

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

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

#### **1. Baugebiet**

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO.  
Die Festsetzungen von Art und Begrenzung des Baugebietes erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

#### **2. Ausnahmen**

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden Ausnahmen nicht zugelassen

#### **3. Nebenanlagen**

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

### **II. Maß der baulichen Nutzung**

#### **4. Allgemeines**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzungen der überbaubaren Flächen (Baugrenzen).

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

- 5.1 Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

GRZ = Grundflächenzahl = **0,4**

Zahl der Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl:

Bebauung entlang der Hauptstraße: **II** als Höchstgrenze  
Geschoßflächenzahl: **0,8**

Rückwärtige Bebauung **I** als Höchstgrenze  
(Bebauung in der zweiten Reihe / in der Erschließungsstraße )  
Geschoßflächenzahl: **0,4**

- 5.2 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

## 6. Erdgeschossfußbodenhöhe und Wandhöhen

- 6.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf mind. 0,20 m und auf max. 1,0 m über Niveau der angrenzenden Straßenhöhe bzw. Gehweghinterkante festgelegt, von der aus die Erschließung erfolgt (Maß in Gebäudemitte).
- 6.2 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: Maximale Höhe 4,50 m jeweils über der Erdgeschoss-Rohfußboden-Höhe. Die maximale Firsthöhe wird auf 8,00 m festgesetzt, gemessen von der fertigen Straßenoberkante (Achse) in der jeweiligen Hausmitte (Traufseite) entlang des Baugrundstücks.
- 6.3 Für die geplanten, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit zwei Vollgeschossen zulässigen Gebäude, wird die Traufhöhe (als Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Außenwand und UK Sparren definiert) wie folgt festgesetzt: Maximale Höhe 6,00 m jeweils über der Erdgeschoss-Rohfußboden-Höhe. Die maximale Firsthöhe wird auf 9,00 m festgesetzt, gemessen von der fertigen Straßenoberkante (Achse) in der jeweiligen Hausmitte (Traufseite) entlang des Baugrundstücks.

## 7. Bauweise

- 7.1 Als Bauweise wird im Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt.
- 7.2 Auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche können Einzelhäuser, sowie Doppelhäuser erstellt werden.

## **C. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hauptstraße 101/103" gemäß § 74 LBO**

### **III. Baugestaltung und überbaubare Grundstücksfläche**

#### 8. Gestaltung der Wohngebäude (Dachformen)

Für das Baugebiet sind Sattel- und Walmdächer zulässig.  
Flachdachausführungen für Wohngebäude sind unzulässig.  
Die Dacheindeckung ist mit nicht glänzenden Materialien vorzunehmen.

Bei Hauptgebäuden ist der Dachgeschoßausbau durch Dachgauben zulässig, wenn folgende Vorschriften eingehalten werden:

1. Gauben müssen einen Abstand von mind. 1,25 m 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 50 cm unter dem Hauptfirst liegen.

## 9. Abstandsflächen

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

## 10. Gestaltung der Baulichen Anlagen

10.1 Fassaden-Oberflächen: Materialien Putz, Holz, Sicht- und Natursteinmauerwerk sind zulässig. Eternit- und Kunststoffplatten sind unzulässig.

10.2 Auf jedem Gebäude darf höchstens eine Antennenanlage errichtet werden.

10.3 Mülltonnen müssen in Müllboxen untergebracht werden.

## 11. Garagen

Garagen sind nach der jeweils gültigen LBO zu errichten.

## 12. Einfriedigung

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten (gemessen von der OK der Straßenachse in Grundstücksmittle). Gestattet sind Holzzäune, niedere Steinsockel bis zu einer Höhe von 0,30 m mit Hinterbepflanzung aus bodenständigen Sträuchern.

In allen übrigen Fällen darf die Gesamthöhe der Einfriedigungen 1,50 m nicht überschreiten. An der Straße sind Maschendraht-einfriedigungen nicht zulässig. Die Errichtung von Mauern über 1,00 m hoch zwischen den Grundstücken ist unzulässig.

## 13. Grundstücksgestaltung

13.1 Die Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind vielmehr als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

13.2 Aus ökologischen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Befestigungen bei nicht überbauten Grundstücksflächen, wie Zufahrten (ohne Hauszugänge) und Stellplätze, müssen in wasserdurchlässiger Form ausgeführt werden (z.B. Rasenpflasterspur, Schotterrasen etc.)

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% = 0,6 max. Bodenbefestigung).

Eine weitere Überschreitung darüber hinaus ist unzulässig.

#### 14. Pflanzegebot

Für die Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen und des Verkehrsgrüns, sind nur heimische, bodenständige Gehölze zulässig.  
Die Freiflächen um die Häuser sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

#### 15. Hinweise der Gemeinde

Stellplatzforderung der Gemeinde:  
Aufgrund der Stelleplatzsatzung der Gemeinde müssen innerhalb des Bebauungsplanes 1,5 Stellplätze (notwendige Stellplätze, dass heißt frei anfahrbar) pro Wohneinheit auf dem jeweils zu bebauenden Grundstück errichtet werden.

#### 16. Hinweise des Landratsamtes

##### **Entwässerung**

Nach § 45 b (3) WG i. V. m. der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

Zur Entlastung der Öffentlichen Kanalisation und im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sollte im Rahmen der Möglichkeiten auf eine Minimierung der Flächenversiegelung und auf den bevorzugten Einsatz von Gründächern hingewirkt werden.

##### **Altlasten und Bodenschutz**

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen, z. B. durch Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe zu informieren. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach BBodSchG / BBodSchV) sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

## Auffüllungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauequalsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftem Boden“ vom 14.03.07 ist dabei zu beachten (VwV Boden). Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 nach vorgenannter VwV Boden einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums B.-W. über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien z.B. Recyclingmaterial, Bauschutt oder Bodenaushub über Z 0 entsprechend VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des LRA Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

## Gewässerschutz

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung“. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der geplanten Wassergewinnungsanlage vom 28.03.1985 ist zu beachten.

Linkenheim-Hochstetten, 03.05.2007

Johs. Bürgermeister

