

**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

