkl. 10.415 m² private Grünflächen	ca. 45.608 m²
Öffentliche Grünflächen	ca. 3.492 m²
Verkehrsfläche	ca. 14.691 m²

Hohberg, den 11. 04. 2022

GEMEINDE 5 HOHBERG

Andreas Heck, Bürgermeister

planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
01	RP Stuttgart Ref. 46.2, Luftverkehr und Luftsicherheit	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
02	RP Freiburg Ref. 21, Raumordnung Baurecht, Denkmal-schutz, Kompetenz-zentrum Energie	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
03	Regionalverband Südlicher Oberrhein *09.02.2022*	Sehr geehrte Damen und Herren, der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 6,4 ha und bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Laugasserfeld im Bindenesel. Im Wesentlichen wird ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Obwohl primär der Bereich der "Nutzungsziffer 5" geändert wird, soll laut Ziffer 1.0 der Begründung zum Bebauungsplan keine teilräumliche Änderung des Bebauungsplans, sondern eine Gesamtänderung erfolgen. Um Missverständnisse zu vermeinden sollte folglich der Bebauungsplan "Laugasserfeld im Bindenesel - Neufassung" benannt werden. Die Nummerierung der einzelnen Allgemeinen Wohngebiete WA sollte den "Nutzungsziffern" angepasst werden, da ein WA1 mit unterschiedlichen Nutzungsschablonen nicht nachvollziehbar ist und nicht zur Rechtsicherheit beiträgt. Da auch im Ortsteil Niederschopfheim eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden. Auch die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung ist zu beachten.	Um die Übersichtlichkeit für alle Beteiligten zu erhöhen, soll nicht mit Teiländerungen gearbeitet werden, sondern die Änderung soll den gesamten Geltungsbereich umfassen. Da dies gängige Vorgehensweise in der Verwaltung ist, soll auch keine Umbenennung erfolgen. Zur Art der Nutzung gibt es nur eine Differenzierung in WA 1 und WA 2 (in WA 2 sind Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zulässig - in der Nordostecke des Geltungsbereichs befindet sich ein Gartenbaubetrieb, der ggf. Erweiterungsfläche benötigt). Eine weitere Differenzierung findet nicht statt, so dass die Bezeichnung WA 1 und WA 2 innerhalb der Nutzungsschablonen der einzelnen Nutzungsziffern beibehalten werden können.	Die Anregung wird nicht aufgenommen. Die Anregung wird nicht aufgenommen.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
03	Regionalverband Südlicher Oberrhein *09.02.2022* *Fortsetzung*	Die Planung lässt jedoch ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zu, wobei die Grundstückszuschnitte primär auf die Realisierung freistehender Einfamilienhäuser schließen lassen. Insbesondere im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden regen wir eine flächeneffizientere Bebauung an. Einige Einzelgebäude mit beispielsweise 4-5 Woheinheiten wären in die Ortsentwicklung Niederschopfheims gut integrierbar, könnten für kleinere Haushalte interessant sein und würden zu einer angemesseneren Flächeneffektivität und Einwohnerdichte beitragen. Sofern die Gemeinde auch für junge Leute und Senioren attraktiv sein will, müssen kleinere Wohneinheiten angeboten werden. Die vorgesehenen freistehenden Einfamilienhäuser können dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem demografischen Wandel und den sich ändernden Haushaltszusammensetzungen nicht gerecht werden.	Der zu ändernde Bebauungsplan ist bereits seit 2018 in Kraft, das Gebiet befindet sich in der Aufsiedlung. Alle Grundstücke sind verkauft und werden jetzt nach und nach bebaut. Eine weitere Verdichtung über die bereits zugelassenen Mehrfamilienhäuser und Kettenhäuser hinaus war resultierend aus dem Flächennutzungsplan und dem begleitenden Landschaftsplan nicht gewünscht, um die Durchlüftung der hinterliegenden Ortslage nicht zu beeinträchtigen und die Durchgrünung am Ortsrand zu sichern. Die vorliegende Bebauungsplanänderung trägt aber genau dem Gedanken Rechnung, an einer ausgewählten Stelle im Gebiet eine höhere Verdichtung zu erzielen, die dennoch aufgrund der Typologie des Kettenhauses die derzeit im ländlichen Raum (noch?) vorrangig nachgefragte Form des Einfamilienhauses aufnimmt.	Die Anregung wird nicht aufgenommen.
		Einzelhäuser sollten die Möglichkeit für zumindest 3 Wohneinheiten haben, so dass kleinere Einliegerwohnungen im UG und DG - zumindest als Angebot - möglich sind. Es sollte auch geprüft werden, ob die erforderlichen Stellplätze an die Wohnungsgrößen angepasst werden können, da für kleinere Einliegerwohnungen für Ein-Personen-Haushalte ein Stellplatz (statt 2,0) ausreichend erscheint.	Aus den oben genannten Gründen wird die Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte als ausreichend erachtet, eine Anpassung des Stellplatzschlüssels ist enstprechend ebenfalls nicht erforderlich.	Die Anregung wird nicht aufgenommen.
		Laut Begründung (Ziffer 3.0) entwickelt sich die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan. Uns erschließt sich jedoch nicht, warum auf die 3. FNP Änderung verwiesen wird, die unseres Wissens ausschließlich das Klinikum Offenburg betrifft. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Aktuell rechtswirksam ist die 1. Änderung 2015 in Verbindung mit der 3. Änderung 2021 - die Formulierung wird so von der Verwaltungsgemeinschaft gebraucht und ist unter *www.offenburg.de/de/bauen-und-umwelt/planen/stadtplanung/flaechennutzungsplan/aktuell-rechtswirksamer-flaechennutzungsplan/* nachzulesen.	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
04	Landratsamt Ortenaukreis Gesamtstellungnahme *18.03.2022*	Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 01.02.2022 haben Sie uns über die beabsichtigte Änderung des Bebauungs plans informiert und um Stellungnahme gebeten. Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt. **Baurechtsamt** Ansprechpartner/-in: Herr Manz Telefonnummer: 0781 805 1221		
		Die Änderung des Bebauungsplans ist nicht genehmigungspflichtig.	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
		Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften, dazugehörige Pläne) und den Bekanntmachungsnachweis auf dem Postweg zukommen zu lassen. Entsprechend Seite 2 unseres Schreibens vom 07.10.2020 senden Sie uns die dort genannten Unterlagen bitte auch elektronisch an die angegebene Mailadresse.	Nach Abschluss des Verfahrens werden die gewünschten Exemplare physisch und digital versandt.	Kenntnisnahme.
		Es werden folgende Anregungen vorgebracht: <u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</u> Ziffer 3.0: Aus der Kommentierung Ernst/Zinkahn zu § 22 BauNVO: Die abweichende Bauweise kommt in Betracht für besondere Bauformen wie Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m oder Einzelhäuser mit Abstand nur an einer Seite (halb offene Bauweise). Somit wäre ggf. zur Klarstellung die Bezeichnung „abweichende“ durch „halboffene“ Bauweise zu ersetzen und die einseitige Grenzbebauung (durch die Baulinie im zeichnerischen Teil definiert) in der Begründung näher zu beschreiben.	Die Bezeichnung "abweichend" wird durch "halboffen" ersetzt, die konkret festgesetzte Bauweise wird in der Begründung näher erläutert.	Die Anregung wird aufgenommen.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
04	Landratsamt Ortenaukreis Gesamtstellungnahme *18.03.2022* *Fortsetzung*	Zeichnerischer Teil: GRZ-Erhöhung von 0,3 auf 0,5 in NZ 5 Für die NZ 5 wird nun die GRZ von 0,3 auf 0,5 festgesetzt. Auf allen Grundstücken der NZ 5 sind im Norden private Grünflächen in einer Breite von 4 m festgesetzt, die schätzungsweise 1/5 der jeweiligen Grundstücksfläche einnehmen. Nach § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nur die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Nicht als Bauland sind solche Flächen einzuordnen, die von ihrer Zweckbestimmung her nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Dies sind grundsätzlich Verkehrsflächen, private und öffentliche Grünflächen (BVerwG Beschl. v. 24.4.1991 – 4 NB 24.90). Bei der Berechnung der Grundflächenzahl müssen daher im gesamten Plangebiet die privaten Grünflächen zuvor abgezogen werden. Sofern noch nicht geschehen, empfehlen wir zu prüfen, ob vor diesem Hintergrund die geplante GRZ von 0,5 für die NZ 5 für die beabsichtigten Bauvorhaben ausreichend ist. Hier sollte auch berücksichtigt werden, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze erforderlich werden, da diese bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen sind. Falls erforderlich wäre nach § 17 BauNVO eine höhere Überschreitung der Orientierungswerte (0,4 für allgemeines Wohngebiet) mit entsprechen der Begründung durchaus möglich. Alternativ wäre zu prüfen, ob die privaten Grünflächen entfallen könnten. Private Grünflächen Es zeigt sich immer wieder, dass private Grünflächen nicht in ihrer festgesetzten Nutzung verbleiben und dort (oft unwissentlich) bauliche Anlagen (Gartenhütten, Schwimm-bäder etc.) entstehen. Im Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist dies an einer Vielzahl von Stellen bereits erfolgt.	Für die Nutzungsziffer 5 liegt derzeit das Entwurfskonzept der Gebäude sowie ein konkreter Bauantrag vor. Bereits in der Vermarktung wurde die GRZ von 0.5 als Vorgabe für die zukünftigen Bauherren zugrundegelegt. Die Überprüfung des eingereichten Bauantrags hat dennoch eine Überschreitung der GRZ I durch die Terrasse um ca. 3 m² ergeben. Deshalb werden - im Vorgriff auf eine Gesamtänderung des Bebauungsplans, die sich dem Thema private Grünflächen annehmen wird - die privaten Grünflächen in ihrer Breite von 4,20 m auf 3,00 m reduziert. Das planerische Konzept für den Bebauungsplan "Laugasserfeld im Bindenensel" arbeitet ganz bewusst mit privaten Grünflächen mit Pflanzgebot. Dabei erfüllen die Grünflächen verschiedene Funktionen, teils in Abhängigkeit ihrer Lage:	Die Anregung wird teilweise aufgenommen.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
04	Landratsamt Ortenaukreis Gesamtstellungnahme *18.03.2022* *Fortsetzung*	Da die Baurechtsbehörde sowohl in Genehmigungsverfahren als auch in der sich anschließenden Baukontrolle den Planungswillen der Gemeinde zu vollziehen hat, ist deren Handlungs- bzw. Ermessensspielraum in diesen Fällen auf Null reduziert. Dies führt dazu, dass die illegal errichteten baulichen Anlagen aus den privaten Grünflächen wieder zu entfernen sind. Auch vor diesem Hintergrund regen wir dringend an, die entsprechenden Grünflächen dahingehend zu überplanen, dass diese als rosa Bereich (= mit Nebenanlagen grundsätzlich überbaubar) festgesetzt werden. Zusätzlich sollte dann noch eine Festsetzung dahingehend erfolgen, dass Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Andernfalls wäre eine Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO auszusprechen. Somit würden diese, teilweise recht großen Flächen (z. B. Flst. Nr. 7844, 7860, 7852, 7853) in die Berechnung der GRZ miteinfließen können und mit Nebenanlagen bebaubar sein. Dadurch könnten auch einige noch nicht geahndete Schwarzbauten (Schwimmbäder und Einfriedungen) im Plangebiet nachträglich legalisiert und die zwangsweise Durchsetzung bereits erlassener Rückbauverfügungen vermieden werden. Sofern auf den privaten Grünflächen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, wären diese an anderer Stelle zu erbringen.	1.) Die privaten Grünflächen mit Pflanzgebot PG 2 im Süden, Westen und Osten sichern den immissionsrechtlichen Abstand zur Landwirtschaft und den Pietätsabstand zum Friedhof. 2.) Die privaten Grünflächen mit Pflanzgebot PG 1 entlang des Grabens sichern die hohe Aufenthaltsqualität und sind bewusst so gesetzt, um die Grünstrukturen der Vorbergzone im Osten auf öffentlicher und privater Fläche entlang des Grabens durch das Gebiet zu führen und im Bereich Spielplatz/Bolzplatz zu einem Abschluss zu bringen. 3.) Die privaten Grünflächen ohne Pflanzgebot in den Blockinnenräumen sollen die Durchgrünung des Gebiets sichern. Die Gemeinde möchte in einer weiteren Änderung des Bebauungsplan, die auf die hier vorliegende zeitnah folgen soll, die sich aus der Kombination geringe GRZ und großen privaten Grünflächen unbeabsichtigt entstandenen Härten entschärfen. Dazu werden mehrere Alternativ-Vorschläge erarbeitet, im Gemeinderat beraten und mit dem Baurechtsamt abgestimmt. In diesem Zuge wird auch darüber beraten werden, wie zukünftig mit Nebenanlagen (insbesondere Pools) in privaten Grünflächen umgegangen werden soll - auch hier werden ggf. die Festsetzung im Rahmen der Bebauungsplanänderung angepasst. Im Vorgriff auf diese anstehende Bebauungsplanänderung soll die hier vorliegende Änderung durchgeführt werden, damit die Bauherren der Kettenhäuser zeitnah eine Baugenehmigung erhalten können.	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
04	Landratsamt Ortenaukreis Gesamtstellungnahme *18.03.2022* *Fortsetzung*	Begründung: Seite 3 oben: Dort und auf der vorherigen Seite wird ausgesagt, dass sich die 1. Änderung des Bebauungsplans lediglich auf die Nutzungszone 5 bezieht. § 1 der Satzung verweist bzgl. des Bereich der 1. Änderung auf den zeichnerischen Teil vom 30.12.2021. Dort, auf der Abbildung der Seite 3 der Begründung sowie in der Übersichtskarte mit rot umgrenzten Bereich wird suggeriert, dass sich die 1. Änderung jedoch auf den gesamten bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt. Dies ist falsch und führt zu Verwirrung (s. Stellungnahme Regionalverband Südlicher Oberrhein). Gleiches gilt für Ziffer 3.2. Dort wird von einer „Gesamtänderung“ gesprochen. Die Gemeinde möchte nicht mit einzelnen Deckblättern oder Teiländerungen arbeiten sondern den jeweils aktuellen zeichnerischen Teil in einem Plan darstellen (s. S. 3 oben Begründung). Wir schlagen deshalb folgendes vor: Im zeichnerischen Teil des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollte durch entsprechende Abgrenzung und Einschrieb der Bereich abgegrenzt werden, auf den sich die 1. Änderung des Bebauungsplans inhaltlich auswirkt und deren Änderungen zeichnerisch dar gestellt werden. Dies dürfte dann nur der Bereich der Nutzungszone 5 sein.	Die Planzeichnung wird weiterhin als gesamte Zeichnung mit großem Geltungsbereich dargestellt. Zusätzlich wird im zeichnerischen Zeil eine Übersichtzeichnung ergänzt, die zeichnerisch den Bereich ausweist, der durch die Änderung betroffen ist. Diese Grafik wird ebenfalls in der Begründung ergänzt.	Die Anregung wird aufgenommen.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
04	Landratsamt Ortenaukreis Gesamtstellungnahme *18.03.2022* *Fortsetzung*	 Es kann dann weiterhin mit einem Gesamtplan, auf dem der Inhalt des ursprünglichen Bebauungsplans sowie der Inhalt der Bebauungsplanänderung dargestellt ist, gearbeitet werden. Alternativ kann in einem separaten Plan der Bereich der 1. Änderung umfasst werden. Der zeichnerische Teil, ergänzt um den Inhalt der 1. Änderung, kann dann als ein Plan, in dem die wirksamen Vorgaben des Ursprungsplans und der Änderung dargestellt sind, als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden. Ziffer 2.0, zweiter Absatz: Bei der Beurteilung der zulässigen Grundfläche nach § 13 a BauGB kommt es allein darauf an, welche zusätzliche Grundfläche durch die Änderung ermöglicht wird. Der Text wäre somit zu korrigieren.	Der Begründungstext wird entsprechend korrigiert.	Die Anregung wird aufgenommen.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
04	Landratsamt Ortenaukreis Gesamtstellungnahme *18.03.2022* *Fortsetzung*	Seite 10, obere Hälfte: Wir haben nicht geprüft, ob es rechtliche Auswirkungen hat, wenn in den neuen textlichen Festsetzungen die Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 b BauGB nicht mehr enthalten ist.	Die dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sind bereits in vollem Umfang erbracht, eine weitere rechtliche Sicherung als externer Ausgleich ist also nicht notwendig.	Kenntnisnahme.
		Ziffer 5.1, dritter Absatz: Dort wird ausgeführt, warum in den NZ 1 bis 4 eine GRZ von 0,3 beibehalten werden soll. Entscheidend soll die Lage am Ortsrand und die Begrenzung der Versiegelung auf ein Mindestmaß sein. Damit würde gewährleistet, dass die Ausnutzung der Grundstücke in einem verträglichen Maß stattfindet. Dies war bei Ausweisung des Gebiets im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft bereits eine Vorgabe aus dem Landschaftsplan. In vielen Bereichen des Bebauungsplans sind private Grünflächen festgesetzt. Diese dürfen bei der Berechnung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 3 BauNVO nicht miteinbezogen werden (s. auch Bemerkung zum zeichnerischen Teil). Bei einer Gesamtfläche des WA von 45.608 m² und privaten Grünflächen von 10.415 m² (Ziffer 7.0 der Begründung) sowie einer GRZ von 0,3 ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von 10.557 m² (45.608 m² abzüglich 10.415 m² = 35.193 m² x 0,3). Dies führt de facto zu einer GRZ von 0,23. Dies hat in der Vergangenheit mehrfach dazu geführt, dass bei Bauanträgen im Plangebiet dem konkreten Bauwunsch der Bauherren nicht entsprochen werden konnte bzw. dem Kenntnisgabeverfahren (sowie auch sämtlichen Bauanträgen) falsche Berechnungen zu Grunde lagen und die Bestandsbauten (so wohl Hauptanlagen als auch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO [Nebenanlagen, Garagen, Zu fahrten]) den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der GRZ widersprechen.	siehe Ausführung zu privaten Grünflächen	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
04	Landratsamt Ortenaukreis Gesamtstellungnahme *18.03.2022* *Fortsetzung*	Vor diesem Hintergrund regen wir an, auch in den NZ 1 bis 4 die GRZ auf mindestens 0.4, also dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO, anzuheben. Diese würde bei künftigen Bauvorhaben den Spielraum der Bauherren wesentlich erweitern. Den Grundstückseigentümern, die durch nicht genehmigte und nicht genehmigungsfähige bereits existierende bauliche Anlagen die GRZ überschritten haben, würde dadurch ein Rückbau ggf. durch Verfügung erspart. Alternativ oder zusätzlich könnten die privaten Grünflächen, welche kein Schutz vor Spritzmittel abdrift darstellen oder auf denen keine Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen sind, in rosa Bereiche geändert werden. Dies würde zum einen in privaten Grünflächen errichtete bauliche Anlagen baurechtlich zulässig machen und zum anderen zur größeren Ausnutzung der Grundstücke beitragen. Aus unserer Sicht wären weiterhin dem Gesichtspunkt der Lage des Gebiets am Ortsrand und der Ausnutzung der Wohngrundstücke Rechnung getragen. Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 entspricht in der heutigen Zeit nicht mehr den landespolitischen Zielen einer flächenschonenden Baulandentwicklung. Daher erhöhen sehr viele Gemeinden bei ohnehin notwendigen Bebauungsplanänderungen die Festsetzung der GRZ mindestens bis auf die Orientierungswerte des § 17 BauNVO.	siehe Ausführungen zu privaten Grünflächen	Kenntnisnahme.
		Ziffer 5.1, vierter Absatz: Dort wird ausgesagt, dass die Gemeinde über die Überschreitung des Orientierungswertes der GRZ (§ 17 BauNVO) ohne besondere städtebauliche Begründung im Rahmen ihrer Planungshoheit entscheiden kann. Dies ist rechtlich nicht korrekt. Dem Mustereinführungserlass 2021 zur Änderung des BauGB kann entnommen werden, dass bei Überschreitung des Orientierungswertes weiterhin zu prüfen ist, welche städtebauliche Rechtfertigung besteht und welche Ausgleichsmaßnahmen für die Überschreitung des Orientierungswerts erforderlich sind. Die Begründung ist vor diesem Hintergrund zu ergänzen.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	Die Anregung wird aufgenommen.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
04	Landratsamt Ortenaukreis Gesamtstellungnahme *18.03.2022* *Fortsetzung*	Seite 14 letzter Absatz, Garagen, …: Dort sollte ergänzt werden, dass auch Nebenanlagen (insbesondere Gartenhütten, Schwimmbäder, …) dem Charakter einer privaten Grünfläche widersprechen und solche bauliche Anlagen ebenfalls nicht in den privaten Grünflächen zulässig sind. Sofern mit der Hauptanlage, zu der auch eine Terrasse zählt, bis an die hintere Baugrenze herangebaut wird, wären auf den sich hieran anschließenden Freifläche (= als private Grünflächen festgesetzt) keine baulichen Anlagen mehr zulässig. Auch dies würde dafürsprechen, keine privaten Grünflächen mehr festzusetzen.	siehe Ausführungen zu privaten Grünflächen Die Festsetzungen und die Begründung werden in der geplanten nächsten Änderung des Bebbauungsplans angepasst.	Kenntnisnahme.
		Vermessung und Flurneuordnung <u>Untere Vermessungsbehörde:</u> Ansprechpartner/-in: Frau Erlenbach Telefonnummer: 0781 805 1960		
		Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
		<u>Untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Ansprechpartner/-in: Frau Blanke Telefonnummer: 0781 805 1903		
		Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfah rens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
04	Landratsamt Ortenaukreis Gesamtstellungnahme *18.03.2022* *Fortsetzung*	Amt für Landwirtschaft Ansprechpartner/-in: Frau Lienhard Telefonnummer: 0781 805 7195 Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist hier nicht erforderlich. Somit entfällt die etwaige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Anregungen oder Bedenken bestehen aus unsere Sicht derzeit nicht. Sollten im Nachhinein dennoch Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen geplant werden, ist dies in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Landwirtschaft abzustimmen. **Amt für Waldwirtschaft** Ansprechpartner/-in: Frau M. Schneider Telefonnummer: 0781 805 7212 Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen. **Straßenverkehr und ÖPNV** Ansprechpartner/-in: Frau Regenold Telefonnummer: 0781 805 1251 Sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet sind direkt über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angebunden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine verkehrsrechtlichen Belange betroffen. Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
04	Landratsamt Ortenaukreis Gesamtstellungnahme *18.03.2022 Fortsetzung*	**Straßenbauamt** Ansprechpartner/-in: Herr Glaser Telefonnummer: 0781 805 9217 Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht nicht geltend gemacht. **Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht** Ansprechpartner/-in: Frau Heydari Telefonnummer: 0781 805 6368 Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 07.11.2016 (613/Fo/blp627/2016). **Amt für Umweltschutz** Ansprechpartner/-in: Herr Himmelsbach Telefonnummer: 0781 805 1357 Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur Änderung des Bebauungsplans keine Bedenken. **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz** Ansprechpartner/-in: Frau Ribar Telefonnummer: 0781 805 9674 Die mit Schreiben vom 1. Februar 2022 übersandte 1. Bebauungsplanänderung findet in dieser Form unsere Zustimmung. Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
04	Landratsamt Ortenaukreis Gesamtstellungnahme *18.03.2022* *Fortsetzung*	I. <u>Oberirdische Fließgewässer</u> Gewässerrandstreifen Etwa mittig wird das Planungsgebiet von einem offenen Graben (Gewässer untergeordneter Bedeutung-GvwuB) durchzogen. GvwuB sind Gewässer, weisen jedoch u.a. keinen Gewässerrandstreifen aus, weshalb gegen die vorliegende Planung keine Bedenken bestehen. Ein naturferner Gewässerausbau (z.B. Verdolungen) ist auch bei GvwuB nach § 6 WHG und § 12 WG nicht erlaubt.	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
		Laut Planunterlagen wird ein beiderseitiger Grünstreifen eingeplant.	Die Planung ist bereits umgesetzt.	Kenntnisnahme.
		Starkregen Der Träger der Bauleitplanung hat im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflicht sämtliche Hochwasserrisiken zu betrachten. Aufgrund der vorhandenen Topografie (Hanglage) lassen sich Oberflächenabflüsse aus dem Außengebiet nicht ausschließen. Im Bauleitplan ist deshalb dar zulegen, welche Sicherungsmaßnahmen für das Plangebiet vorgesehen sind, um eine schadlose Ableitung des oberflächig abfließenden Starkregenwassers zu ermöglichen. Schäden durch Starkregen und Hochwasser können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Die hierbei auftretenden Wassermengen werden über den Graben mittig des Baugebietes abgeleitet. Ein ausreichender Abflusskorridor sollte gewährleistet werden.	Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden 2017/2018 umfangreiche Untersuchungen zum Regenwasserkonzept durchgeführt. Das damals aufgestellte und mittlerweile vollständig umgesetzte Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers hat genügend Spielraum, um die durch die Bebauungsplanänderung zusätzlich zulässsige Versiegelung (ca . 10 % der Baulandfläche der Kettenhausgrundstücke = weniger als 125 m²) auffangen zu können.	Kenntnisnahme.
		Hinweise Auch bauliche Anlagen gemäß Nutzungsziffer 5 (Garagen, Carports und Nebenanlagen) können Abflusshindernisse darstellen. Es empfiehlt sich einen zur Unterhaltung ausreichenden Mindestabstand zur angrenzenden Erschließungsfläche einzuhalten.	Garagen sind nur mit fünf Metern Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.	

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
04	Landratsamt Ortenaukreis Gesamtstellungnahme *18.03.2022* *Fortsetzung*	II. <u>Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung</u> Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan Im nördlichen Bereich des Plangebietes bestehen 5 Kettenhausgrundstücke. Diese sind noch unbebaut und sollten bisher gemeinsam an einen Investor verkauft werden. Nun sollen die Grundstücke einzeln an Bauwillige verkauft werden. Mit Änderung des Bebauungsplanes soll auch eine geringfügig stärkere Bebauung zugelassen werden. Für das Baugebiet existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Entwässerungsgraben „Bindeneselgraben“. Aufgrund der (wenn auch nur geringfügig) stärkeren Versiegelung gehen wir davon aus, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden Entwässerungssystems zuvor ausreichend überprüft wurde und der Entwässerungskomfort weiter gewährleistet werden kann. III. Hinsichtlich der Themen "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich. <u>Hinweis</u> Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG" des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden. Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.	siehe oben Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
04	Landratsamt Ortenaukreis Gesamtstellungnahme *18.03.2022* *Fortsetzung*	**Gesundheitsamt** Ansprechpartner/-in: Telefonnummer: 0781 805 9694		
		Von Seiten des Gesundheitsamtes spricht nichts gegen die Umsetzung der Vorhaben.	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
		Amt für Brand- und Katastrophenschutz Ansprechpartner/-in: Frau Neumaier Telefonnummer: 0781 805 1215		
		Zu dem geplanten Vorhaben bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken. Die Löschwasser-versorgung ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 FwG sicherzustellen.	Kenntnisnahme. Die Löschwasserversorgung wurde bereits im Zuge der Bebauungsplanaufstellung 2018 sichergestellt.	Kenntnisnahme.
		Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Ansprechpartner/-in: Herr Lehmann Telefonnummer: 0781 805 9615		
		Zum Vorhaben bestehen keine Bedenken und sind keine Ergänzungen erforderlich	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
		Amt für Veterinärwesen & Lebensmittelüberwachung Keine Stellungnahme.	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
05	Stadt Offenburg Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung *03.02.2022*	Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 01.02.2022. Zur oben genannten 1. Änderung des Bebauungsplanes "Laugasserfeld im Bindenessel" in Hohberg-Niederschopfheim bestehen von Seiten der Stadt keine Einwände.	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
06	Gemeinde Schutterwald	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
07	Gemeinde Friesenheim *25.02.2022*	Sehr geehrte Damen und Herren, durch den Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Hohberg zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Laugasserfeld im Bindenesel" werden keine Interessen der Gemeinde Friesenheim tangiert. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
08	Gemeinde Neuried *03.02.2022*	Seitens der Gemeinde Neuried werden keine Anregungen zur o.g. Bebauungsplanänderung vorgetragen.	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
09	Polizeipräsidium Offenburg Führungs- u. Einsatzstab Sachbereich Verkehr *21.02.2022*	Die zugesandten Unterlagen wurden im Hinblick auf verkehrspolizeiliche Belange überprüft. Im Ergebnis werden unserseits keine Einwände erhoben!	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
11	Handwerkskammer Freiburg	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
12	IHK Südlicher Oberrhein *25.02.2022*	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.02.2022 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein werden zur Planänderung keine Bedenken geäußert.	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
13	Handelsverband Südbaden *02.03.2022*	Wir danken für die Beteiligung. Im oben bezeichneten Areal soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hierdurch sind die Belange, die vom Handelsverband zu vertreten sind, nicht tangiert. Bitte nehmen Sie Abstand von einer weiteren Beteiligung.	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
14	Zweckverband Hochwasserschutz Schuttermündung	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
15	Abwasserzweck-verband "Raum Offenburg" *16.02.2022*	Gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände.	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
16	Unitymedia BW GmbH	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
17	bnNETZE GmbH *23.02.2022*	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können 1. Einwendungen keine 2. Rechtsgrundlage entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: keine Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkei zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: keine	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
18	Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG *09.02.2022*	Guten Tag, vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen im genannten Planverfahren. Wir haben keine Anregungen und Einwände zum genannten Planverfahren vorzubringen, bitten Sie jedoch, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
19	Gemeinde Hohberg Eigenbetrieb Wasserversorgung *04.02.2022*	Sehr geehrte Damen und Herren, seitens des Eigenbetriebs Wasserversogung der Gemeinde Hohberg bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplan "Laugasserfeld im Bindenesel" in Hohberg-Niederschopfheim keine Einwendungen. Die betroffenen Baugrundstücke sind bereits mit der Wasserversorgungshauptleitung an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen.	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
20	BUND-Ortsgruppe Hohberg *14.02.2022*	Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken für die Beteiligung am Änderungsverfahren sowie der Zusendung der Unterlagen vom 01.02.2022. Wir sehen von einer Stellungnahme ab.	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
21	Landesnaturschutz- verband Baden-Württemberg	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
22	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e. V. (BLHV)	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung	Beschlussvorschlag
01	Öffentlichkeit anonymisiert	Sehr geehrter Herr Bürgermeister Heck, sehr geehrte Damen und Herren, es ist verständlich, dass bei derzeitigem Zinstief viele Leute bauen wollen, wenn in Gemeinden vermehrt neue Baugebiete entstehen ist dies auch nachvollziehbar. Wenn sich jedoch die Gemeinde durch die Vergrößerung des Kindergartens, sowie durch die **verdichtete Bauweise** an der Südseite von meinem Grundstück und Haus derartige Bebauung anordnet, wollen Sie Verständnis haben, das ich hierfür Schadenersatzansprüche erheben werden. Zwischenzeitlich verbleibe ich mit freundlichen Grüßen	In den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die halboffene Bauweise - Kettenhäuser - festgesetzt. Auch im ursprünglichen Bebauungsplan war hier schon eine Hausgruppe festgesetzt, die Typologie der Bebauung hat sich also nicht verändert. Die geänderterten Festsetzungen (GRZ von 0.3 auf 0.5, II Vollgeschosse, GH 1 und 2) sind nicht dazu geeignet, eine den Nachbarn tatsächlich beeinträchtigtende Wirkung zu entfalten. Die hintere Baugrenze hat sich nicht verändert, so dass die Bebauung nicht näher an den Nachbarn heranrückt. Auch die Höhenentwicklung der Gebäude hat sich nicht verändert - vorher war eine Firsthöhe von 9,50 m zulässig, nun ist ein Attikageschoss (nicht als Vollgeschoss) mit einer GH 2 von 9,50 m zulässig. Die Grundflächenzahl wird auf 0.5 erhöht und überschreitet damit den Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0.4. Diese Überschreitung wird durch den Gesetzgeber ausdrücklich erlaubt, um dichtere Bauweisen zu ermöglichen. Im konkreten Fall sollen auf kleinen Grundstücken individuelle Kettenhäuser entstehen, die vor allem jungen Familien mit geringerem finanziellem Spielraum die Möglichkeit bieten, Wohneigentum zu bilden. Durch die oben angeführten Festsetzungen wird sichergestellt, dass diese bauliche Verdichtung absolut verträglich erfolgt. Der Kindergarten liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Die Erweiterung des Kindergartens wurde nach § 34 BauGB genehmigt, das Einfügen der Erweiterung in die gebaute Umgebung ist hier bereits immanent.	Kenntnisnahme.