Gemeinde Linkenheim-Hochstetten
Landkreis Karlsruhe

Teil II. Schriftliche / Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB

zum Bebauungsplan für das Baugebiet **„Karlsruher Straße 2"**
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 24.06.2004 (BGBl. I.S. 1359) 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 (GBl.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.

II. TEXTTEIL : PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO, BNatschutzG)

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragung wird festgesetzt :

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 1, 4, 16, 17, 18, 19, 20, 23 BauNVO)

Die Festsetzungen von Art und Begrenzung des Baugebietes erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt.

2 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2+3 BauGB, § 22 Abs. 2, BauNVO)

2.1 Offene Bauweise
In der offenen Bauweise sind nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig.

3. Garagen, Carports/ Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den Grundstücken zulässig.

4. Landespflegerische Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 8 BNatschutzG)

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen muss die standörtlichen und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen. Es stehen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zur Auswahl (s. Pflanzliste, Anlage 1).

Auf den privaten Baugrundstücken ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum - vorzugsweise Obstbaum - zu pflanzen.

5. Befestigte Flächen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 19 BauNVO)

Aus ökologischen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind deshalb nur in dem Ausmaß zu befestigen, wo dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten usw. zwingend erforderlich ist. Als Befestigungsart sind wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw. zu wählen. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur dort zulässig, wo bautechnische Vorschriften bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern. 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 % = 0,60 max. Bodenbefestigung). Soweit bei Garagenzufahrten wasserdurchlässige Beläge verwendet werden, werden diese bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

6. Erdgeschossfußboden- , First- und Wandhöhen

(§9 Abs. 3 BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

Für die geplanten Gebäude im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Sockelhöhe (OK Erdgeschoss-Rohfußboden) von mindestens 0,20 m (109,90 NN) und höchstens 1,00 m zulässig.

Die max. Wandhöhe ist dem Planeintrag zu entnehmen. Die festgesetzte Wandhöhe bezieht sich nur auf die Hauptdachfläche, die Errichtung von Dachaufbauten mit Wandanteil, wie Zwerchgiebel u.ä. bleibt hiervon unberührt.

Die max. Firsthöhe darf 8,50m (118,40 NN) nicht überschreiten.

Die Wandhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Unterkante Sparren.

Die Wandhöhe der Straßenseite (Erschließungsstraße) darf max. 5,50 m (115,40 NN) betragen. Die rückseitige Wandhöhe (Gartenseite zu den Flurstücken 7351/1, 7232, 7231/1, 7231, 7228/9-16, 7228/29-34, 305) wird auf max. 5,00 m (114,90 NN) begrenzt.

Bei Fassadenrücksprüngen, die weniger als die Hälfte der Hauslänge betragen, kann die angegebene Wandhöhe um 0,5 m erhöht werden.

Bei der Errichtung von Pultdächern, wird die untere Wandhöhe auf max. 5.50 m (5,00 m entlang der Rückseite, Gartenseite zu den Flurstücken 7351/1, 7232, 7231/1, 7231, 7228/9-16, 7228/29-34, 305).

Die obere Wandhöhe der Pultdächer wird auf max. 8.50 m (118,40 NN) festgesetzt.

Die Firstseite (obere Wandhöhe) der Pultdächer muss entlang der Erschließungsstraße verlaufen.

7. Verlegung von Versorgungsleitungen

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

8. Regenwasserversickerung und Kellerausbildung

(§ 9 (1) Nr. 14, 16, 20 und § 1a BauGB)

Das anfallende Regenwasser (Dachflächen, sonstige befestigte Flächen) ist jeweils auf den Baugrundstücken zu versickern. Hierfür ist aufgrund eines Nachweises im Bauantrag eine ausreichend große Grünfläche (belebte Bodenzone) auf den Baugrundstücken vorzuhalten und zu pflegen. Ein Kanalanschluss ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass keine ausreichenden Versickerungsmöglichkeiten bestehen.

Die zur Versickerung vorgesehenen Flächen sind zu entdichten. Der Abstand von Versickerungsflächen zu Gebäuden wird auf mind. 4 m und der Abstand von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen auf mind. 1,5 m festgesetzt.

Bei Einverständnis aller beteiligten Nachbarn können die jeweiligen Versickerungsanlagen auch an die Grenze gelegt werden (Baulast).

In jedem Fall ist durch eine Erkundungsgrabung bis in 1,5 m Tiefe zu prüfen, ob Störungen durch tonige oder schluffige Schichten vorhanden sind. Ist dies der Fall, ist auf der gesamten geplanten Versickerungsfläche ein Bodenaustausch der problematischen Bodenzonen vorzunehmen. Die Versickerungsfläche ist dann mit kiesigem Sand aufzufüllen.

Die vorgegebenen Abstände können unterschritten werden, wenn durch einen Bodengutachter vor Ort der Nachweis der Unbedenklichkeit erbracht wurde oder entsprechende Sicherungsmaßnahmen an den Kellerwänden (z. B.; WV-Beton, Bitumen-Dickbeschichtung oder Weiße Wanne) vorgegeben werden. Generell ist die DIN 18195 zu beachten.

Weiterhin ist das Merkblatt „Versickerung von Niederschlagswasser" (erstellt vom Landratsamt Karlsruhe – siehe Anhang zum Bebauungsplan) zu berücksichtigen.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Der Bau von Zisternen zur Gartenbewässerung ist möglich.

ANLAGE 1

PFLANZLISTE

Bäume
Qualität: HST, 3 x v, STU mind. 12-14 cm.

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Winterlinde	-	Tilia cordata
Esche	-	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Stieleiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Mehlbeere/ Eberesche	-	Sorbus – mougeotii / aucuparia

Einheimische Obstbäume (Kirsche, Apfel, Birne usw.)

Sträucher
Qualität: 2 x v, 60 – 100 cm

Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hasel	-	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Hundsrose	-	Rosa canina
Salweide	-	Salix caprea
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Stechpalme	-	Ilex aquifolium

HINWEISE

1. Altlasten / Baugrubenaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Karlsruhe, Umweltschutzamt, ist unverzüglich zu verständigen.

Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material erfolgen. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie für Schadstoffe, für die in der BbodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte Zo bis Z1.1 der Technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffl. Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" im Eluat und Feststoffen einzuhalten. Bei der Verwendung von Z1.1 – Material ist ein Abstand von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.

Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind.

Ein entsprechender Nachweis ist dem Umweltschutzamt, Landratsamt Karlsruhe, vor Einbau des Auffüllmaterials vorzulegen.

2. Straßenbeleuchtung

Aus ökologischen Gründen sind nur Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.

3. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19g-l WHG) des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG u. VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, ist bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§ 19g-l WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG u. VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Wasser, das durch den gewerblichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation der öffentlichen Abwasseranlage ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage (ABA), zugeführt werden. Bei derartigen ABA ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Baurecht, Wasserrecht und BImSchG) einzuholen.

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 27.07.2006 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- -Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüfte Planungsalternativen

zu erstellen.

1. Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB vom 29.05.2005 geprüft.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass erheblichen negativen Umweltauswirkungen bei keinem der Schutzgüter zu erwarten sind.

Die in der Planung formulierten Maßnahmen sind dazu geeignet, eine Verbesserung für die Umwelt auf dieser Fläche und den angrenzenden Gebieten zu erreichen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit Schreiben vom 05.05.2006 brachten die Eheleute Zauner Bedenken gegen das Bauvorhaben und den Bebauungsplan vor. Sie machten Mindereinnahmen ihrer Photovoltaikanlagen/Thermischen Anlage, sowie Wertminderung ihrer Doppelhaushälfte geltend. Der Gemeinderat nahm in seiner Sitzung die Vorbehalte der Familie Zauner zur Kenntnis und wies diese, nach erfolgter Abwägung zurück. Aufgrund des großen Abstandes des Wohngebäudes der Familie Zauner zum geplanten Baugebietes ist derzeit mit keiner Beeinträchtigung der Lebenssituation der Familie Zauner zu rechnen.

3. Behördenbeteiligung

Die vorgebrachten Anregungen des Landratsamtes wurden durch den Gemeinderat berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4. Planungsalternativen

Wie in der Begründung und im Umweltbericht dargelegt, wurde nach Abwägung mit anderweitigen Möglichkeiten zur Erreichung des Planungsziels die zur Minimierung negativer Umweltauswirkungen am besten geeignete Lösung gewählt.

Linkenheim-Hochstetten, 27.07.2006

GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

Johs, Bürgermeister