

# Gemeinde Linkenheim-Hochstetten

## Landkreis Karlsruhe

### Schriftliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB

zum Bebauungsplan für das Baugebiet „**FRIEDRICHSTRAßE 48A**“  
, der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten

#### **A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) i.d.F. der letzten Änderung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) i.d.F. der letzten Änderung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung (PlanzVO`90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 1991, S. 58) i.d.F. der letzten Änderung.
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) i.d.F. der letzten Änderung.
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (Ges. Bl. S. 582), berichtigt S. 760, i.d.F. der letzten Änderung.

## **B. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

### **I. Art der baulichen Nutzung**

#### **1. Baugebiet**

Das Baugebiet wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zum Mischgebiet (MI gemäß § 6 BauNVO) erklärt. Es dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Festsetzungen von Art und Begrenzung des Baugebietes erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

#### **2. Nebenanlagen**

Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 (6) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sind nur bis 40 cbm Bruttorauminhalt auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig.

### **II. Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Eintragungen in der Nutzungsschablone festgesetzt.
2. Traufhöhe max. 5,70 m
3. Firsthöhe max. 9,00 m

## **C. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "FRIEDRICHSTRAßE 48A" gemäß § 74 LBO**

### **III. Baugestaltung**

#### **1. Gestaltung der Wohngebäude**

##### **1.1 Dachformen:**

(1) Für das Baugebiet sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig.

(2) Dacheindeckung mit nichtglänzenden Materialien.

(3) Bei Hauptgebäuden ist der Dachgeschoßausbau durch Dachgauben zulässig,

wenn folgende Vorschriften eingehalten werden:

1. Gauben müssen einen Abstand von mind. 1,25m von der Giebelwand haben
2. Die Länge der Gauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten
3. Die Firsthöhe der Gauben darf den Hauptfirst des Wohngebäudes nicht überschreiten
4. Bei Dachgauben mit Schleppdach müssen die Schnittpunkte beider Dachflächen 50cm unter dem Hauptfirst liegen.

2. Gestaltung der Garagen

Bei sämtlichen Garagen kann die Dachausbildung als Flachdach oder Satteldach erfolgen.

3. Gestaltung der Einfriedungen

Die Gesamthöhe der Einfriedungen an öffentlichen und privaten Straßen und Wegen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten (gemessen von der OK der Straßenachse in Grundstücksmitte).

Gestattet sind Holzzäune, niedere Steinsockel bis zu einer Höhe von 0,30 m mit Hinterbepflanzung aus bodenständigen Sträuchern. An der Straße sind Maschendrahtefriedungen nicht zulässig. Die Einfriedung zwischen den Grundstücken soll mit Buschgruppen, evtl. in Verbindung mit Maschendrahtzaun, höchstens 1,50 m hoch, erfolgen.

Die Errichtung von Mauern über 1,00 m hoch zwischen den Grundstücken ist unzulässig.

4. Gestaltung der Außenanlagen

Aus ökologischen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nach §19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50% der im Bebauungsplan vorgegebenen Grundflächenzahl überschritten werden (z.B. festgelegte GRZ 0,4 + 50% = 0,60 max. Bodenbefestigung). Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

5. Hinweis

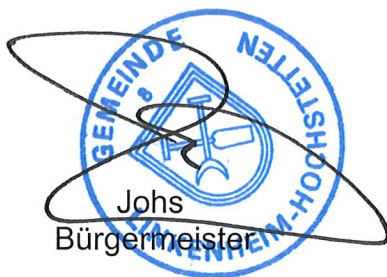
Stellplatzforderung der Gemeinde:

Innerhalb des Bebauungsplanes müssen 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweils zu bebauenden Grundstück ausgewiesen werden (am 24.10.1997 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen).

6. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BauGB bzw. § 56 der LBO.

Linkenheim-Hochstetten, den 11.10.2002

  
Johs  
Bürgermeister