



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Karlsruher Straße Süd“,
Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, Ortsteil Linkenheim

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (5) BauNVO die unter dem § 4 (2) Ziffer 3. BauNVO genannten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen.

1.1.2

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1. BauNVO sind die unter dem § 4 (3) Ziffern 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im „Mischgebiet“ sind gemäß § 1 (5) BauNVO die im § 6 (2) BauNVO unter den Ziffern 6., 7. und 8. genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebieten).

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 (3) BauNVO wird gemäß § 1 (6) Ziffer 1. BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Vergnügungsstätten in Bereichen, welche nicht überwiegend gewerblich geprägt sind).

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. „TH max“ – maximal zulässige Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßenbegrenzungslinie (Tiefbordstein) der angrenzenden Verkehrsfläche.

2.2. “GH max“ – maximal zulässige Gebäudehöhe

Die zulässigen Gebäudehöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als Oberkante Dachfirst bzw. Dachhaut.

Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Verkehrsfläche

3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Terrassen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m² zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Hauseingangs- und Keller-Außentreppen sowie Überdachungen dürfen die überbaubare Fläche um bis zu 1,50 m überschreiten.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

4.1.

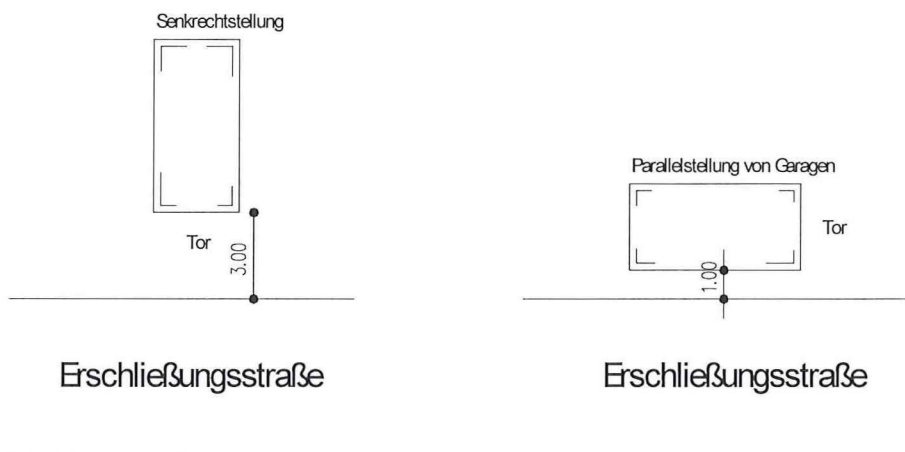
Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2.

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garage steht parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden. Diese Fläche ist zu begrünen.

Wird die Garage senkrecht zum Straßenraum angeordnet, beträgt der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 3,00 m.

Offene Garagen (Stellplätze mit Schutzdächern) müssen mit der Tragkonstruktion (Stütze) einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.



4. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Festgesetzt wird die „offene Bauweise“ bzw. die „abweichende Bauweise“.

4.1. „abweichende Bauweise“ (22 Abs. 4 BauNVO)

Die „abweichende Bauweise“ wird wie folgt definiert :

- **Flurstück Nr. 268**

Es gilt die „geschlossene Bauweise“ mit einer zulässigen Bebauung auf der Grenze zum Flurstück Nr. 269/1.

- **Flurstück Nr. 269/1**

Festgesetzt wird die „offene Bauweise“.

Abweichend hiervon ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze gemäß der getroffenen Festsetzungen der überbaubaren Fläche zum Flurstück Nr. 269 zugelassen.

Im straßenabgewandten Bereich darf bis auf 1,75 m an die Grenze zum Flurstück Nr. 269 herangebaut werden.