

GEMEINDE LINKENHEIM - HOCHSTETTEN

Landkreis Karlsruhe

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BauGB

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Bahnhofstraße - Dreschhalle"
östlich der Luisenstraße im Ortsteil Linkenheim.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 3 und 8 ff des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl.S. 2253) - BauGB -
2. §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl.I.S. 1763 - BauNVO -) geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl.I.S. 2265).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.7.1981 (BGBl.I.S. 833)
4. §§ 3, 6, 7, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (Ges.Bl.S. 770) - LBO -
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1983 (Ges.Bl.S. 577).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Baugebiet

- 1.1 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO. Es dient vorwiegend dem Wohnen.
Die Festsetzungen von Art und Begrenzung des Baugebietes erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

2. Ausnahmen

Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

3. Nebenanlagen

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 2 der LBO sind jedoch nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen (Ga) zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

4. Allgemeines

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzungen der überbaubaren Flächen (Baugrenzen).

5. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 5.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

Zahl der Vollgeschosse	II als Höchstgrenze
GRZ = Grundflächenzahl	= 0,40
GFZ = Geschosflächenzahl	= 0,80

- 5.2 Für die GRZ- und GFZ-Berechnung der Doppelhaus- und Reihenhaushausgrundstücke kann anteilig in Form einer Baulast die Erschließungsstraße als Grundstücksfläche mit angerechnet werden. Desweiteren sind auch externe Garagengrundstücke und Stellplätze anrechenbar, damit bei den teilweise kleinen Grundstücken eine vernünftige Bebauung möglich ist.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6. Bauweise

- 6.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 6.2 Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- 6.3 Für die Stellung der Gebäude, ihre Trauf- und Firstrichtung, gelten die jeweils hierfür eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.
Dachform: Satteldach
Flachdachausführungen sind unzulässig.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

- 7.1 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

8. Abstandsflächen

- 8.1 Die Abstandsflächen richten sich nach den jeweils geltenden Paragraphen der Landesbauordnung (LBO).

IV. Baugestaltung

9. Gestaltung der Bauten

- 9.1 Für die geplanten Gebäude im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Sockelhöhe (OK fertiger Erdgeschoßfußboden) von höchstens 0,80 m zulässig, gemessen von der fertigen Straßenoberkante (Achse) in der jeweiligen Hausmitte (Traufseite).
- 9.2 Für die geplanten, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze zulässigen Gebäude, wird die Traufhöhe (als Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut bzw. oberer Abschluß der Wand definiert) wie folgt festgesetzt:
Mindestgrenze 3,20 m
Höchstgrenze 6,00 m jeweils über der FOK-Höhe (OK fertiger Erdgeschoßfußboden).

- 9.3 Die Dachneigung für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser darf 25° bis 35 ° betragen.
- 9.4 Bei Hauptgebäuden ist der Dachgeschoßausbau im Rahmen des § 38 der LBO durch Dachgauben zulässig.
Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,25 m von der Giebelwand erhalten, ihre Höhe darf 1,50 m (gemessen von Oberkante Sparren), ihre Länge ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 9.5 Für Dachdeckung sind Ziegel und dunkel eingefärbte andere Platten zulässig.
- 9.6 Fassaden-Oberflächen: Materialien Putz, Holz, Sicht- und Natursteinmauerwerk sind zulässig.
- 9.7 Zur Versorgung aller im Gebiet befindlichen Gebäude ist nur eine Antenne pro Gebäude für den Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig (Außenantenne, § 73, Abs. 1 Nr. 3 LBO).
- 9.8 Das Anbringen eines Gebäudeprofils kann verlangt werden, ebenfalls Längs- und Querschnitte auf NN-Höhen.
- 9.9 Mülltonnen müssen in den dafür erstellten Müllboxen untergebracht werden.

10. Garagen und Stellplätze

- 10.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgesehen Flächen für Garagen sind Gestaltungsvorschläge.
- 10.2 Bei Gemeinschaftsgaragen muß die Dachausbildung als Flachdach erfolgen.
- 10.3 Die Tiefe des Garagenvorplatzes beträgt 5,00 m

11. Einfriedigung

- 11.1 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an öffentlichen und privaten Straßen und Wegen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten (gemessen von der Ok des jeweiligen Straßenniveaus).

Gestattet sind Holzzäune, niedere Steinsockel bis zu einer Höhe von 0,30 m mit Hinterbepflanzung aus bodenständigen Sträuchern. An der Straße sind Maschendrahteinfriedigungen nicht zulässig. Die Einfriedung zwischen den Grundstücken soll mit Buschgruppen, evtl. in Verbindung mit Maschendrahtzaun, höchstens 1,50 m hoch, erfolgen.

Die Errichtung von Mauern über 1,00 m hoch zwischen den Grundstücken ist unzulässig.

- 11.2 Der Vorgarten ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

12. Gestaltung der Außenanlagen

- 12.1 Die im Bebauungsplan eingetragene Bepflanzung gilt als Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1, 25 BauBG. Der jeweils angegebene Standort der Bäume kann je nach Grenzverlauf und Gebäudestellung geringfügig variiert werden.

- 12.2 Für die Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich entlang der Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen und des Verkehrsgrüns, sind nur heimische, bodenständige Gehölze zulässig.

Die Freiflächen um die Häuser sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind spätestens 1 Jahr nach Bezug anzulegen und zu unterhalten.

13. Verkehrssicherheit

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder sind von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Ausnahmen: Bepflanzungen bis 0,70 m Höhe.

14. Ver- und Entsorgung

14.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Linkenheim - Hochstetten.

14.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem mit Anschluß an das öffentliche Kanalisationsnetz.

15. Leitungsrechte

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Grundstücksflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Leitungsrechte (für Wasser, Abwasser, Beleuchtung, Telefon, Stromversorgung u.a.) müssen zugunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

16. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Stromversorgung:

Die Stromversorgung des gesamten Baugebietes erfolgt durch Erdkabel.

Das Niederspannungsversorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt. Außerdem können Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, jetzt aber nicht in Zahl und Einbauort festzulegen sind, auch später auf als nicht überbaubar ausgewiesenen öffentlichen Flächen errichtet werden.

Linkenheim-Hochstetten, 24. Juni 1988
Der Bürgermeister:



Karlsruhe, 24.6.88 Cr/he

KING · WEBER UND PARTNER
INGENIEURBAU, STÄDTEBAU

