



**GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN  
ORTSTEIL HOCHSTETTEN**

**04**

**Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Goethestraße“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Goethestraße“**

**Projekt-Nr.**

22081

**Bearbeitung**

M. Sc. E. Poser

B. Sc. K. Plücker

**Datum**

08.12.2022

**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	2
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	3
2.2.1 Nutzungen .....	3
2.2.2 Verkehrserschließung .....	4
2.2.3 Impressionen Plangebiet.....	4
<b>3. Übergeordnete Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
3.1 Regionalplanung .....	6
3.2 Flächennutzungsplan .....	7
3.3 Bestehende Bebauungspläne .....	7
3.4 Gemeindeentwicklungskonzept Linkenheim-Hochstetten.....	8
3.5 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	9
<b>4. Verfahren .....</b>	<b>9</b>
<b>5. Artenschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	12
6.2.2 Grundflächenzahl.....	12
6.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl .....	12
6.3 Bauweise .....	13
6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	13
6.5 Stellung der baulichen Anlagen.....	15
6.6 Flächen für Stellplätze.....	16
6.7 Flächen für den Gemeinbedarf.....	16
6.8 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	16
6.9 Verkehrsflächen .....	17
6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
6.10.1 Bauzeitenbeschränkung.....	20
6.10.2 Rodungen von Gehölzen.....	20
6.10.3 CEF-Maßnahme: Aufhängen von Nistkästen .....	20

6.10.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung .....	21
6.10.5 Kleintierschutz und Kleintierdurchlässigkeit .....	21
6.10.6 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen .....	21
6.10.7 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen .....	22
<b>7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>22</b>
7.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen .....	22
7.1.1 Dachgestaltung .....	22
7.1.2 Fassadengestaltung .....	23
7.2 Werbeanlagen .....	23
7.3 Grundstücksgestaltung .....	24
7.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	24
7.3.2 Einfriedungen .....	24
7.4 Stellplatzverpflichtung .....	25
<b>8. Flächenbilanz .....</b>	<b>25</b>

## Abbildungsverzeichnis .....Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches .....	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. ....	3
Abb. 3: Blick auf den westlichen Bereich der Goethestraße .....	4
Abb. 4: Blick auf den östlichen Bereich der Goethestraße .....	5
Abb. 5: Straßentypische Vorgartenzone in der Goethestraße .....	5
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan. ....	6
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebiets. ....	7
Abb. 8: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Lange Grundäcker, Im oberen Sandfeld, In der Hostert, auf die Bell im Mittelpfad und Auf den Mittelpfad und Kirchenpfad“ .....	8
Abb. 9: Ausschnitt aus dem gesamtörtlichen Rahmenplan des Gemeindeentwicklungskonzepts .....	8

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die rund 12.100 Einwohner (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2021) umfassende Gemeinde Linkenheim-Hochstetten befindet sich im Nordwesten Baden-Württembergs, im Landkreis Karlsruhe. U.a. durch ihre Lage zwischen Rheinauen und Hardtwald sowie in der Nähe zum Oberzentrum Karlsruhe, ist Linkenheim-Hochstetten eine attraktive Wohnge-  
meinde.

Die Entwicklung einer Gemeinde wie Linkenheim-Hochstetten unterliegt einem ständigen Wandel. Veränderte Rahmenbedingungen, wie ein zunehmend hoher Wohnraumbedarf, veränderte Ansprüche an soziale Einrichtungen und Nahversorgung oder auch klimatische Veränderungen wirken sich auf die bauliche Entwicklung und das Ortsbild aus.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung sowie örtlichen Bauvorschriften hat die Gemeinde die Möglichkeit, ihre Ziele an die bauliche und gestalterische Entwicklung zu definieren, soweit und sobald es erforderlich ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Goethestraße“ umfasst rund 2,3 ha des historischen Siedlungsbereiches des Ortsteils Hochstetten. Für das Gebiet besteht seit rund 50 Jahren ein Baulinienplan. Dieser wurde in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Lange Grundäcker, Im oberen Sandfeld, In der Hostert, Auf die Bell im Mittelpfad und Auf den Mittelpfad und Kirchenpfad“ aufgestellt. Dieser Baulinienplan gilt allerdings nicht als rechtsgültigen Plan, sondern nur als Orientierung. Ansonsten bestehen keine derzeit Festsetzungen für den herausgegriffenen Geltungsbereich „Goethestraße“.

Das Gebiet ist vor allem durch seine bestehende Vorgartenzone, die prägende Bauflucht in Haus-Hof-Bauweise sowie ein optisch weiten und übersichtlichen Straßenraum geprägt. Im Zuge von nachverdichtenden Baumaßnahmen oder Veränderungen im Bestand jüngerer Vergangenheit, wurden diese Regelmäßigkeit im Ortsbild und die Bauflucht unterbrochen. Aufgrund fehlender qualifizierter Bauleitplanung besteht derzeit kein Steuerungsinstrument zur Sicherung der gemeindlichen städtebaulichen und gestalterischen Ziele in diesem Bereich.

Das homogene und attraktive Erscheinungsbild soll mittels der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften gesichert und erhalten werden. Zudem dient der aufzustellende Bebauungsplan als Ordnungs- und Steuerungsinstrument bei zukünftigen Um- und Neubauten im Gebiet. Dies entspricht den Vorgaben des § 1 Abs. 3 BauGB, nach dem Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ebenso wird bei der Erstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, geachtet sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Goethestraße“ sind folglich die Sicherung der Bestandbebauung sowie die städtebauliche und gestalterische Steuerung zukünftiger Entwicklungen

in dem Gebiet. Mit dem Bebauungsplan wird das Plangebiet städtebaulich strukturiert und das Einfügen neuer Bauvorhaben planungsrechtlich sichergestellt.

Ebenso ist die Schulwegesicherung ein wichtiger Aspekt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Goethestraße“. Durch die Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen ist die Verkehrssicherheit, auf welche auch die bauliche Nutzung anliegender Grundstücke Einfluss nimmt, gerade in diesem Bereich von großer Bedeutung.

## 2. Geltungsbereich

### 2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hochstetten der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten. Der Geltungsbereich befindet sich im bebauten Innenbereich mit überwiegend wohnlicher Nutzung im Plangebiet sowie der näheren Umgebung.

Die Goethestraße kann als Anliegerstraße der Bewohnenden gesehen werden. Die im Geltungsbereich kreuzende Schillerstraße sowie die westlich angrenzende Albert-Schweitzer-Straße sind Verbindungsstraßen zur nördlich gelegenen Hauptstraße.



**Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.**  
(Quelle: Luftbild aus Google Earth, Zugriff 07/2022, Darstellung bhm, 2022)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nr. 364/1, 364/2, 364/3, 364/5, 364/7, 364/8, 364/9, 364/10, 364/11, 364/16, 364/17, 364/19, 364/20, 446/1, 446/2, 446/3, 446/4, 446/5, 446/6, 446/7, 446/8, 446/9, 446/10, 446/11, 446/12, 475/1, 475/2, 475/4, 475/5, 475/6, 475/7, 475/8, 475/9 und Teile der Flurstücke Nr. 364/6, 470/2 in der Gemarkung Hochstetten mit einer Fläche von ca. 2,3 ha.

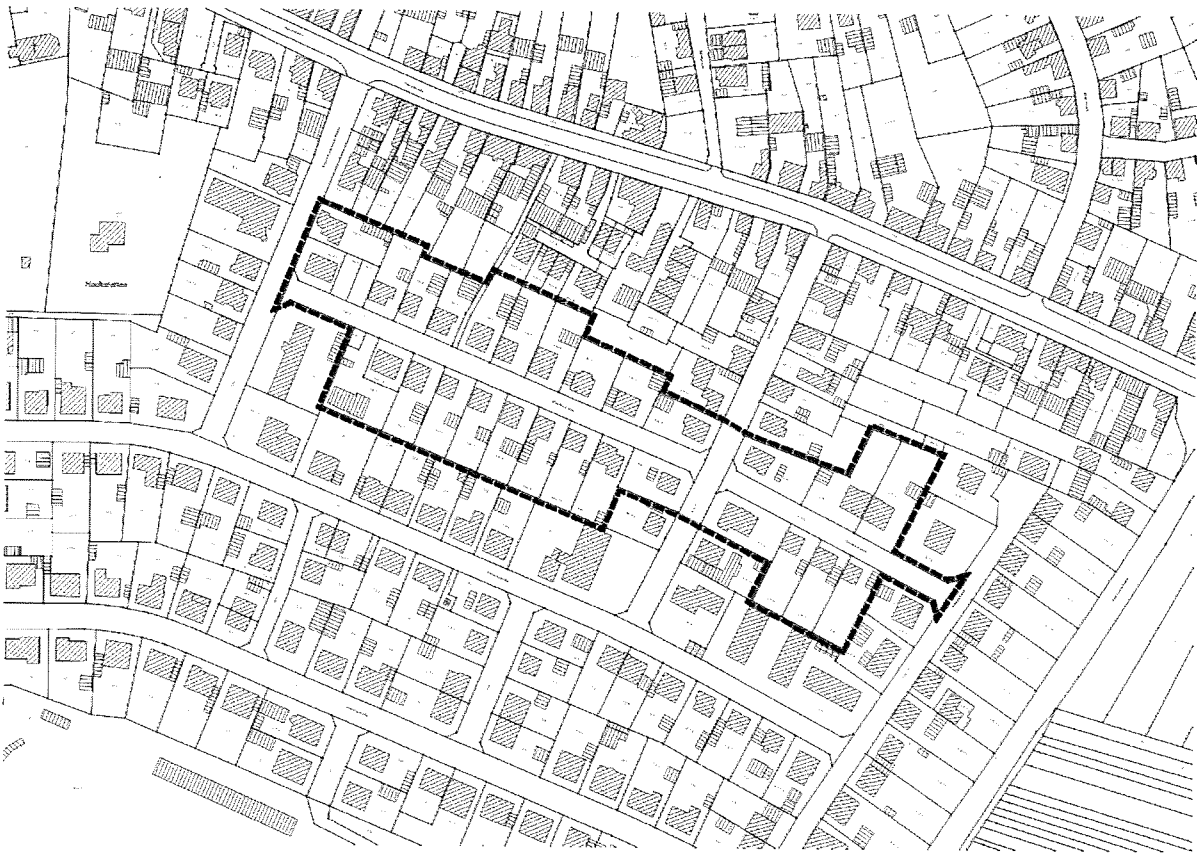


Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.  
(Quelle: ALK Gemeinde, Darstellung bhm, 2022)

## 2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 2.2.1 Nutzungen

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit vorrangig Wohngebäude. Die Wohngrundstücke werden darüber hinaus gärtnerisch genutzt und sind in vielen Fällen neben den Hauptgebäuden mit verschiedenen Nebengebäuden, Garagen und Carports bebaut.

Südwestlich im Plangebiet befindet sich darüber hinaus das ehemalige Betriebsgelände eines Stromnetzbetreibers mit einem ehemaligen Betriebsgebäude, welches gewerblich zugunsten von Büroräumlichkeiten genutzt wird.

Direkt angrenzend an das Plangebiet, benachbart zu dem Betriebsgrundstück, befindet sich die Christliche Schule Hardt. Weiterhin sind der evangelische Kindergarten Wunderfitz sowie und Kirchengebäude der Freien evangelischen Gemeinde Hochstetten in unmittelbarer Nachbarschaft vorzufinden.

Im Hinblick auf Immissionen sind keine Konflikte zu erwarten, da die vorhandenen Nutzungen als verträglich mit der Wohnbebauung eingestuft werden können.

Verkehrlich liegt das Gebiet südlich sowie westlich zweier Ortsdurchfahrtsstraßen. Die Bebauung hält zu beiden einen ausreichenden Abstand, sodass auch hier keine Immissionen durch die Straßen zu erwarten sind.

Ebenso bestehen im Umfeld des Geltungsbereichs keine Betriebe von denen maßgeblich Staub- und Geruchsemissionen ausgehen.

Entlang der Erschließungsstraßen befinden sich alle für die gegebenen Nutzungen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

### 2.2.2 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist nördlich über die Albert-Schweizer-Straße sowie die Schillerstraße an die örtliche Hauptstraße verkehrlich erschlossen. Über diese ist der Bereich weiterführend mit der Bundesstraße 36 verbunden, wodurch Hochstetten an seine Nachbarorte sowie Karlsruhe in südliche Richtung und Germersheim bzw. die Autobahn 5 in nördlicher und nord-östlicher Richtung angebunden ist.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets (500 m in südlicher Richtung) befindet sich der Bahnhof Hochstetten, der durch die S-Bahnen 1 und 11 an das Schienennetz angeknüpft ist. Ebenso fahren verschiedene Buslinien die rund 500 m entfernte Bushaltestelle „Waldstraße“ an. Östlich des Gebietes ist darüber hinaus die Bushaltestelle „Waldstraße“ vorzufinden.

### 2.2.3 Impressionen Plangebiet



Abb. 3: Blick auf den westlichen Bereich der Goethestraße  
Foto: bhm 2022.



**Abb. 4: Blick auf den östlichen Bereich der Goethestraße**  
Foto: bhm 2022.



**Abb. 5: Straßentypische Vorgartenzone in der Goethestraße.**  
Foto: bhm 2022.

### 3. Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

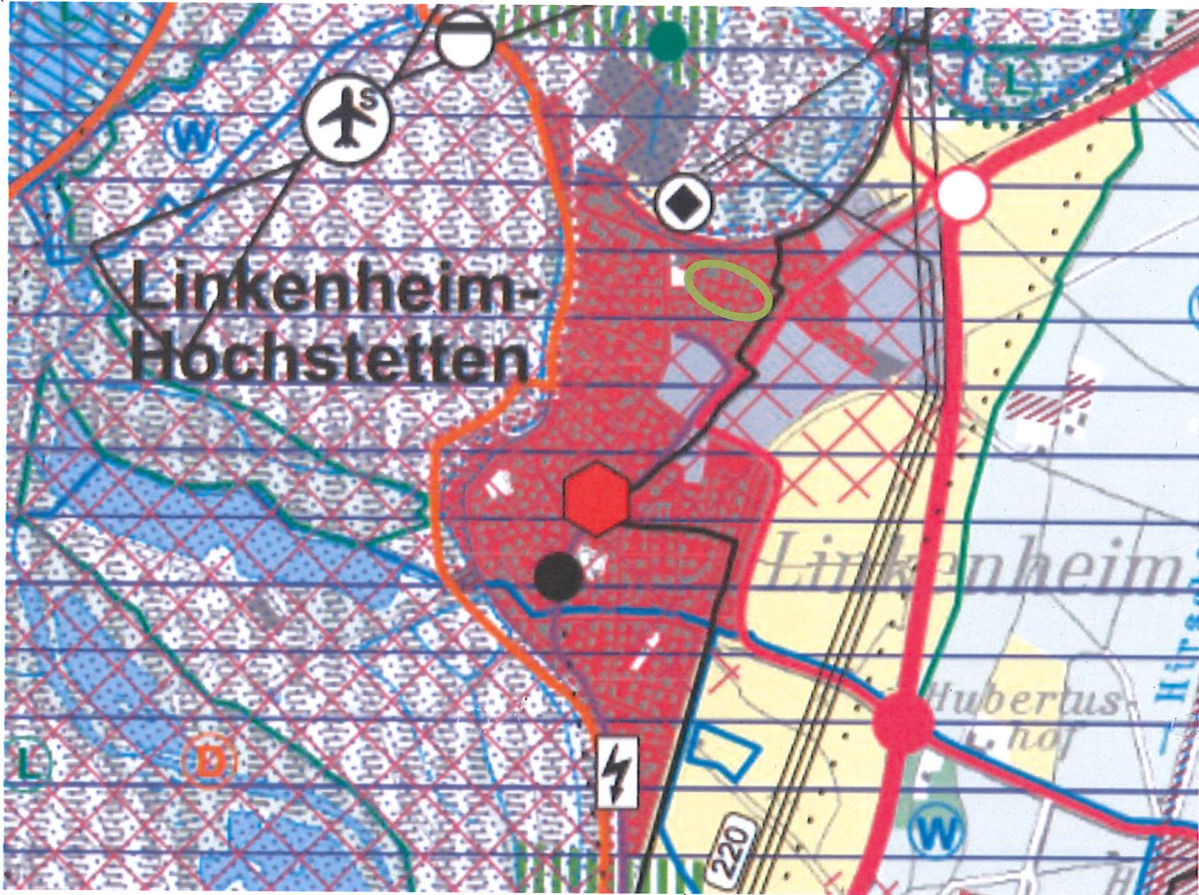


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan.  
(Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, 2003)

Im aktuellen Regionalplan Mittlerer Oberrhein liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen ist.

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung nicht entgegen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

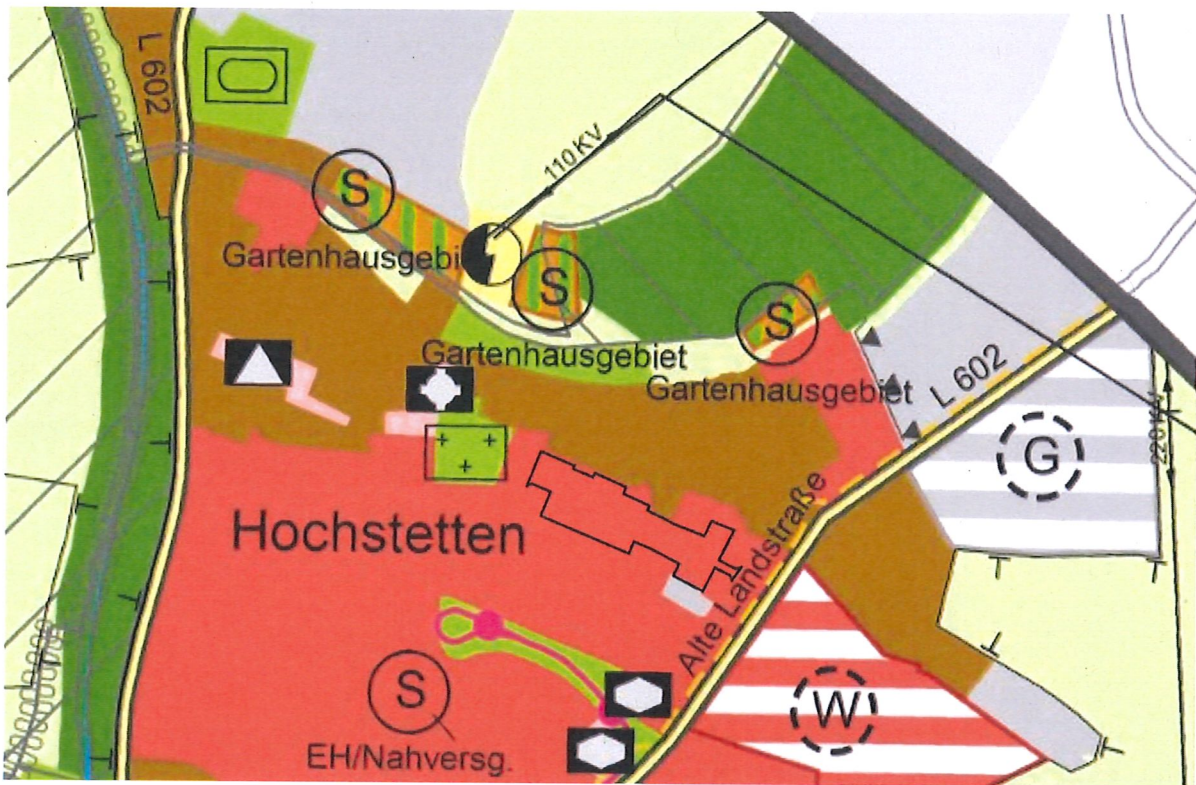


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebiets.  
(Quelle: Nachbarschaftsverband Karlsruhe, 2010, Darstellung bhm, 2022)

Der geltende Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt im gesamten Geltungsbereich Wohnbaufläche im Bestand dar.

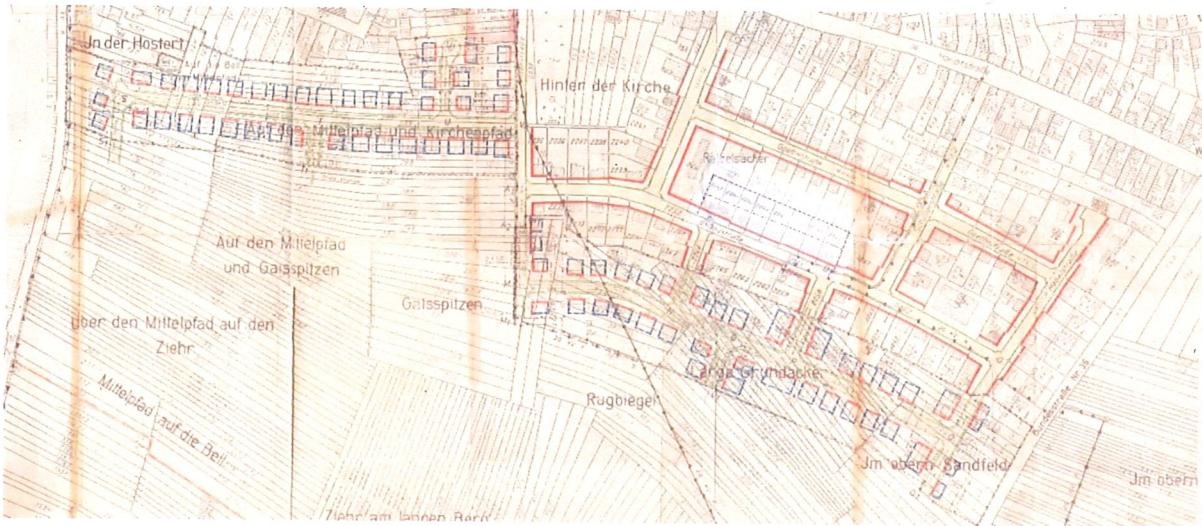
Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen demnach der Planung nicht entgegen.

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich in einem Teilbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplanes „Lange Grundäcker, Im oberen Sandfeld, In der Hostert, Auf die Bell im Mittelpfad und Auf den Mittelpfad und Kirchenpfad“ im Ortsteil Hochstetten aus dem Jahr 1967. Es handelt sich hierbei um einen Baulinienplan mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Goethestraße“ wird der bisherige Bebauungsplan überlagert und vollumfänglich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Goethestraße“ ersetzt. Eine Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes erfolgt nicht.

Qualifizierte Bebauungspläne bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Goethestraße“ nicht.

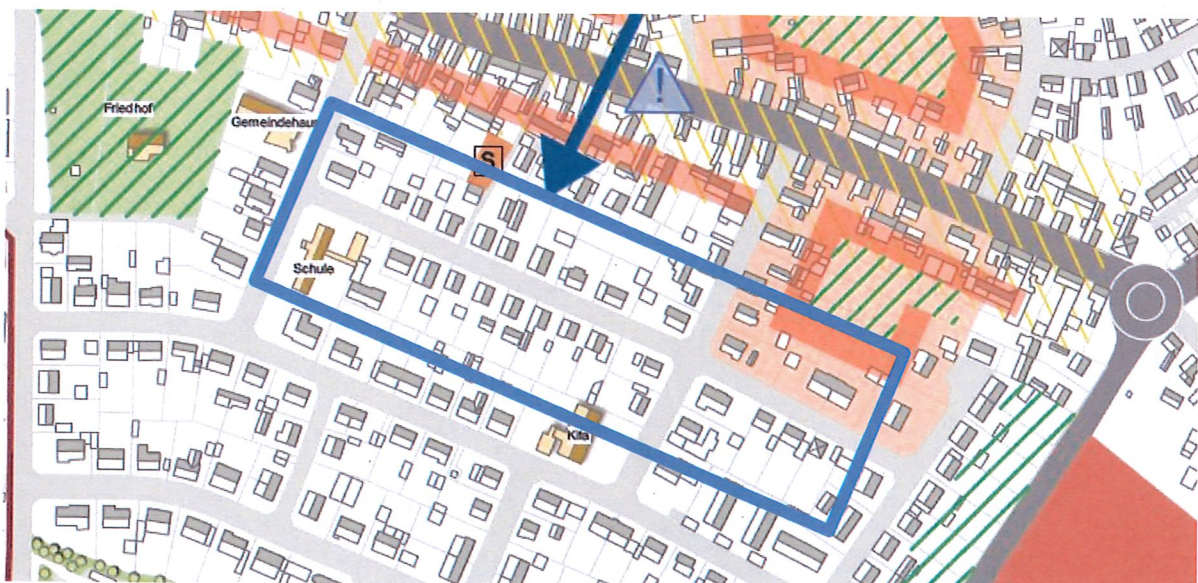


**Abb. 8: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Lange Grundäcker, Im oberen Sandfeld, In der Hostert, auf die Bell im Mittelpfad und Auf den Mittelpfad und Kirchenpfad“.**  
(Quelle: Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, 1967)

### 3.4 Gemeindeentwicklungskonzept Linkenheim-Hochstetten

Für die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten wurde im Jahr 2018 ein integriertes Gemeindeentwicklungskonzept für den gesamten Siedlungsbereich aufgestellt. Ziel des Konzeptes ist es, eine Handlungsleitlinie für Planungsentscheidungen und Prüfaufträge darzustellen.

Dementsprechend wurden insgesamt 10 vordringliche Ziele verfasst, die übergreifend bei Siedlungsentwicklungen verfolgt werden sollen. Diese sind daraufhin nochmals in 5 Handlungsfeldern konkretisiert. Das Handlungsfeld A „Städtebau und Wohnen“ beinhaltet dabei als ein Entwicklungsziel die „Erhaltung der das Ortsbild prägenden und gewachsenen Strukturen sowie ortsbildverträgliches Einfügen neuer Gebäude in das bestehende Ortsbild“. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird die Sicherstellung dieses Zieles im Bereich der Goethestraße angestrebt.



**Abb. 9: Ausschnitt aus dem gesamtörtlichen Rahmenplan des Gemeindeentwicklungskonzepts**  
(Quelle: Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, 2018)

### 3.5 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete der Natur und Landschaft sowie keine geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler oder gesetzlich geschützte Biotope.

Ebenso liegen keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete vor.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Bodensee-Wasserversorgung (WSG-Nr. 215045). Die entsprechende Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers vom 28.03.1985 ist zu beachten.

## 4. Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Goethestraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die entsprechenden Kriterien des § 13a BauGB erfüllt werden.

Im vorliegenden Fall wird durch die Bebauungsplanänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung bzw. Steuerung der baulichen Entwicklung im Bestand, innerhalb der bebauten Ortslage angestrebt. Das Kriterium der Innenentwicklung wird somit erfüllt.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gibt weiterhin vor, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Im vorliegenden Fall liegt die überbaubare Grundstücksfläche mit etwa 8.463,7 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des Schwellenwertes: Wohnbaufläche WA1 und WA2 mit 21.159,3 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 = 8.463,7 m<sup>2</sup>. Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt, sodass eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hinfällig ist. Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.

§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten

Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Weiterhin können eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, ausgeschlossen werden.

Folglich liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 abgesehen sowie einem Monitoring gem. § 4 c BauGB abgesehen.

## 5. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

In einem artenschutzrechtlichen Gutachten, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wurde zunächst das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt. Aufgrund einer möglichen Betroffenheit von Vögeln und Eidechsen, wurde daraufhin eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und in das Gutachten integriert.

Die faunistische Relevanzprüfung ergab eine Betroffenheit der gebäudebrütenden Arten Mehlschwalbe und Haussperling sowie von Fledermäusen. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie eine CEF-Maßnahme wurden durch das Gutachten definiert und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Umsetzung der Maßnahmen ergibt sich nur bei tatsächlicher baulicher Beanspruchung von Gebäuden auf Grundlage einer Baugenehmigung, auf welche der Bebauungsplan keinen Einfluss nimmt. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung sind keine grundsätzlichen baulichen Veränderungen an Gebäuden vorgesehen.

## **6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Bezug auf die vorhandene und umgebende Nutzungsstruktur und zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Bei der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes werden im Hinblick auf die allgemeine Zulässigkeit, die ausnahmsweise Zulässigkeit sowie die Unzulässigkeit von Nutzungen die Vorgaben des § 4 BauNVO geringfügig modifiziert.

„Wohngebäude“ prägen das Gebiet und nehmen den weitaus größten Teil der vorhandenen Nutzungsarten ein. Ebenso sind Nutzungen aus dem Bereich „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“ allgemein zulässig. Diese Nutzungen versorgen Wohngebiete mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und können diese entsprechend aufwerten. Weiterhin sind sie in ihrer Dimension, ihren Emissionen und dem Verkehrsaufkommen gebietsverträglich.

Entgegen § 4 BauNVO werden „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nicht allgemein, sondern ausnahmsweise zugelassen. Ebenso wie gem. § 4 BauNVO „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und „Anlagen für Verwaltungen“ ausnahmsweise zulässig sind. Diese vorgenannten Nutzungen können je nach konkreter Dimensionierung und geplanter Frequentierung gebietsverträglich und nützlich sein, aber auch z.B. aufgrund ihres Flächenverbrauches oder eines erhöhten Verkehrsaufkommens die ruhige Wohnlage und die kleinteilige Gliederung der bestehenden Wohnsiedlung negativ beeinträchtigen. Die Ausnahmeregelung ermächtigt die Gemeinde daher, bei diesen Nutzungsarten Einzelfallentscheidungen zu treffen und das Einfügen beantragter Nutzungen individuell zu beurteilen. Es besteht ein Ermessen, ob die Ausnahme erteilt wird.

Der grundsätzliche Ausschluss von „Gartenbaubetrieben“ erfolgt, da diese sich in ihrem Flächenanspruch, ihrer Baustruktur und dem mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen nicht in die vorherrschenden Grundstücksverhältnisse sowie die Umgebung des vorhandenen Wohngebietes einfügen. Ebenso werden Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen, da damit eine erhöhte PKW-Frequentierung einhergehen würde mit zusätzlichen Lärm- und Geruchsemissionen, die die vorhandene ruhige Wohnlage maßgeblich beeinflussen würde.

Die Unterteilung in WA1 und WA2 ermöglicht es, differenzierte Festsetzungen innerhalb des WA, in diesem Fall hauptsächlich zur Bauweise, zu treffen und somit das Plangebiet baulich zu strukturieren sowie angemessen auf die differenzierte Bestandsbebauung zu reagieren.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhe  $TH_{\max}$  und maximale Gebäudehöhe  $GH_{\max}$ ), die

Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl zulässiger Vollgeschosse (GFZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

### **6.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen resultiert im Wesentlichen aus den im Plangebiet vorherrschenden Trauf- und Gebäudehöhen der Bestandsgebäude. Es sind vorrangig 2-geschossige Gebäude vorhanden, die jeweils ähnliche Höhen aufweisen.

Mit der Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen im Plangebiet werden die vorherrschenden Höchstwerte aufgegriffen, um die einheitliche Struktur und das Straßenbild zu erhalten.

Um das optische Unterordnen von Garagen, Carports und Nebenanlagen zu gewährleisten und den Fokus auf den Hauptgebäuden zu bewahren, erfolgt weiterhin eine Festsetzung der maximalen Traufhöhe dieser Anlagen.

### **6.2.2 Grundflächenzahl**

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird der in § 17 BauNVO vorgesehene Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete aufgegriffen und festgesetzt.

Die GRZ sichert damit den Rahmen der mit den vorhandenen und zu erweiternden Wohnbauflächen einhergehenden erforderlichen Befestigungen und Versiegelungen. Der Erhalt von Freiflächen sowie das Entstehen einer lockeren Wohnbebauung, entsprechend der vorhandenen Struktur und der Umgebungsbebauung, sind Ziel dieser Festsetzung.

Eine sogenannte „GRZ II“ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch den Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt. Damit gilt hier die BauNVO uneingeschränkt, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen, um 50% – im vorliegenden Fall bis zu 0,6 – überschritten werden darf.

Flächige Bodenabdeckungen durch Folie, Vlies oder Gewebeauflagen sind als Grundstücksversiegelung in die GRZ II gem. § 19 Abs. 4 BauNVO einzubeziehen. Mit Einbau solcher Materialien wird der Boden überdeckt und in seiner Funktion eingeschränkt. Eine bodenrechtliche Relevanz (im Sinne erheblicher Auswirkungen auf Bodenflora und -fauna) wird ausgelöst. Dies wird mit der entsprechenden Festsetzung klargestellt.

### **6.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl**

Das vorliegende Plangebiet ist geprägt von überwiegend Einfamilien- und einigen wenigen Doppelhäusern in vor allem 2-geschossiger Bauweise. Diese Prägung soll erhalten und mit dem Bebauungsplan sichergestellt werden. Um ein optimales Einfügen von Um- oder Neubauten zu gewährleisten, und somit ein harmonisches Gesamtbild zu wahren, werden im gesamten Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl von 0,8 ergibt sich aus der festgesetzten GRZ von 0,4 und der Festsetzung von bis zu 2 Vollgeschossen.

Gemäß § 21a Abs. 1 u. 4 BauNVO regelt der Bebauungsplan, dass Garagengeschosse bei der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl nicht angerechnet werden. Dies soll eine erhöhte Flexibilität bei der Unterbringung von Stellplätzen, u.a. durch in die Gebäude integrierte Garagen, ermöglichen. Die Festsetzung resultiert u.a. auch aus der Einschränkung von Garagen und Stellplätzen im vorderen Grundstücksbereich (mehr dazu in entsprechendem Kapitel) und soll diese entsprechend kompensieren.

### **6.3 Bauweise**

Die Gliederung des Plangebietes in WA1 und WA2 erfolgt vor allem nach den bestehenden und den beabsichtigten Bauweisen im Plangebiet.

Vorherrschend sind hier vor allem die klassische offene Bauweise (WA1), bei dem der seitliche Grenzabstand nach den Vorschriften der LBO rundum das Hauptgebäude eingehalten wird, sowie die abweichende Bauweise (WA2) in Form der ortstypischen „Haus-Hof-Bauweise“ mit einseitig seitlicher Grenzbebauung bzw. reduzierter Abstandsfläche.

Im gesamten Plangebiet wird entweder ausschließlich oder auch die offene Bauweise festgesetzt. Damit soll die lockere Baustruktur erhalten und Belichtung und Durchlüftung der Gebäude und des Gebietes optimiert werden. In WA2 wird neben der offenen Bauweise auch ein einseitig reduzierter Abstand bzw. einseitige Grenzbebauung gewährt. Dies betrifft Bereiche, in welchen im Bestand die „Haus-Hof-Bauweise“ gegeben ist. Es soll gesichert werden, dass im Falle von Um- oder Neubauten, diese Bauweise weiterhin umgesetzt werden kann. I.d.R. handelt es sich hierbei um die verhältnismäßig schmälere Grundstücke im zentralen Bereich der Straßenzüge (ausgenommen Eckgrundstücke).

Wird von der einseitig zulässigen, reduzierten Abstandsfläche Gebrauch gemacht, sind die landesrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Die Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung durch reduzierte Abstandsflächen ist demnach nur möglich, sofern hierfür nach Landesrecht keine Baulasten notwendig sind und die Bestimmungen an den Brandschutz eingehalten werden.

Mit der Festsetzung der Bauweisen werden die vorherrschenden Strukturen und das daraus resultierende harmonische Straßenbild gesichert.

### **6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Dabei wird unterschieden in Baulinien und Baugrenzen.

Grundsätzlich muss auf einer Baulinie gebaut werden. § 23 Abs. 2 BauNVO ermöglicht die Zulassung eines Vor- oder Zurücktretens von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß sowie „weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen“. Davon macht der Bebauungsplan Gebrauch und definiert als weitere Ausnahme das Zurücktreten durch Gebäuderücksprünge,

sofern diese in ihrer Fläche der Hauptfassade untergeordnet sind. Damit soll für Teilflächen der Fassaden, die für die grundsätzliche Stellung des Gebäudes nicht maßgebend sind und das Ortsbild nicht beeinflussen, wie z.B. Eingangsbereiche, Treppenaufgänge oder Arkaden, eine Ausnahmemöglichkeit gewährt werden. Weiterhin sollen ganze Gebäude oder Gebäudeteile ausnahmsweise von der Baulinie abweichen dürfen, wenn Bestandsgebäude nachweislich bereits mit diesem Abstand zur Baulinie zulässigerweise errichtet wurden und verändert oder in gleichem Abstand neu errichtet werden. Diese Festsetzung dient dem Schutz des gebauten Bestandes auch im Falle geringfügiger Abweichungen zur neu festgesetzten Baulinie. Explizit werden hier auch Außendämmungen und Dachüberstände als mögliche Überschreitungen genannt, um entsprechend Sanierungs- und Wärmeschutzmaßnahmen bei Bestandsgebäuden, auch bei Überschreitung der Baulinie, zu ermöglichen.

Bei Baugrenzen verhält es sich ähnlich. Zwar sind diese im Gegensatz zur Baulinie nicht exakt einzuhalten, sondern dienen lediglich als Begrenzung, doch auch hier können gem. BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen und weitere ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeiten definiert werden. Im vorliegenden Fall sollen Gebäude oder Gebäudeteile ebenso die Baugrenze überschreiten dürfen, wenn diese verändert oder neu errichtet werden und damit ihre bisherige, zulässigerweise bestehende Position wiederaufgreifen.

Zusätzlich sind an Hauptgebäude angrenzende Terrassen inkl. Unterbau und Überdachungen, die in ihrer Fertigfußbodenhöhe die des Erdgeschosses des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten, außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. Dies ergibt sich vor allem aus der bestehenden Bebauung, die einige angrenzende Terrassen aufweist. Durch die einheitlich ausgewiesenen Baufenster entstehen bei den unterschiedlich geschnittenen Grundstücksseiten verschiedene Größen an rückwärtigen Freiflächen. Um hier den Bauherren gewisse Freiheit zu gewährleisten, können Terrassen bis zu 6,0 m das Baufenster maximal überschreiten. Dies erfordert allerdings einer individuellen Prüfung im Rahmen der Ausnahmefestsetzung, um die Grundidee der festgesetzten Baufensters einzuhalten.

Die Anordnung der Baulinien dient insbesondere der Sicherung der prägenden Baufluchten im Plangebiet. Der gesamte Straßenzug zeichnet sich durch überwiegend einheitliche Abstände von Hauptgebäuden zur Straße aus, die städtebaulich erhaltenswert sind und daher entsprechend festgesetzt werden. Durch Baulinien sollen Unregelmäßigkeiten innerhalb der Baufluchten oder gar Baulücken vermieden werden.

Mit den Baugrenzen werden vor allem die Baufenster zu den übrigen Grundstücksseiten definiert. Dabei werden die bestehenden Baukörper vollständig berücksichtigt. Neben der Katastergrundlage mit bestehenden Gebäuden werden neu errichtete Gebäude, die im Katasterplan noch nicht enthalten sind, berücksichtigt. Bei der Anordnung der Baufenster wird eine regelmäßige Tiefe definiert. Hierbei wird die für den jeweiligen Straßenzug maßgebende vorherrschende Bautiefe von Gebäuden aufgegriffen. Die Baufenster gewähren jeweils einen gewissen Puffer zugunsten von Um- oder Anbauten.

Für Grundstücke an Straßenkreuzungen sind ebenfalls straßenseitig Baugrenzen festgesetzt. Hier wird den Bauherren freigestellt, an welcher Straße sich die Gebäudeausrichtung

orientiert. Zudem sind im östlichen Bereich der Goethestraße für den nördlichen Teil des Straßenzuges lediglich straßenseitige Baugrenzen und nicht Baulinien festgesetzt. Dies steht in Verbindung mit dem Bestand, der derzeit nicht in der Bauflucht des restlichen Straßenzuges steht. Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird die Weiterführung der Bauflucht ermöglicht, ist aber nicht verpflichtend.

Wie bereits dargelegt, zeichnen sich die straßenseitigen Grundstücksbereiche durch eine Regelmäßigkeit von Zufahrten, Vorgärten und seitlichen sowie straßenseitigen Gebäudeabständen aus. Diese Prägung steht im Fokus des vorliegenden Bebauungsplanes. Eine bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen durch Garagen, Carports oder Nebenanlagen besteht nahezu nicht. Die BauNVO ermöglicht die Errichtung solcher Anlagen jedoch grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, soweit mit dem Landesrecht vereinbar.

Um eine Inanspruchnahme der Flächen durch Garagen, Carports oder andere Nebenanlagen – welche das Straßenbild immens stören und auch die Verkehrssicherheit aufgrund beeinträchtigter Sichtverhältnisse negativ beeinflussen würden – zu vermeiden, werden diese Anlagen im straßenseitigen Bereich ausgeschlossen. Dieser straßenseitige Bereich definiert sich durch die Straßenbegrenzungslinie und die straßenseitige Baugrenze/Baulinie der überbaubaren Grundstücksfläche.

Grundsätzlich müssen Garagen und Carports in allen Bereichen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Der Abstand zur Straße verhindert, dass Garagentore in den Straßenraum hinein öffnen bzw. vor den Garagen geparkte Fahrzeuge in den Straßenraum hineinragen. Beim Einparken bzw. Öffnen der Garage können Fahrzeuge auf dieser Abstandsfläche temporär abgestellt werden, ohne die Fahrbahn zu blockieren.

## **6.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Auch die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung von Gebäuden orientiert sich stark an der bestehenden Bebauung. Insbesondere der westliche Bereich der Goethestraße weist überwiegend einheitliche Firstrichtungen von Hauptgebäuden auf, welche in den jeweiligen Baufenstern entsprechend festgesetzt werden, um das ortstypische Erscheinungsbild zu sichern. Ausnahme bilden hier die beiden Doppelhausgrundstücke. Hier wird die Ausrichtung freigestellt, da gerade bei Doppelhäusern die Längsausrichtung eher nachteilig ist.

Im östlichen Bereich der Goethestraße kann aufgrund der geringen Anzahl an Gebäuden keine einheitliche Firstrichtung an den Bestand angelehnt werden. Hier wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet und den Bauherren die Ausrichtung überlassen. Genauso bei den jeweiligen Eckgrundstücken oder daran anschließenden Grundstücken. Diese liegen im Übergangsbereich verschiedener Firstrichtungen, weshalb hier keine Firstrichtung vorgegeben wird.

Ebenso sind die bei untergeordneten Nebenfirsten, Garagen, Carports und Nebenanlagen freibleibend.

## 6.6 Flächen für Stellplätze

Die Ausweisung von Flächen für Stellplätze bezieht sich explizit auf ein Grundstück, welches ehemals einer Versorgungsfläche diente und diese Nutzung nun aber nicht mehr ausübt. Das Grundstück wurde einem Wohngrundstück zugeordnet und umfasst die zugehörigen Stellplätze. Da das Grundstück aufgrund seiner Größe nicht als eigenständiges Wohngrundstück klassifiziert werden kann, erhält es im Zuge des Bebauungsplanes die neue Nutzung „Fläche für Stellplätze“. Überdachungen der Stellplätze (Carports), Garagen und hochbauliche Nebenanlagen sind unzulässig, um die bestehende Bauflucht sowie die Freihaltung von hochbaulichen Anlagen im Straßenbereich auch an dieser Stelle zu gewährleisten.

## 6.7 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sind begrifflich nicht einem Baugebiet nach der BauNVO zugeordnet und werden somit nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB separat festgesetzt.

Die als Gemeinbedarf festgesetzte Fläche trägt die Zweckbestimmung „Schule und Kinder- und Jugendbetreuung“.

Im Westen angrenzend an das Gebiet und unmittelbar an die Gemeinbedarfsfläche anschließend, besteht die Christliche Schule Hardt als Grundschule sowie auch als weiterführende Schule. Das Grundstück innerhalb des Bebauungsplanes wird als Ergänzungsfläche der Bildungseinrichtung angesehen und erhält deshalb die Zweckbestimmung. Um eine Erweiterung der Schuleinrichtung in diesem Bereich zu ermöglichen, werden bauliche Anlagen für schulische und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit Kinder- und Jugendbetreuung zugelassen.

Somit kann eine mögliche Erweiterung der Schule gesichert und auf den voraussichtlich steigenden Bedarf an Betreuungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche reagiert werden.

## 6.8 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die durchschnittliche Einwohnerdichte der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten im Bereich der Wohnbauflächen liegt, ausgehend von 12.081 Einwohnern auf einer Wohnbaufläche von 176 ha bei ca. 69 Einwohnern je ha Wohnbaufläche (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: 171 ha Wohnbauflächen sowie 9 ha gemischte Bauflächen, welche hier zu 50% angerechnet werden, Stand 2021).

Im Plangebiet, welches ca. 1,9 ha Grundstücksflächen beinhaltet, beträgt die übertragene durchschnittliche Einwohnerdichte ca. 131 Einwohner. Ausgehend von durchschnittlich 2 Bewohnern je Wohneinheit sollten somit etwa 66 Wohneinheiten realisierbar sein, ohne dass die übliche Dichte überschritten wird.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes in Hochstetten, großzügigen Grundstücken und einer guten Erschließungssituation sowie dem dringenden Bedarf an Wohnraum, wird der errechnete Durchschnittswert im Bebauungsplan um 10% erhöht, was zu einer Zahl von etwa 73 Wohneinheiten führt.

Die Festsetzung über die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden lautet entsprechend, dass je angefangene 260 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist (19.000 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen / 73 Wohneinheiten = ~ 260 m<sup>2</sup>).

Diese Ermittlung deckt sich mit dem im Bestand vorherrschenden Verhältnis der Anzahl an Wohneinheiten zu den Grundstücksflächen im Bereich der verhältnismäßig kleineren Grundstücke und jüngeren Baumaßnahmen im Plangebiet. Mit der Festsetzung werden auf nahezu allen Grundstücken 2 bis 3 Wohneinheiten ermöglicht. Auf wenigen Grundstücken werden nur 1 Wohneinheit (< 260 m<sup>2</sup>) bzw. bis zu 4 Wohneinheiten (> 780 m<sup>2</sup>) ermöglicht.

Insbesondere bestehenden Einfamilienhäusern soll die Möglichkeit gewährt werden, die Wohnraumpotenziale im Bestand auszuschöpfen und die Gebäude in mehrere Wohneinheiten zu untergliedern. Großzügige Baugrundstücke, welche die Anordnung von Garagen und Stellplätzen in den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereichen gewähren, unterstützen diesen Ansatz.

Um die bauliche Struktur des Gebietes zu wahren und Grundstücksvereinigungen, verbunden mit der Errichtung größerer Mehrparteienhäuser vorzubeugen, wird die maximale Anzahl an Wohneinheiten im Verhältnis zur Grundstücksgröße mit der Obergrenze von 4 Wohneinheiten gedeckelt. Dies soll sichern, dass die im öffentlichen Verkehrsraum vorgehaltenen Stellplätze für den zu erwartenden Besucherverkehr ausreichen und die ruhige Wohnlage mit lockerer Baustruktur gewahrt wird.

Für die Berechnung der zulässigen Wohneinheiten ist somit die Größe des Baugrundstücks, wie nachfolgend aufgeschlüsselt, maßgebend:

Größe des Baugrundstücks:	< 260 m <sup>2</sup>	1 WE zulässig
	≥ 260 m <sup>2</sup>	2 WE zulässig
	≥ 520 m <sup>2</sup>	3 WE zulässig
	≥ 780 m <sup>2</sup>	4 WE zulässig

Die Grundstücksflächen sind nur einmalig anrechenbar. D.h., sofern ein Grundstück mit mehreren Einzelgebäuden bebaut werden sollte und keine Realteilung erfolgt, sind die Grundstücksflächen entsprechend aufzuteilen und bei der Berechnung jeweils einem der Gebäude zuzuordnen.

In Ausnahmefällen kann die zulässige Zahl an Wohnungen je Wohngebäude um maximal eine Wohneinheit überschritten werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die beantragte höhere Anzahl an Wohneinheiten bereits im genehmigten Bestand vorhanden ist. Bei anstehenden Sanierungs- oder Wiedererrichtungsmaßnahmen kann so mittels der Festlegung die Bestandsituation wiederhergestellt werden. Es obliegt der Gemeinde im Rahmen ihres Ermessens über den jeweiligen Einzelfall zu entscheiden.

## 6.9 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) mitsamt den Straßenbegrenzungslinien wird das bestehende Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

Weiterhin erfolgt eine Festsetzung über den Anschluss von Wohnbauflächen (WA) an die öffentliche Verkehrsfläche. Demnach sind pro Grundstück Zufahrten und Zuwege auf insgesamt maximal 8,0 m Breite, höchstens jedoch 45 % der an die Verkehrsfläche anschließenden Grundstücksgrenze, zulässig, unmittelbar anfahrbare Stellplätze mit angerechnet.

Eines der wesentlichen Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die derzeit vorherrschende und prägende Vorgartenzone zu sichern. In vielen Bereichen des Plangebiets liegt weiterhin eine Regelmäßigkeit von Hofeinfahrten und der Vorgärten im Wechsel (Bereich der „Haus-Hof-Bauweise“) vor.

Mit Angabe der maximalen Größe von Anschlüssen der Wohnbauflächen an die Verkehrsflächen, erfolgt eine von mehreren Festsetzungen zum Schutz der Vorgärten und somit zur Minimierung von Versiegelung.

Während mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche bereits Garagen, Carports und hochbauliche Anlagen in diesen Bereichen ausgeschlossen werden, sollen auch Hofeinfahrten, Zuwege und Stellplätze in diesen Grundstücksbereichen so weit beschränkt werden, dass angemessene Anschlüsse möglich sind, weitere Flächen jedoch dem Vorgartenbereich erhalten bleiben.

Die Festlegung von 8,0 m ergibt sich aus jeweils angemessenen Breiten für eine Zufahrt (~ 3,5 m), einen Stellplatz (~ 2,5 m) und einen Zugang / Fußweg (~ 2,0 m). Verbindlich ist ausschließlich die Gesamtbreite dieser Anlagen. Die genaue Gliederung bleibt hierbei den Bauherren überlassen.

Um zu gewährleisten, dass sich die Zufahrten und Zuwege auch bei schmälere Grundstücken im Gesamtbild den Vorgärten unterordnen, wird zusätzlich festgesetzt, dass der maximale Anteil der an die Verkehrsfläche anschließenden Grundstücksgrenze 45 %, und somit etwas weniger als die Hälfte, betragen darf. In diesen Fällen reduziert sich die zulässige Gesamtbreite jeweils anteilig zur Grundstücksbreite:

*Beispiele: Grundstücksbreite 20,0 m → Zulässige Maximalbreite = 8,0 m (< 45%)*

*Grundstücksbreite 16,0 m → Zulässige anteilige Breite von 45% = 7,2 m*

## **6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gem. § 1a BauGB und § 21 BNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und, so weit als möglich, durch geeignete Maßnahmen innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich sind, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Schutzgütern ist nachfolgend zusammengefasst.

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Mensch	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Die Sicherung der bestehenden baulichen Strukturen und des Ortsbildes sowie die Steuerung von Bauvorhaben mit dem Ziel des Einfügens und maßvollen Erweiterns von Wohnraum sichern die Verträglichkeit und Harmonie unter den Bewohnern im Plangebiet.</p> <p>Die Festsetzungen beeinträchtigen nicht die Qualität der Umgebungsbebauung, sondern passen sich an diese an.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Eine mögliche Beeinträchtigung von geschützten Tieren und Pflanzen wurde im Rahmen eines Artenschutzgutachtens untersucht, auf welches an dieser Stelle Bezug genommen wird. Unter Einhaltung der im Gutachten und Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, wird der Artenschutz gewährleistet und nicht negativ beeinträchtigt.</p>
Boden	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Die versiegelbare Fläche bleibt weitestgehend unverändert und entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete.</p> <p>Die durch Hauptgebäude überbaubaren Flächen sichern den Bestand und entsprechen dem bereits vorab der Planung geltenden Zulässigkeitsrahmen (Einfügungsgrundsatz). Im Bereich der Vorgärten wird die Versiegelung durch Festsetzungen eingeschränkt und somit gemindert. Die Festsetzungen wirken sich in diesen Bereichen somit positiv auf das Schutzgut Boden aus.</p>
Wasser	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Die versiegelbare Fläche und die Entwässerung auf dem Baugrundstück bleiben unverändert. Wasserschutz- und/oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.</p>
Klima und Luft	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Die Versiegelungsgrade und Gebäudekubaturen werden mit dem Bebauungsplan gesichert. Wesentliche Veränderungen sind nicht zu erwarten. Die Sicherung der begrünten Vorgärten wirkt sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus.</p>
Landschaftsbild	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Die Gebäudehöhen bleiben unverändert und die ortsbildverträgliche Außenwirkung des Baugebietes wird durch die örtlichen Bauvorschriften gesichert, sodass sich keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. Weiterhin handelt es sich um eine innerörtliche Lage.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine Betroffenheit liegt nicht vor.</p>
Wechselwirkungen	<p>Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch den Bebauungsplan nicht verändert.</p> <p>Eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes ergibt sich dadurch nicht.</p>

Die nachfolgend erläuterten Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sichern eine umweltverträgliche Planung und entsprechen dem Stand der Technik.

An dieser Stelle wird auf Kap. 5 dieser Begründung (Artenschutz) Bezug genommen. Die Festsetzungen beruhen auf der im Juli 2021 durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP), nach der im Plangebiet Habitatpotenziale für Fledermäuse und Brutvögel festgestellt wurden, sowie den darauffolgenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen.

### **6.10.1 Bauzeitenbeschränkung**

Aufgrund des festgestellten Habitatpotenzials, aber auch im Sinne des allgemeingültigen Artenschutzes, werden in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Bauzeitenbeschränkung getroffen. Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungstatbestandes von Fledermäusen und Vögeln sind Abriss- und Rückbauarbeiten der Dachbereiche vornehmlich zwischen 1. November und 28./29. Februar durchzuführen. Können die Abriss- und Rückbauarbeiten nicht innerhalb der oben genannten Zeiträume durchgeführt werden, muss durch eine ökologische Baubegleitung ein Vorkommen von Fledermäusen / Vögeln während der Aktivitätszeit überprüft werden. Hierbei muss sichergestellt werden, dass keine Tiere bei Arbeiten während der Aktivitätsperiode und Brutzeit zu Schaden kommen. Potenzielle Spaltenverstecke können hierfür nach einer Überprüfung mit Negativnachweis verschlossen werden.

Die Festsetzung gilt für das gesamte Plangebiet. Gemäß Artenschutzgutachten betroffen sind hiervon vor allem die Gebäude der Goethestraße 12 (Mehlschwalbe Brutnachweis) sowie der Hausnummern 1, 2, 4 und 17, außerdem das Gebäude zwischen der Goethestraße 2 und der Albert-Schweizer-Straße 4 (jeweils Haussperling Brutverdacht). Zudem, knapp außerhalb des Vorhabenbereiches, in der Hebelstraße 3 sowie der Schillerstraße 8 und 14 (Haussperling Brutverdacht).

### **6.10.2 Rodungen von Gehölzen**

Durch Rodungen können Vögel getötet und verletzt werden. Um dem vorzubeugen, ist eine zeitliche Regelung für Gehölzentfernungen einzuhalten. Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten, d.h. im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (§39 (5) BNatSchG).

### **6.10.3 CEF-Maßnahme: Aufhängen von Nistkästen**

Je nach Art und Ort einer Baumaßnahme können an vorhandenen Gebäuden Brutstätten gebäudebewohnender Vögel verloren gehen. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass bei einem Verlust von Brutstätten des Haussperlings oder der Mehlschwalbe pro Nest zwei künstliche Nisthilfen anzubringen sind. Die Kästen sind jährlich zu reinigen und auf Funktion zu überprüfen.

#### **6.10.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Durch nächtliche Beleuchtung werden nachtaktive Fluginsekten angezogen, wodurch sie ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume verlassen. Die Lichtquellen können dabei schädlich für Insekten sein oder diese zur leichten Beute für größere Tiere machen. Daher sind im Plangebiet nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zulässig. Diese zeichnen sich durch geringen UV- und Blauanteil und insektendichte Gehäuse aus. In Versuchen zeigte solche Beleuchtung deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass die Außenbeleuchtung technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken ist. Dies kann durch z.B. Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder gewährleistet werden. Ebenso sind die Leuchtkegel der Lampen in gerichteter Form auszuführen, d.h. nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Die Festsetzung dient der Verminderung der Störwirkung auf Mensch und Tier durch „Lichtverschmutzung“ in der natürlichen Dunkelheit.

#### **6.10.5 Kleintierschutz und Kleintierdurchlässigkeit**

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke können für Kleintiere im Plangebiet eine Falle darstellen. Daher sieht der Bebauungsplan vor, dass solche Öffnungen kleintier- und vogelsicher abzudecken bzw. auszuführen sind.

Eine Einzäunung hat bei der überplanten Flächengröße eine Barrierewirkung für die Tierwelt, insbesondere für Mittel- und Kleinsäuger wie z. B. Igel. Der festgesetzte Mindestabstand vom Boden sowie die insgesamt kleintierdurchlässige Struktur gewährleisten die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere, der Ausschluss von Stacheldraht dient weiterhin ihrem Schutz.

#### **6.10.6 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen**

Vögel sind nicht in der Lage, durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag deutlich reduzieren.

Ein Gefährdungspotenzial liegt bei ungeteilten Glasflächen ab 2 m<sup>2</sup> Größe und mehr als 50 cm Breite vor (NABU, 2021). Dementsprechend greift die Festsetzung, nach welcher geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen sind, ab dieser Größenordnung.

Maßnahmen gemäß dem Stand der Technik umfassen insbesondere:

- Die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) zur Reduzierung von Spiegelungen. Eine dadurch entstehende Durchsicht ist durch halbdurchsichtiges (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster zu vermindern.

- Die ausschließliche Verwendung der hochwirksamen Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum).
- Einzelne Greifvogel-Silhouetten Fenstern sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet (BUND, 2017).

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>, Schweizerische Vogelwarte Sempach <https://vogelglas.vogelwarte.ch> sowie Wiener Umweltschutzgesellschaft <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

### **6.10.7 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen**

Der Oberflächenbelag von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen sowie von freigelegten Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme soll die negative Auswirkung auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden. Auch dient die Festsetzung dazu, den Auswirkungen der in Anspruch genommenen Grundflächen auf die Funktionen des Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) entgegenzusteuern.

## **7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften**

### **7.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

#### **7.1.1 Dachgestaltung**

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen der Hauptgebäude verhindern grundsätzlich übermäßig große Schwankungen in der Dachgestaltung innerhalb einzelner Straßenzüge, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen. Bezogen auf das gesamte Plangebiet wird durch die Differenzierung von zulässigen Dachgestaltungen jedoch ausreichend Raum für Flexibilität geschaffen. Durch die Regelung der Dachneigung in Verbindung mit Festsetzungen zu der Ausgestaltung von Solaranlagen wurde zusätzlich die Nutzung regenerativer Energien ermöglicht und gleichzeitig ihre gestalterische Auswirkung auf das Gesamtkonzept geregelt.

Die im Plangebiet festgesetzten Dachformen Satteldach, Zeltdach und Walmdach und versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von mindestens 25° werden die im und um das Plangebiet vorherrschenden und ortstypischen Formen aufgegriffen. Innerhalb dieser Auswahl soll den Bauherren eine möglichst große Auswahl an individuelle Lösungen geboten werden.

Die im Plangebiet festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an der ortstypischen Bauweise, welche von geneigten Dächern und deutlicher Höhendifferenz von Trauf- und Firsthöhe geprägt ist.

Dachaufbauten werden grundsätzlich zugelassen. Um sicherzustellen, dass sich diese in ihrer Ausdehnung dem Hauptdach unterordnen, werden Dachaufbauten in ihrer Gesamtlänge und Höhe begrenzt. Weiterhin wird ein Mindestabstand zum Ortgang definiert.

Die Beschränkung der möglichen Dachgestaltungen von Garagen und Carports soll ausufernde Bauformen verhindern und zusätzlich den Anteil der begrünten Dachflächen vergrößern.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen, andererseits sichern sie eine geordnete einheitliche städtebauliche Gestaltung des Gebietes und greifen die vorherrschenden Dachfarben des Bestandes auf.

### **7.1.2 Fassadengestaltung**

Auch im Hinblick auf die Fassadengestaltung sollen Blendwirkungen vermieden werden, weshalb die Verwendung von glatten, glänzenden oder spiegelnden Materialien aller Art (z.B. Fliesen, Metall, Kunststoff) unzulässig ist. Ziel der Festsetzung ist auch die Verwendung von Materialien, die dem gegebenen Ortsbild gerecht werden.

Ausgenommen von der Festsetzung sind Photovoltaik- und Solaranlagen, deren Installation aus Gründen der Energieversorgung und des Klimaschutzes besonders begrüßt wird.

## **7.2 Werbeanlagen**

Für Nutzungen mit Kundenverkehr, öffentliche und infrastrukturelle Einrichtung und Gastronomie sind Werbeanlagen grundsätzlich notwendig. Sie dienen dazu, auf die jeweiligen Nutzungen hinzuweisen und sind somit u.a. für die Auffindbarkeit Kundengewinnung von großer Bedeutung. Eine zu hohe Anzahl, Überdimensionierung und / oder unpassende Gestaltung von Werbeanlagen kann jedoch den städtebaulichen Gesamteindruck einer Gemeinde nachteilig beeinträchtigen.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der überwiegenden Art der baulichen Nutzung im Baugebiet. Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen, die dem Charakter eines Misch- oder Gewerbegebietes nahekommen, auszuschließen.

Werbeanlagen mit bewegten Motiven oder Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung und Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

Zulässige Werbeanlagen werden weiterhin in ihrer Art, Position und ihrer Größe beschränkt. Ziel dieser Festsetzung ist es, dem Bedarf der Werbetreibenden gerecht zu werden, jedoch die Werbeanlagen gleichzeitig auf ein gestalterisch verträgliches Maß zu beschränken.

## **7.3 Grundstücksgestaltung**

### **7.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas sollen nicht überbaute Flächen begrünt werden. Dabei ist maßgebend, dass der Gesamteindruck der Flächen durch „Grün“ geprägt wird. Als Grünflächen kommen deshalb einfache Rasenflächen, gärtnerisch angelegte Flächen, aber auch wildes Grün in Betracht. Mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Flächen sind ebenfalls Grünflächen. Eine Grünfläche liegt auch dann vor, wenn sie teilweise mit befestigten Flächen durchsetzt ist.

Die flächenhafte Verwendung von Stein-/ Kies-/ Split- und Schotter ist damit nicht zu vereinbaren und ausgeschlossen.

Die Bestimmung dient dem öffentlichen Interesse an einer ansprechenden Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sowie an einer Durchgrünung des Gebietes aus Gründen der Gesundheit, des Ortsbildes und des Umweltschutzes. Mit der Festsetzung werden die geltenden Bestimmungen der Landesbauordnung aufgegriffen und nochmals – insbesondere in Bezug auf die im Gebiet prägenden grünen Vorgartenbereiche – verdeutlicht.

### **7.3.2 Einfriedungen**

Die Gestaltung von Einfriedungen, im Hinblick auf Material und Höhe, sind v.a. straßenseitig für das Ortsbild maßgebend, da sie hier vom öffentlichen Raum aus deutlich wahrnehmbar sind. Ebenso sind sie in diesem Bereich für die Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit maßgeblich. Im Bereich der Goethestraße, welche als Schulweg dient, spielt auch die Sicherheit der Kinder eine bedeutsame Rolle.

Aus Gründen beinhalten die örtlichen Bauvorschriften eine Festsetzung zu Einfriedungen im straßenseitigen Bereich.

Im Plangebiet sind die Vorgärten überwiegend einheitlich eingefriedet. Diese ortstypische Höhe von bis zu 1,3 m wird entsprechend für die straßenseitigen Bereiche festgesetzt. Die maximale Höhe liegt unterhalb der durchschnittlichen Augenhöhe und trägt somit auch zur Verkehrssicherheit, insbesondere von Fußgängern im Bereich von Grundstücksausfahrten, bei. Darüber hinaus wird gewährleistet, dass der optisch weite Straßenraum der Goethestraße als solcher erhalten wird.

Ebenso prägen natürliche Materialien (z.B. Stein, Holz) die Einfriedungen im Plangebiet, während die Verwendung von Kunststoff in Einzelfällen das Gesamtbild stört. Die Verwendung von Kunststoffen bei Einfriedungen wird in den vorgenannten Bereichen daher ausgeschlossen.

An den übrigen Grundstücksseiten, seitlich sowie rückwärtig, soll den Eigentümern keine Vorgabe in der Ausführung von Einfriedungen gemacht werden. Hier sollen im Sinne der Privatsphäre auch höhere Einfriedungen sowie eine freie Materialwahl gewährt werden. Das Nachbarrecht ist zu beachten.

## 7.4 Stellplatzverpflichtung

Die Erfahrung zeigt, dass pro Wohneinheit, insbesondere im ländlichen Raum, häufig mehr als ein Pkw zu erwarten ist. Um das ungeordnete Abstellen von Pkws auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, soll durch die Bauherren nachgewiesen werden, dass der Stellplatzbedarf gewährleistet ist. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird daher mit 1,5 pro Wohneinheit festgesetzt. Ungerade Zahlen sind jeweils aufzurunden.

Sollten mehrere Wohngebäude auf einem Grundstück errichtet werden, ist der Stellplatznachweis für jedes Wohngebäude getrennt zu erbringen.

### Beispielberechnung:

*Baugrundstück mit 4 Wohneinheiten in 2 Gebäuden:*

*Gebäude mit 1 Wohneinheit → 2 Stellplätze (1 x 1,5 aufgerundet)*

*Gebäude mit 3 Wohneinheiten → 5 Stellplätze (3 x 1,5 aufgerundet)*

*→ 7 Stellplätze*

*Baugrundstück mit 4 Wohneinheiten in einem Gebäude:*

*Gebäude mit 4 Wohneinheiten → 6 Stellplätze (4 x 1,5)*

## 8. Flächenbilanz

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Wohngebietsfläche	18.101 m <sup>2</sup>	78 %
Fläche für den Gemeinbedarf	826 m <sup>2</sup>	4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	4.098 m <sup>2</sup>	18 %
<b>Summe:</b>	<b>3.05 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>