

Gemeinde Linkenheim-Hochstetten

BEBAUUNGSPLAN

„Friedenstraße / An der Bahn“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung

(PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. | S. 1057) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg

(LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 | S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. | S. 612, 613).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 | S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. | S. 221).

Landesnaturenschutzgesetz Baden-Württemberg

(NatSchG) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015 | S. 585), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. | S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4).



Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

Teil B Textliche Festsetzungen

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

1.1 Reine Wohngebiete | WR (§ 3 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Allgemeine Wohngebiete | WA (§ 4 BauNVO)

1.2.1 Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2.2 Nicht zulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.2.3 Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Die innerhalb des festgesetzten Bereichs für Fremdkörperfestsetzung vorhandenen baulichen Anlagen zur gewerblichen Nutzung als Textildruckerei / Druckerei dürfen baulich erneuert, geändert oder erweitert werden, wenn die Nutzung erhalten bleibt.

Nutzungsänderungen sind nur unter Maßgabe von 1.1.1 zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Ermittlung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche ist nicht Teil des maßgeblichen Baugrundstücks für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.



2.2 Höhe baulicher Anlagen

- 2.2.1 Bezugshöhe für die Ermittlung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen
Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der gemeinsamen Grenze zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem maßgeblichen Baugrundstück in der Mitte der Zufahrt des maßgeblichen Baugrundstücks.
- 2.2.2 Traufhöhe
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe gemäß B 2.2.1 und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und der Oberkante Dachhaut
- 2.2.3 Firsthöhe
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe gemäß B 2.2.1 und dem oberen Gebäudeabschluss (Dachfirst).

3 Bauweise und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

3.1 abweichende Bauweise (a1, a2)

- 3.1.1 abweichende Bauweise (a1):
Gebäude dürfen an bis zu einer Seite ohne seitliche Grenzabstand errichtet werden.
- 3.1.2 abweichende Bauweise (a2):
Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
Gebäuelängen von 50 m und mehr sind zulässig.

3.2 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Bei Errichtung von Gebäuden ohne Grenzabstand, sind keine Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung erforderlich.

3.4 Gebäuelänge

Die max. Gebäuelänge einer Gesamtanlage beträgt 18 m.

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

4.1 Stellplätze und Garagen

- 4.1.1 In den Baugebieten WR 4a, WR 4b und WR 4c sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen (Ga/GGa) zulässig.
Stellplätze sind allgemein zulässig.
- 4.1.2 In allen übrigen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen – außer in den festgesetzten privaten Grünflächen – allgemein zulässig. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten gem. C 3.1 ist zu beachten.
Garagen sind mind. 5 m von der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche abzurücken.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförde-



ung gefördert werden könnte, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und 7 BauGB)

5.1 Differenzierung zwischen Einzel- und Doppelhäusern

In den Baugebieten WA 1 und WA 2

- sind je Einzelhaus bis zu 3 Wohnungen zulässig.
- sind je Doppelhaushälfte (= ein Wohngebäude) bis zu 2 Wohnungen zulässig.

5.2 Erhöhung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen

Abweichend von der Festsetzung B 5.1, sind in den Baugebieten WA 1 und WA 2 je Einzelhaus bis zu 4 Wohnungen zulässig, wenn mindestens eine dieser Wohnungen die Anforderungen des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG), in der zum Zeitpunkt der Baueingabe oder des Bauantrags gültigen Fassung des Gesetzes, erfüllt.

Wohnungen, die auf Grundlage dieser Festsetzung errichtet wurden, genießen erweiterten Bestandsschutz, wenn das Landeswohnraumförderungsgesetz geändert oder aufgehoben wird. Wesentliche Änderungen am Gebäude sind auch dann zulässig.

Die Möglichkeit der Erhöhung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen gilt nicht bei der Errichtung von Doppelhäusern.

5.3 Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

In den Baugebieten WA 2 und WR1 sind je angefangene 300 qm Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.

In den Baugebieten WA 1 und WR 2 sind je angefangene 250 qm Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.

6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Private Grünfläche – Zweckbestimmung

Private Gartennutzung und Begrünung

Bei Pflanzmaßnahmen sind heimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Es sind nur Nebengebäude nach § 14 BauNVO bis zu 20 m³ je Baugrundstück zulässig.

6.2 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung

Ortsrandeingrünung

Bei Pflanzmaßnahmen sind heimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Es sind keine baulichen Anlagen zulässig.

7 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die nicht zu unterschreitende Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedenstraße / An der Bahn“ 300 qm



Teil C	Örtliche Bauvorschriften
1	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1	Dachform und -neigung
1.1.1	In allen Baugebieten sind nur geneigte Dächer mit mind. 20° Neigung zulässig.
1.1.2	Doppelhäuser: Für Doppelhäuser gilt eine zwingende Dachneigung von 35°. Von der zwingend festgesetzten Dachneigung bei Doppelhäusern kann abgewichen werden, wenn sichergestellt ist (Baulast, Vertrag, gemeinsamer Bauantrag), dass beide Haushälften die gleiche Dachneigung aufweisen. Die Dachneigung muss dann mind. 20° betragen.
1.2	Dachaufbauten / Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.2.1	Dachaufbauten Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudebreite betragen. Dachaufbauten müssen von First und Ortgang einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Dachaufbauten zur Nutzung regenerativer Energien sind allgemein zulässig und müssen blendfrei ausgeführt werden.
1.2.2	Dacheinschnitte Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Dacheinschnitte darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudebreite betragen.
1.3	Bestandsschutz Eine Abweichung von den Festsetzungen gem. 1.1 und 1.2 ist durch den bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand zulässig.
2	Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
2.1	Höhe und Art der Einfriedungen Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur als offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die textliche Festsetzung B 2.2.1



3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der Vorgärten

Im Bereich zwischen der Grenze zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der vorderen Flucht des Hauptgebäudes (Vorgärten) sind Lager- oder Arbeitsflächen nicht zulässig. Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Die Grünflächen müssen mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

3.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf jedem Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke zu pflanzen.

4 Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 i.V.m. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht. Es sind "notwendige Stellplätze" in folgender Zahl nachzuweisen:

In allen Baugebieten: 1,5 Stellplätze je Wohnung



Teil D Hinweise

1 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (insbesondere § 44 BNatSchG). Vor Fäll-, Abriss- und Bautätigkeitsbeginn sollte eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Gehölze dürfen innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht entfernt werden. Hiervon darf abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine Vögel in den betroffenen Gehölzen brüten.

