

**Bürgermeisteramt
GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN**

Landkreis Karlsruhe

Bebauungsplan **"HAUPTSTRAßE 101/103"**
im Ortsteil Hochstetten

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

1. Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nördlichen Gebiet des Ortsteiles Hochstetten zwischen den Straßen Kirchstraße und Albert-Schweitzer-Straße.

2. Ziel und Zweck der Planung/Vereinfachtes Verfahren

Das Baugebiet war bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen, da kein Bebauungsplan vorhanden war.

Bisher war bereits eine Bebauung in der zweiten Reihe zulässig, die Bautiefe wurde z.B. in der Hauptstraße in diesem Bereich mit 50 m ermittelt, zudem wäre entlang der Grenze zu Flst. Nr. 130/1, Hauptstraße 97 und 99 eine Grenzbebauung zulässig.

Da eine Bebauung aufgrund der Vorgaben des § 34 BauGB zu einer Verdichtung führen könnte (Grenzbebauung), machte die Erhaltung, die Erneuerung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsbildes es erforderlich, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie die Bauweise, die bebaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen neu zu regeln.

Der Gemeinderat sah deshalb die Notwendigkeit einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten beschloss deshalb am 11.05.2007, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Da sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Gebiet der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB an.

3. Inhalt der Planung

Maß der baulichen Nutzung

Der zeichnerische Teil wurde dahingehend gefertigt, dass die Bebauung in einem geordneten Rahmen erfolgen kann.

In Anlehnung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Prägung der angrenzenden Siedlungsbereiche wird für das Allgemeine Wohngebiet die Anzahl der Vollgeschosse für die Gebäude entlang der Hauptstraße auf zwei festgesetzt.

Für die in der zweiten Reihe entstehenden Gebäude (rückwärtige Bebauung) wird die Anzahl der Vollgeschosse auf eins festgesetzt

Weiter wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) generell auf 0,4 festgesetzt. Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird für die Bebauung entlang der Hauptstraße auf 0,8 und für die rückwärtige Bebauung (zweite Reihe) auf 0,4 festgesetzt.

Für die rückwärtige Bebauung (zweite Reihe, ein Vollgeschoss) wird die First- und Traufhöhe auf 8,00 m und 4,50 m festgesetzt und bei den Gebäuden entlang der Hauptstraße (erste Reihe, zwei Vollgeschosse,) auf 9,00 m und 6,00 m festgesetzt.

Damit erfolgt eine der vorhandenen Bebauung angepasste und zeitgemäße Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

4. Örtliche Bauvorschriften

Baugestaltung

Um ein einheitlich gestaltetes Siedlungsgebiet zu erreichen, wurden in den örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen bezüglich der Dachform, der Dacheindeckung, sowie des Dachgeschoßausbaus durch Dachgauben getroffen.

Stellplätze

Aufgrund der Stellplatzsatzung der Gemeinde müssen innerhalb des Bebauungsplanes 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweils zu bebauenden Grundstück errichtet werden.

5. Umweltprüfung

Da das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

6. Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Tier- und Pflanzenarten) im Baugebiet wurden durch die Gemeinde geprüft.
Es wurden bei der Überprüfung keine geschützten Tier- und Pflanzenarten festgestellt.

7. Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird umgrenzt:

- Im Norden durch die Hauptstraße (Flst. Nr. 36)
- Im Süden durch das Flurstück 353 (Friedhof),
- Im Osten durch die Hauptstraße 105 (Flst.Nr. 127)
- Im Westen durch die Hauptstraße 97 und 99 (Flst. Nr. 130/1 und 130/2)

Der künftige räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:
Flst.Nr. 128, 128/1, 128/2, 128/3, 128/4.

Linkenheim-Hochstetten, den 03.05.2007

