



## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Östlich der Robert-Koch-Straße“, 5. Änderung,  
Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, Ortsteil Linkenheim

Ursprungs-Fassung vom 12.11.1976 – ergänzt um die Inhalte der 2. Änderung vom 24.06.1988 sowie um die im Zuge der 5. Änderung eingegangenen Hinweise und Empfehlungen.

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

##### **1.1. Baugebiete**

- 1.1.1 Der räumliche Geltungsbereich umfasst Reines Wohngebiet (WR), Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD), § 3, 4 und 5 BauNVO.
- 1.1.2 Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im „zeichnerischen Teil“.
- 1.1.3 Nebenanlagen nach § 14 Ziffer 1 der BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Ziffer 2 der BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, sofern der Charakter des Baugebietes gewahrt bleibt.

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

##### **2.1. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen:

- 2.1.1 der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 der BauNVO
- 2.1.2 der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 der BauNVO
- 2.1.3 der Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 der BauNVO

### **3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

- 3.1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (O) festgesetzt.  
Es sind zulässig Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen § 22/2 BauNVO
- 3.2. Für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist die Eintragung im „zeichnerischen Teil“ maßgebend.
- 3.3. Freistehende eingeschossige Gebäude können sowohl mit Satteldach, wie auch mit Walmdach ausgeführt werden.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „zeichnerischen Teil“ durch die eingetragenen Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

### **5. Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)**

Die Stellung der Garagen ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. § 23/5 BauNVO.

Es ist ein Stauraum von 5,00 m, gemessen ab Grundstücksgrenze von den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

### **6. Gestaltung der Hauptgebäude**

- 6.1. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) darf für Einzelhäuser max. 1,00 m betragen.  
Bei Doppelhäuser und Hausgruppen sind 1,00 m zwingend.
- 6.2. Für die Einzelstehenden, eingeschossigen Wohngebäude wird eine Dachneigung von 18° bis 30° Dachneigung vorgeschrieben.  
Für die eingeschossigen Doppelhäuser und Hausgruppen sind 30° Dachneigung zwingend.  
Bei zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sind 35° Dachneigung zwingend.
- 6.3. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder dunkle Betonziegel verwendet werden.
- 6.4. Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig.  
Bezüglich der Dachgauben werden folgende Formulierungen festgesetzt:
1. Die Firsthöhe der Dachgauben darf den Hauptfirst des Wohngebäudes nicht überragen.
  2. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf max. die Hälfte der Länge der Traufseite betragen.
  3. Die Traufe des Hauptdaches darf im Bereich der Dachgaube nicht unterbrochen werden. Der Dachüberstand des Hauptdaches im Traufbereich muss mindestens 50 cm betragen.

### **7. Gestaltung der Nebengebäude und Garagen**

Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig erstellt werden.  
Die Gesamthöhe darf höchstens 2,50 m betragen.  
Grenzgaragen müssen eingeschossig mit einer Gesamthöhe von 2,50m zwingend errichtet werden. Gesamtlänge der Garagen max. 8,00m § 7/3 LBO. Die Garagen sind mit ebenen Massivdächer bekieszt zu errichten.

## **8. Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen**

- 8.1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrs- oder Grünanlagen und in den daran anschließenden unbebauten Flächen, insbesondere Vorgärten, sind für die einzelnen Straßenzüge zu gestalten.

Gestattet sind:

Sockel bis 0,30m über Gelände aus Naturstein oder Beton mit Hecken-Hinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern oder Holzzäune.

- 8.2. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen dürfen sie nicht höher als 0,80 m über Fahrbahnhöhe sein.
- 8.3. Die Verwendung von Stacheldraht und Maschendraht entlang der öffentlichen Flächen als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 8.4. Die rückseitige Einfriedigung entlang der Bundesbahntrasse ist als Lärmschutzeinrichtung in fester geschlossener Holzwand mit Hinterpflanzung 2,00 m hoch ohne Tür und Tor auszuführen.

## **9. Gestaltung unbebauter Flächen und bebauter Grundstücke**

- 9.1. Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so auszuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,80 m sind unzulässig.
- 9.2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

## **10. Entwässerung**

Die anfallenden Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten.

## **11. Stromversorgung**

- 11.1. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird in Erdkabel verlegt.
- 11.2. Elektrische Versorgungseinrichtungen (Verteilerschränke) dürfen auf öffentlichen Flächen (Gehwege) errichtet werden.

## **12. Befreiungen**

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

## **B Allgemeingültige Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Ordnungswidrigkeiten**

Zuwerhandlungen gegen die Satzung werden als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 BauGB bzw. § 75 LBO verfolgt.

### **2. Artenschutz**

Die in der Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse der 5. Bebauungsplan-Änderung gegebenen Hinweise zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG sind bei Baumaßnahmen im Plangebiet einzuhalten bzw. umzusetzen. Dieses gilt insbesondere hinsichtlich des Eingriffs-Zeitpunktes sowie evtl. erforderlicher Maßnahmen zur Verhinderung des Entstehens von Strukturen mit Habitatpotenzial.

Gartenanlagen und die Art der Außenbeleuchtung sollten insektenfreundlich bzw. wasseraufnahmefähig gestaltet bzw. gewählt werden.

### **3. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### **4. Vermeidung von zu entsorgendem Erdaushub**

Die Menge an zu entsorgendem Erdaushub ist möglichst gering zu halten.

Nach Möglichkeiten ist ein Erdmassenausgleich vor Ort anzustreben.

Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, ist dieser vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen.

redaktionell zusammengestellt : Sinsheim, 06.10.2021/28.01.2022/10.11.2022 – GI/Ru

  
Michael Möslang, Bürgermeister



**STERNEMANN  
UND GLUP**   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt

