

. Fertigung

# **GEMEINDE LINKENHEIM - HOCHSTETTEN**

Änderung bzw. Erweiterung des  
Bebauungsplanes "NEFF"  
für den Planbereich entlang der  
Kaiserstraße zwischen Ludwig- und Bahnhofstraße  
im Ortsteil Linkenheim

## **BEBAUUNGSPLAN**

**KING · WEBER  
UND PARTNER**  
INGENIEURBAU · STÄDTEBAU

76135 KARLSRUHE  
BUNSENSTRASSE 16  
76021 KA, Postfach 3664,  
TELEFON (0721) 98 145 - 0  
TELEFAX (0721) 98 145 - 45

Zum Antrag vom .....

.....Fertigung

ANLAGE 2

**GEMEINDE LINKENHEIM - HOCHSTETTEN**  
Landkreis Karlsruhe

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**

gemäß § 9 (1) BauGB

**zur Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes "NEFF"**  
**für den Planbereich entlang der Kaiserstraße zwischen Ludwig- und Bahnhofstraße im**  
**Ortsteil Linkenheim.**

**A. Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1 - 4 und 8 ff des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl.I.S. 2253) - BauGB -
2. §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl.I.S. 1763 - BauNVO -) geändert durch VO vom 23.1.1990 (BSt.Bl.I S.127)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991 S. 58)
4. §§ 3, 6, 7, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (Ges.Bl.S. 770) - LBO -
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1983 (Ges.Bl.S. 577)

## **B. Festsetzungen**

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

#### **1. Baugebiet**

- 1.1 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO. Es dient vorwiegend dem Wohnen.  
Die Festsetzungen von Art und Begrenzung des Baugebietes erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

#### **2. Ausnahmen**

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden die Ausnahmen nach Ziffer 2, 3, 4 und 5 nicht zugelassen.

#### **3. Nebenanlagen**

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind uneingeschränkt auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig.

### **II. Maß der baulichen Nutzung**

#### **4. Allgemeines**

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen.

**5. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung**

- 5.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

$$\text{GRZ} = \text{Grundflächenzahl} = 0,40$$

- 5.2 Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen werden.

**III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

**6. Bauweise**

- 6.1 Als Bauweise wird im Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt.  
Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 2, Satz 3 BauNVO sind zwingend
- 6.2 Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser und Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- 6.3 Für die Stellung der Gebäude, ihre Trauf- und Firstrichtung gelten die jeweils hierfür eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.  
Dachform: Satteldächer, Walmdächer  
Flachdachausführungen sind unzulässig.

**7. Überbaubare Grundstücksfläche**

- 7.1 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

**8. Abstandsflächen**

- 8.1 Die Abstandsflächen richten sich nach den jeweils geltenden Paragraphen der Landesbauordnung (LBO), sofern im Bebauungsplan keine größeren Abstandsflächen festgesetzt sind..

#### **IV. Baugestaltung**

##### **9. Gestaltung der Baulichen Anlagen**

- 9.1 Für die geplanten Gebäude im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Sockelhöhe (OK Erdgeschoß-Rohfußboden) von höchstens 0,75 m zulässig, gemessen von der fertigen Straßenoberkante (Achse) in der jeweiligen Hausmitte (Traufseite).
- 9.2 Für die geplanten, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem Vollgeschoss zulässigen Gebäude, wird die Traufhöhe (als Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Außenwand und UK Sparren definiert) wie folgt festgesetzt:  
Maxim. Höhe 3,25 m jeweils über der Erdgeschoß-Rohfußboden-Höhe.  
Dachneigung: 25 - 35 Grad  
Die max. Firsthöhe wird auf 6,50 m festgesetzt, gemessen von der Erdgeschoß-Rohfußboden-Höhe.
- 9.3 Bei Hauptgebäuden ist der Dachgeschoßausbau durch Dachgauben zulässig. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,25 m von der Giebelwand erhalten, ihre Länge darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 9.4 Für die Dachdeckung sind Ziegel oder Betondachsteine sowie dunkel eingefärbte andere Platten zulässig.
- 9.5 Fassaden-Oberflächen: Materialien Putz, Holz, Sicht- und Natursteinmauerwerk sind zulässig. Eternit- und Kunststoffplatten sind unzulässig.
- 9.6 Auf jedem Gebäude darf höchstens eine Antennenanlage errichtet werden. (§ 73, Abs. 1 Nr. 3 LBO).
- 9.7 Mülltonnen müssen in Müllboxen untergebracht werden.

10. Garagen und Stellplätze

- 10.1 Garagen und Stellplätze sind nach der jeweils gültigen LBO zu errichten. Garagen können auch außerhalb der ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- 10.2 Bei sämtlichen Garagen muß die Dachausbildung als Flachdach erfolgen. Als max. Wandhöhe bei Garagen sind 2,50 m, gemessen ab OK Garagen-Rohfußboden, festgesetzt.  
Die Garagen-Rohfußbodenoberkante darf max. 0,10 m über OK Straßenachse vor Garagenmitte betragen.
- 10.3 Carports (seitlich offene, überdachte Stellplätze) sind zulässig. Mit Carports ist jedoch ein Abstand von mindestens 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsanlage einzuhalten.

11. Einfriedigungen

- 11.1 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsanlagen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten (gemessen von der OK der Straßenachse in Grundstücksmitte). In allen übrigen Fällen darf die Gesamthöhe der Einfriedigungen 1,50 m nicht überschreiten.  
Gestattet sind Holzzäune, niedere Steinsockel bis zu einer Höhe von 0,30 m mit Hinterbepflanzung aus bodenständigen Sträuchern. An der Straße sind Maschendrahteinfriedigungen nicht zulässig.  
Die Errichtung von Mauern über 1,00 m hoch zwischen den Grundstücken ist unzulässig.
- 11.2 Der Vorgarten ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

12. Grundstücksgestaltung

- 12.1 Die Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind vielmehr als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen (§ 73 Abs. 1,5).

- 12.2 Aus ökologischen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur im Bereich von Stellplätzen, Zugängen und Zufahrten befestigt werden. Als Befestigungsart sind wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw. zu wählen. Die zulässige Bodenbefestigung legt die Grundflächenzahl zugrunde. Wird sie durch das zu errichtende Gebäude erschöpft, ist z.B. für Garagen und Stellplätze einschl. der Zufahrten und für Nebenanlagen eine Überschreitung der Grundfläche um 50 % zulässig (z.B. festgelegte GRZ 0,4 + 50 % = 0,60 max. Bodenbefestigung).
13. Pflanzgebot
- 13.1 Für die Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen und des Verkehrsgrüns, sind nur heimische, bodenständige Gehölze zulässig.  
Erhaltenswerte Bäume müssen erhalten bleiben, wo dies im unmittelbaren Baubereich nicht möglich ist, muß nachgepflanzt werden.  
Die Freiflächen um die Häuser sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind spätestens 1 Jahr nach Bezug anzulegen und zu unterhalten.
- 13.2 Der vorhandene, erhaltenswerte Baum- und Strauchbestand ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zu erhalten.
- 13.3 Auf jedem Grundstück ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Baum zu pflanzen.
14. Ver- und Entsorgung
- 14.1 Wasserversorgung  
Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Linkenheim - Hochstetten.
- 14.2 Entwässerung  
Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem mit Anschluß an das öffentliche Kanalisationsnetz.

15. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

15.1 Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt durch Erdkabel.

Das Niederspannungsversorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt. Außerdem können Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, jetzt aber nicht in Zahl und Einbauort festzulegen sind, auch später auf als nicht überbaubar ausgewiesenen öffentlichen Flächen errichtet werden.

15.2 Gasversorgung:

Es ist geplant, das Baugebiet an das Gasversorgungsnetz anzuschließen.

Linkenheim-Hochstetten, 9. 12. 93  
Der Bürgermeister.



Karlsruhe, 9. Dezember 1993  
KING · WEBER UND PARTNER