

**Andere, nach wie vor rechtskräftige Teile  
des Bebauungsplanes „Gartenstraße/Rebenweg“  
in der Ursprungsfassung vom 04.01.2007**

- **Schriftliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**
- **Begründung**

# Gemeinde Linkenheim-Hochstetten

## Landkreis Karlsruhe

### Schriftliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB

zum Bebauungsplan für das Baugebiet „**Gartenstraße/Rebenweg**“  
der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten

#### A. Rechtsgrundlage

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.I.S.2141) zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316) in der Fassung 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) in der Fassung 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) in der Fassung der letzten Änderung).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBI.S. 617).
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (Ges. Bl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.07.2004 (Ges. Bl. S. 469) in der Fassung der letzten Änderung.

## **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.

Zahl der Vollgeschosse:

Bebauung entlang der Straßen:

Gartenstraße, Rebenweg,

Zum Erlich, Am Hochgestade:

II als Höchstgrenze

Rückwärtige Bebauung

(Bebauung in der zweiten Reihe / Gärten)

I als Höchstgrenze

GRZ = Grundflächenzahl = 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 5,00 m jeweils über der Erdgeschoss-Rohfußboden-Höhe. Die maximale Firsthöhe wird auf 8,50 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 6,25 m jeweils über der Erdgeschoss-Rohfußboden-Höhe. Die maximale Firsthöhe wird auf 9,50 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** **"Gartenstraße/Rebenweg" 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.

Für die Stellung der Gebäude, gelten die jeweils hierfür eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.

## 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 Grundstücksmitte). 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 Einfriedungen 1,50 m nicht überschreiten. An der Straße sind Maschendrahteinfriedungen 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. Bodenfestigung).

Eine weitere Überschreitung darüber hinaus ist unzulässig.

#### 14. Pflanzengebot

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 Karlsruhe

##### **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. Das Merkblatt "Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone" liegt der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten vor.

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. Auf das vom Regierungspräsidium Karlsruhe mit Schreiben vom 22.02.2002 an die Bürgermeisterämter verteilte Informationsblatt über „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung und Bauleitplanung“ sowie auf die vom LRA KA verteilte Broschüre „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ wird hingewiesen.

Das o.g. Informationsblatt bzw. die Broschüre liegen der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten vor.

##### **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.

Werden im Planungsgebiet Umbau-, Erweiterungs- und/oder Rückbaumaßnahmen von umweltrelevanten Betrieben (z. B. Industrieareale, Tankstellen, Druckereien etc.) notwendig, sollte das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz von der zuständigen Baurechtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens schriftlich beteiligt werden.

### **Auffüllungen**

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die technischen Regeln der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – sind dabei zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 einhalten.

Andere Materialien z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des LRA Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden. Der Nachweis der schadlosen Verwertung ist durch den Bauherrn auf Grundlage eines Sachverständigengutachtens zu erbringen.

### **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, 04.01.2007

Johs, Bürgermeister

**Bürgermeisteramt  
GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN**

**Landkreis Karlsruhe**

Bebauungsplan "GARTENSTRAßE/REBENWEG"  
im Ortsteil Hochstetten

**BEGRÜNDUNG**

Gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

**1. Lage im Raum**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordöstlichen Gebiet des Ortsteiles Hochstetten zwischen den Straßen Gartenstraße, Rebenweg, Zum Erlich, Am Hochgestade.

**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 Gartenstraße mit 27 m ermittelt. Da diese Bebauung zu nahe an der bestehenden Wohnbebauung wäre (ca. 4,00-5,00 m Abstand zwischen den Gebäuden), 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 07.04.2006, 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 der zweiten Reihe 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 Straßen: Gartenstraße, Rebenweg, Zum Erlich, Am Hochgestade auf zwei festgesetzt.

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

Weiter wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) generell auf 0,4 festgesetzt.

Für die Rückwärtige Bebauung (zweite Reihe, ein Vollgeschoss) wird die First- und Traufhöhe auf 8,50 m und 5,00 m festgesetzt und bei den Gebäuden entlang der Straßen: Gartenstraße, Rebenweg, Zum Erlich, Am Hochgestade (erste Reihe, zwei Vollgeschosse,) auf 9,50 m und 6,25 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 den Umweltbeauftragten der 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 Straße „Am Hochgestade“, (Flst. Nr. 2193)
- Im Süden durch die Straße „Rebenweg“ (Flst. Nr. 2192),
- Im Osten durch die Gartenstraße (Flst.Nr. 2218)
- Im Westen durch die Straße „Zum Erlich“ (Flst. Nr. 2177)

Der künftige räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Flst.Nr. 2180, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2209/1, 2210.

Linkenheim-Hochstetten, den 04.01.2007

Johs  
Bürgermeister