



**GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN**  
**ORTSTEIL LINKENHEIM**

**04**

## **Begründung**

zum

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **„Westliche Blankenlocher Straße“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

Fassung zur Offenlage

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Westliche Blankenlocher Straße“**

## **Projekt-Nr.**

22126

## **Bearbeitung**

M. Sc. E. Poser

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: PS, 28.04.2023

## **Datum**

25.04.2023



## **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 Immissionen.....	3
2.2.3 Verkehrserschließung.....	4
2.2.4 Ver- und Entsorgung.....	4
2.2.5 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. Planungskonzept</b> .....	<b>11</b>
<b>7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	11
7.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	11
7.2. Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	12
7.2.2 Grundflächenzahl.....	13
7.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl.....	13
7.3. Bauweise.....	14
7.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	14
7.5. Flächen für den Gemeinbedarf.....	16
7.6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	16
7.7. Verkehrsflächen.....	17
7.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
7.8.1 Bauzeitenbeschränkung.....	20

7.8.2	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung .....	20
7.8.3	Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen .....	20
7.8.4	Kleintierschutz und -durchlässigkeit .....	21
7.8.5	Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen und Untersuchungen.....	21
7.8.6	Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen .....	22
7.9.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	22
7.10.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	22
<b>8.</b>	<b>Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>23</b>
8.1.	Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	23
8.1.1	Dachgestaltung .....	23
8.1.2	Fassadengestaltung.....	24
8.2.	Werbeanlagen.....	24
8.3.	Grundstücksgestaltung .....	25
8.3.1	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	25
8.3.2	Einfriedungen.....	25
8.4.	Stellplatzverpflichtung .....	26
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>26</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>Seite</b>	
Abb. 1:	Lage des Geltungsbereiches.....	2
Abb. 2:	Geltungsbereich im Katasterausschnitt. ....	3
Abb. 3:	Blick auf Blankenlocher Straße mit Kindergarten „Entdeckungskiste“ .....	4
Abb. 4:	Blick auf ehemaligen Gärtnereibetrieb mit Wohnhaus .....	5
Abb. 5:	Blick auf Karlsruher Straße.....	5
Abb. 6:	Ausschnitt aus dem Regionalplan. ....	6
Abb. 7:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2030.....	7
Abb. 8:	Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes „Südlich des Blankenlocher Weges“ .....	8
Abb. 9:	Ausschnitt aus dem gesamtörtlichen Rahmenplan des Gemeindeentwicklungskonzepts.....	9
<b>Tabellenverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
Tab. 1	Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter .....	19
Tab. 2:	Flächenbilanz im Geltungsbereich.....	26

# 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. Unter anderem durch ihre Lage zwischen Rheinauen und Hardtwald sowie der Nähe zum Oberzentrum Karlsruhe, ist Linkenheim-Hochstetten eine attraktive Wohngemeinde.

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 Bebauungsplanes „Westliche Blankenlocher Straße“ umfasst rund 1,2 ha des südwestlichen Siedlungsbereiches des Ortsteils Linkenheim. Er wird begrenzt durch die Blankenlocher Straße im Norden, die Tulpenstraße im Osten und Südosten, Wohngrundstücke „Am Hamenberg“ im Südwesten sowie die Karlsruher Straße im Westen.

Im westlichen Teil der Blankenlocher Straße, auf südlicher Straßenseite und an der Einmündung zur Tulpenstraße, befindet sich die Kindertagesstätte „Entdeckungskiste“. Für diese besteht ein dringender Sanierungs- und Erweiterungsbedarf, weshalb die Gemeinde entsprechende Planungen vorantreibt. Im weiteren Verlauf des südwestlichen Teils der Blankenlocher Straße in Richtung Karlsruher Straße befinden sich überwiegend Wohnhäuser mit zugehörigen Nebenanlagen. Rückwärtig dieser Wohngebäude, zur Karlsruher Straße gehörend, bestehen außerdem das Gelände eines ehemaligen Gärtnereibetriebs mit Wohnhaus und ehemaligen gewerblichen Anlagen.

Ein Teil des Gebietes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich des Blankenlocher Weges“ mit Ergänzungsplan aus dem Jahr 1973. Die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte ist mit den Inhalten dieses bisherigen Bebauungsplanes, unter anderem mit dem darin definierten Baufenster, nicht vereinbar.

Weiterhin wird beabsichtigt, den gesamten Straßenzug bauplanungsrechtlich neu zu strukturieren und zu ordnen. Gemäß dem landesplanerischen Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“ und den Zielen des Gemeindeentwicklungskonzeptes Linkenheim-Hochstetten soll Nachverdichtungspotenzial geprüft und festgesetzt werden, um z.B. verträgliches und maßvolles Bauen in zweiter Baureihe auf nicht mehr anderweitig genutzten Flächen, zu ermöglichen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zur Standortsicherung der Kindertagesstätte und um dieser Nutzung langfristig Entwicklungsspielraum, für z.B. notwendige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, einzuräumen, beabsichtigt die Gemeinde den

entsprechenden Bebauungsplan „Westliche Blankenlocher Straße“ aufzustellen. Dieser soll als qualifizierter Bebauungsplan den bisherigen Bebauungsplan überlagern und ersetzen.

Weiterhin 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 „Westliche Blankenlocher Straße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Kindertagesstätte „Entdeckungskiste“ zu schaffen und das gesamte Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen sowie Nachverdichtung zu ermöglichen.

## 2. Geltungsbereich

### 2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Linkenheim. Der Geltungsbereich befindet sich im bebauten Innenbereich mit überwiegend wohnlicher Nutzung. Im Westen grenzt eine Bahntrasse an sowie der unbebaute Außenbereich.

Begrenzt wird das Gebiet durch die Blankenlocher Straße im Norden, die Tulpenstraße im Osten sowie ein Stich der Tulpenstraße und angrenzende Wohnbebauung im Süden und durch die Karlsruher Straße im Westen.



**Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.**  
(Quelle: Luftbild aus Google Earth, Zugriff 10/2022, Darstellung bhm, 2022)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nr. 291, 291/1, 291/2, 291/3, 294/1, 294/2, 297/2, 305, 7224, 7224/1, 7225, 7225/1, 7225/2, 7225/3, 7225/4, 7226, 7227 mit einer Fläche von ca. 1,2 ha.



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

## 2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 2.2.1 Nutzungen

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit vorrangig Wohngebäude. Die Wohngrundstücke sind darüber hinaus in den meisten Fällen durch Nebengebäude sowie gärtnerisch genutzte Flächen geprägt. Im nordöstlichen Bereich des Gebiets ist der evangelische Kindergarten „Entdeckungskiste“ vorzufinden.

### 2.2.2 Immissionen

Im Hinblick auf Immissionen sind die vorhandenen Nutzungen verträglich. Konflikte sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der im Westen angrenzenden Straße und Schienen kann im Bestand mit Verkehrslärmimmissionen im westlichen Teilbereich zu rechnen sein. Die Wohnbebauung weist in diesem Bereich größtenteils Abstand zur Straße auf. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird sichergestellt, dass kein Heranrücken zusätzlicher Wohnbebauung an die genannten Verkehrsanlagen erfolgen kann, sondern lediglich die Bestandssicherung mit Puffer für kleinere An- und Umbaumaßnahmen ermöglicht wird. Ebenso ist keine wesentliche Veränderung des

Gebiets gegenüber dem gegebenen Baurecht, die lärmrelevant sein könnte, zu erwarten. Aufgrund des überwiegend gegebenen Bestands von Wohnbebauung bzw. des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB, dessen Zulässigkeitsmaßstab durch den Bebauungsplan nicht erweitert wird, wird auf eine zusätzliche schalltechnische Untersuchung i. V. m. mit eventuellen Lärmschutzmaßnahmen verzichtet. Es obliegt den Bauherren, diese bei Bedarf vorzusehen.

### 2.2.3 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist über die Blankenlocher Straße aus nördlicher Richtung zu erreichen. Im Osten dient die Tulpenstraße als Anbindung und im Westen wird das Gebiet über die Karlsruher Straße erschlossen. Die Karlsruher Straße bildet die Hauptstraße Linkenheims und verbindet den Ort mit den Nachbargemeinden sowie mit den Bundesstraßen 35 und 36, die nach Karlsruhe und Germersheim führen. Ebenfalls ist darüber eine Verbindung mit der Autobahn 5 gegeben.

In unmittelbarer Umgebung zum Geltungsbereich befinden sich die S-Bahn-Haltestellen „Linkenheim Friedrichstraße“ und „Linkenheim Süd“, die Linkenheim-Hochstetten über die Linien 1 und 11 mit dem Umland und Karlsruhe verbindet.

### 2.2.4 Ver- und Entsorgung

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

### 2.2.5 Impressionen Plangebiet



**Abb. 3: Blick auf Blankenlocher Straße mit Kindergarten „Entdeckungskiste“**  
Foto bhm.





**Abb. 4: Blick auf ehemaligen Gärtnereibetrieb mit Wohnhaus**  
Foto bhm.

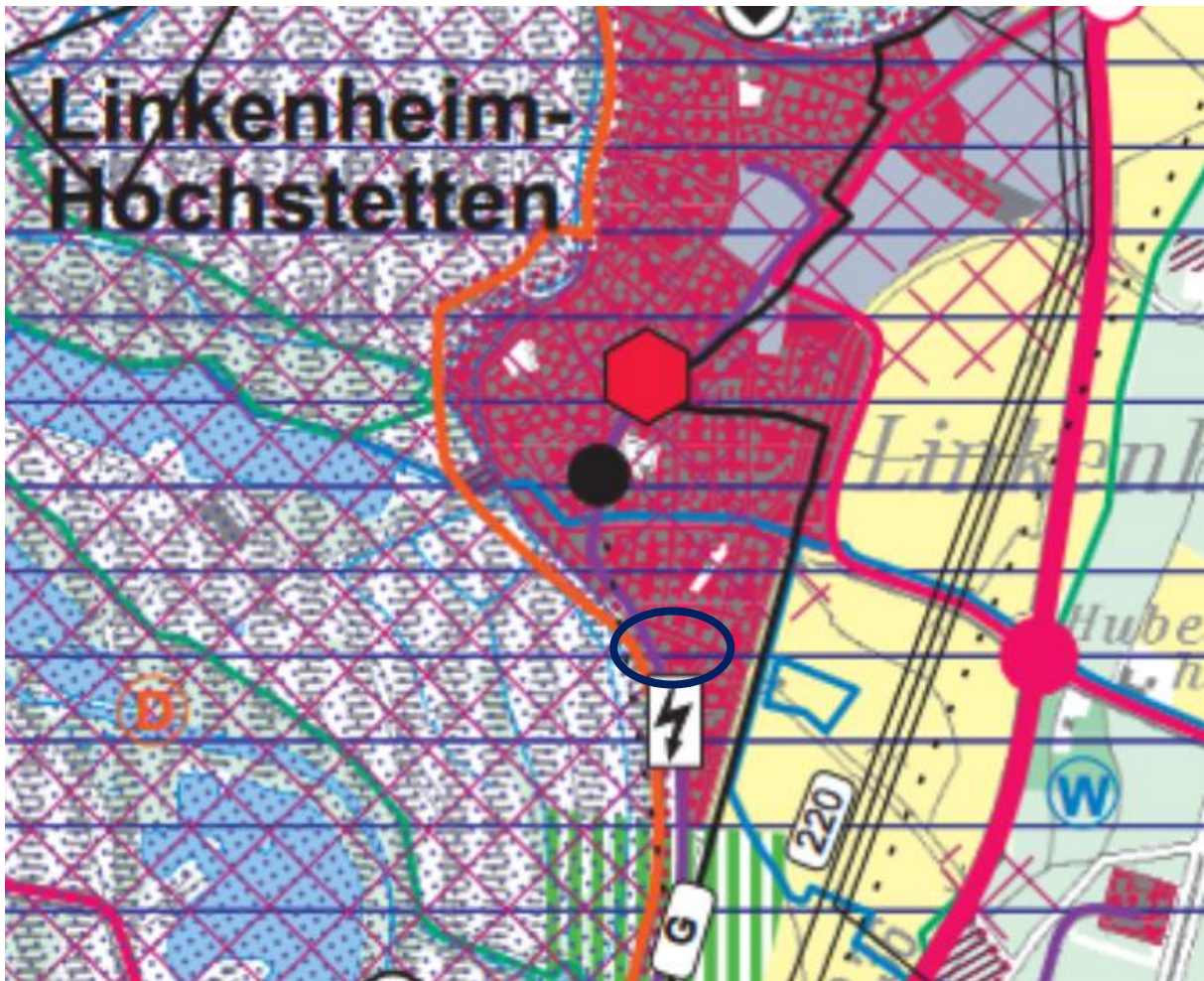


**Abb. 5: Blick auf Karlsruher Straße**  
Foto bhm.

### 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.

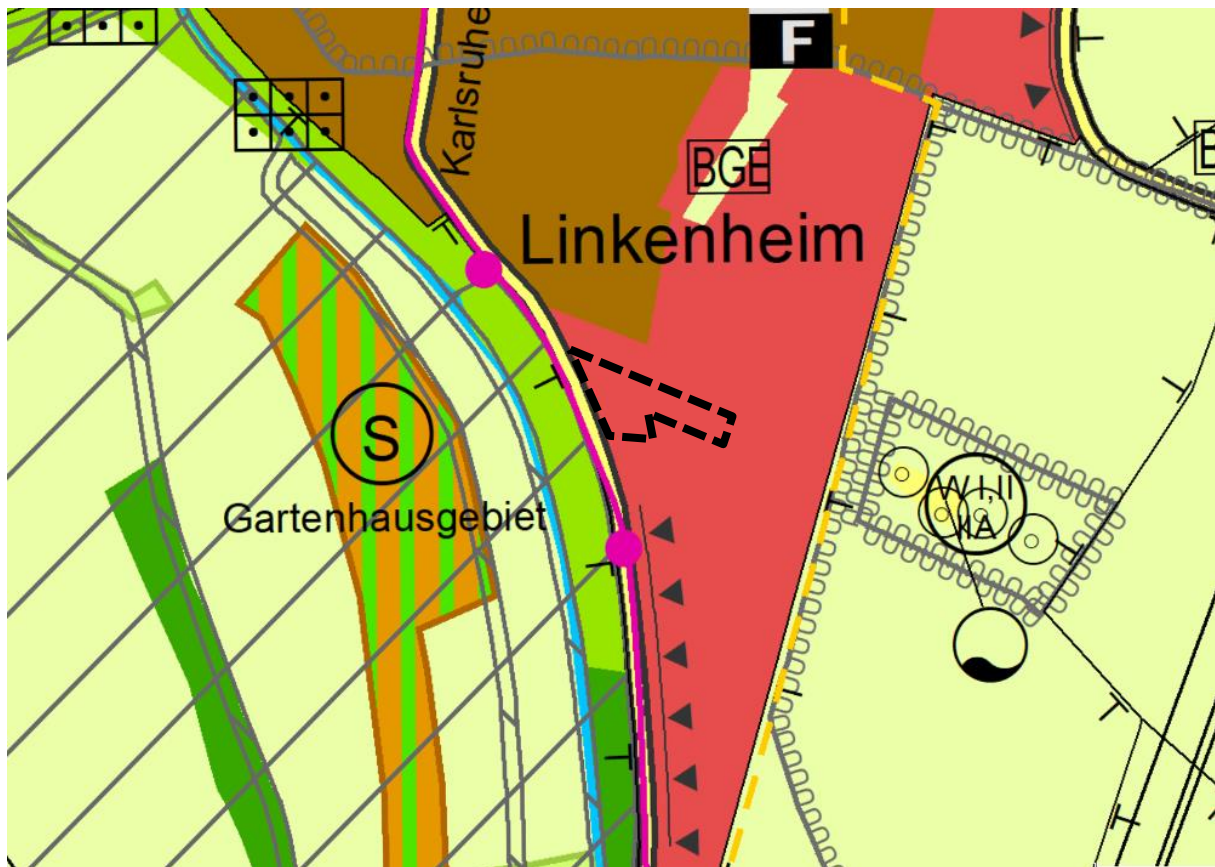


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2030.  
(Quelle: Nachbarschaftsverband Karlsruhe, 2021, Darstellung bhm, 2023)

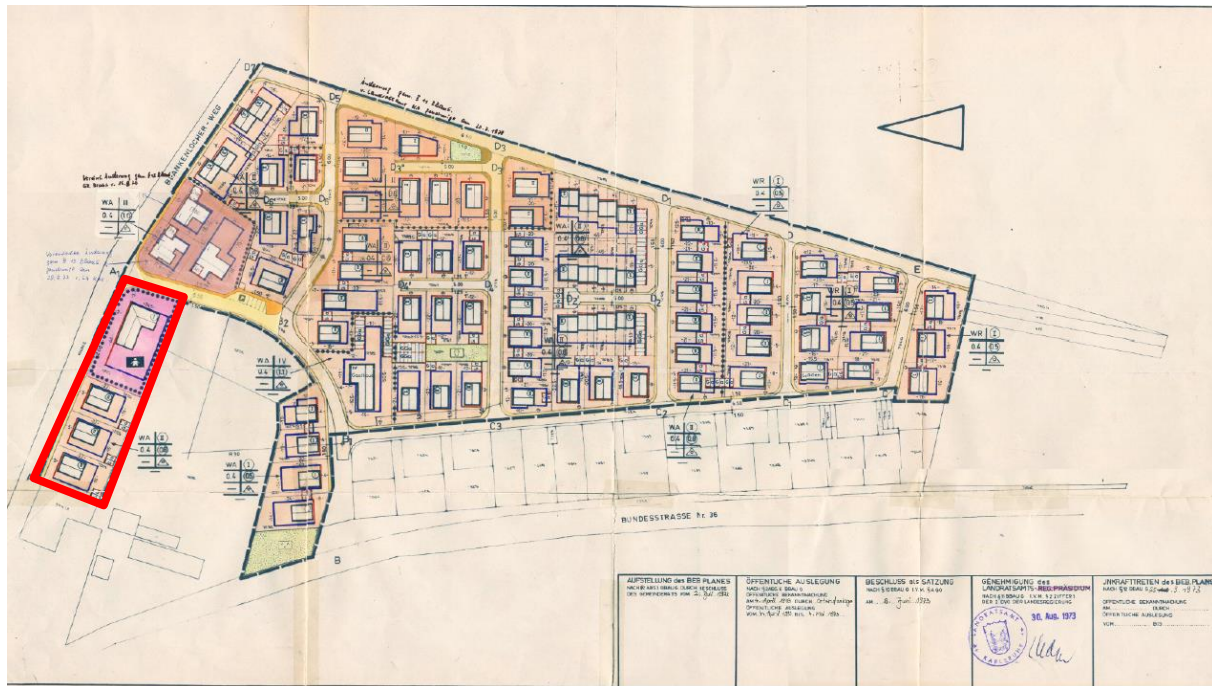
Der geltende Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt im gesamten Geltungsbereich Wohnbaufläche im Bestand dar.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen demnach der Planung nicht entgegen.

### 3.3. Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Teilbereich des Bebauungsplanes „Südlich des Blankenlocher Weges“ mit Ergänzungsplan aus dem Jahr 1973.

In dem Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes „Westliche Blankenlocher Straße“ hat der Bebauungsplan aus dem Jahr 1973 allgemeines Wohngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ festgesetzt. Daneben wurden entlang der Blankenlocher Straße Baugrenzen für eine einheitliche Bauflucht gesetzt.



**Abb. 8: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes „Südlich des Blankenlocher Weges“.**  
(Quelle: Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, 1973)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Westliche Blankenlocher Straße“ wird der bisherige Bebauungsplan zum Teil überlagert (siehe rote Umrandung auf vorhergehender Abbildung) und an dieser Stelle vollumfänglich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westliche Blankenlocher Straße“ ersetzt. Eine Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes erfolgt nicht.

### 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.

Dafür wurden insgesamt 10 vordringliche Ziele verfasst, die übergreifend bei Siedlungsentwicklungen verfolgt werden sollen. Diese sind nochmals in 5 Handlungsfeldern konkretisiert. Für den Bebauungsplan „Westliche Blankenlocher Straße“ sind vor allem die Handlungsfelder A und C maßgebend. Handlungsfeld A „Städtebau und Wohnen“ umfasst grundsätzlich die Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes Linkenheim-Hochstetten und der Ausbau des Wohnangebotes, speziell im Innenbereich. Mithilfe des Bebauungsplanes „Westliche Blankenlocher Straße“ wird in dessen Geltungsbereich die vorhandene Bebauung gesichert und eine attraktive Weiterentwicklung gewährleistet. Handlungsfeld C „Bildung, Soziale Infrastruktur und Kultur“ strebt eine nachhaltige Anpassung der Angebote in diesem Bereich an die veränderten demographischen Bedingungen an. Dies wird mit dem Ausbau des Kindergartens in dem Gebiet des Bebauungsplanes „Westliche Blankenlocher Straße“ ebenfalls verfolgt.



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 Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete vor.

## 4. Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Westliche Blankenlocher Straße“ 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 Aufstellung des Bebauungsplanes 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 sieht 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 der Geltungsbereich mit rund 12.000 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des Schwellenwertes. Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist folglich 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 oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) 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 S. 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 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Abgabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB sowie einem Monitoring gemäß § 4c 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 gegebenenfalls erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

In einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wurde zunächst das vorhandene Habitatpotenzial im Plangebiet bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt. Dabei wurden als potenziell betroffene Arten(gruppen) Fledermäuse

und Vögel identifiziert. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden durch die Potenzialanalyse definiert und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, Verbotstatbestände können damit ausgeschlossen werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Potenzialanalyse können von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie einer ökologischen Baubegleitung für die Baumaßnahmen der Kindertagesstätte abgesehen werden.

## **6. Planungskonzept**

Für die in der Blankenlocher Straße befindliche Kindertagesstätte „Entdeckungskiste“ besteht ein dringender Sanierungs- und Erweiterungsbedarf. Hierfür existieren bereits detaillierte Planungen, welche nicht mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Südlich des Blankenlocher Weges“ mit Ergänzungsplan aus dem Jahr 1973 verträglich sind. Um trotzdem auf die Nachfrage nach mehr Kita-Plätzen zu reagieren und eine Modernisierung des Bestandsgebäudes zu unterstützen, soll der neu aufgestellte Bebauungsplan „Westlich der Blankenlocher Straße“ die Planung rechtlich ermöglichen.

Weiterhin wird beabsichtigt, den gesamten Straßenzug bauplanungsrechtlich neu zu strukturieren und zu ordnen. Gemäß dem landesplanerischen Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“ und den Zielen des Gemeindeentwicklungskonzepts Linkenheim-Hochstetten wurde Nachverdichtungspotenzial geprüft, um z.B. verträgliches und maßvolles Bauen in zweiter Baureihe auf nicht mehr anderweitig genutzten Flächen, zu ermöglichen. Dabei haben sich vor allem die Flächen im Innenbereich des Geltungsbereichs auf den zur Karlsruher Straße zugeordneten Grundstücken als potenzieller Nachverdichtungsbereich herauskristallisiert. Aber auch entlang der Blankenlocher Straße bestehen vereinzelt Potenziale, deren Umsetzung mithilfe der Festsetzungen des Bebauungsplans „Westliche Blankenlocher Straße“ ermöglicht werden.

## **7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **7.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

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 wird im Hinblick auf die allgemeine Zulässigkeit, die ausnahmsweise Zulässigkeit sowie die Unzulässigkeit von Nutzungen § 4 BauNVO geringfügig modifiziert.

„Wohngebäude“ prägen das Gebiet und nehmen den weitaus größten Teil der vorhandenen Nutzungsarten ein, somit sind diese auch weiterhin allgemein zulässig. Daneben sind Nutzungen aus dem Bereich „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“ im Plangebiet allgemein zulässig. Sie versorgen das Wohngebiet mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und werten dieses entsprechend auf. 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“, „Anlagen für Verwaltungen“ und „Gartenbaubetriebe“ 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 „Tankstellen“ ist damit zu begründen, dass damit eine erhöhte PKW-Frequentierung einhergehen würde mit zusätzlichen Lärm- und Geruchsemissionen, die die vorhandene ruhige Wohnlage maßgeblich beeinflussen würde.

Die Unterteilung in WA1 bis WA3 ermöglicht es, differenzierte Festsetzungen innerhalb des WA, in diesem Fall hauptsächlich zur Bauweise und der Dachgestaltung, zu treffen und somit das Plangebiet baulich zu strukturieren sowie angemessen auf die differenzierte Bestandsbebauung zu reagieren.

## **7.2. 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 Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgesetzt.

### **7.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in WA 1, WA 2 und WA 3 resultieren im Wesentlichen aus den im Plangebiet vorherrschenden Trauf- und Gebäudehöhen der Bestandsgebäude sowie der direkt angrenzenden Bebauung. Es sind vorrangig 2-geschossige Gebäude vorhanden, die jeweils ähnliche Höhen aufweisen und die in ihrem Bestand gesichert werden. Mit der Festsetzung der Höhen entsprechend einer 2-geschossigen Bebauung in WA 1 und WA 2 wird straßenseitig das Einfügen der Bebauung in ihre Nachbarschaft gesichert.



Für WA 3, dem Bereich, in welchem eine zusätzliche Neubebauung in zweiter Baureihe ermöglicht wird, wird die daran angrenzende benachbarte Bebauung mit 1- bis 2-geschossigen Gebäuden und v.a. deutlich niedrigeren Traufhöhen berücksichtigt. Bei der Festsetzung wurde auch darauf geachtet, dass der Bereich im Vergleich zum restlichen Geltungsbereich, topographisch leicht erhöht liegt, sich jedoch auf den gleichen Bezugspunkt bezieht.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen wurde die erschließende öffentliche Verkehrsfläche gewählt. Da die Erschließung über die rückwärtig der Baugrundstücke befindliche Tulpenstraße durch „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ generell ausgeschlossen ist (siehe 7.7 Verkehrsflächen), sind für die Höhen der baulichen Anlagen jeweils die erschließenden Straßen (Karlsruher Straße und Blankenlocher Straße) maßgebend.

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.

### **7.2.2 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 Festsetzungen.

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.

### **7.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl**

Das Plangebiet sowie die unmittelbare Umgebung sind geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern in vor allem ein- bis zweigeschossiger 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 1 bis 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 ergibt sich aus der festgesetzten GRZ von 0,4 und der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse.

Gemäß § 21a Abs. 1 und 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, unter anderem durch in die Gebäude integrierte Garagen, ermöglichen. Die Festsetzung resultiert unter anderem auch aus der Einschränkung von Garagen und Stellplätzen im straßenseitigen Grundstücksbereich (mehr dazu im entsprechenden Kapitel) und soll diese entsprechend kompensieren.

### **7.3. Bauweise**

Die Festsetzungen zur Bauweise greifen die bestehende Baustruktur auf und sichern das typische Orts- bzw. Straßenbild.

Die Bebauung entlang der Blankenlocher Straße (WA 1) weist vorherrschend die klassische offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Hausgruppe auf. Diese Bauweise soll auch weiterhin in diesem Bereich gesichert werden. Damit soll die lockere Baustruktur erhalten und Belichtung sowie Durchlüftung der Gebäude und des Gebietes optimiert werden. Gleiches gilt für WA 3, welches eine Nachverdichtung im Gebiet ermöglicht. Auch in diesem Bereich sollen eine funktionale Ausrichtung und Platzierung der Gebäude sowie das Einfügen zukünftiger Bauten in die umgebende Bebauungsstruktur gesichert werden. Insbesondere die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung sowie Durchlüftung soll mithilfe der offenen Bauweise erreicht werden.

Die Gebäude entlang der Karlsruher Straße (WA 2) sind in der ortstypischen Haus-Hof-Bauweise vorzufinden. Die Bauten weisen gegenüber der offenen Bauweise entweder einseitig seitliche Grenzbebauung oder einen reduzierteren Grenzabstand auf. Diese abweichende Bauweise wird auch weiterhin in diesem Bereich baurechtlich gesichert. Eine offene Bauweise ist an dieser Stelle ebenfalls zulässig. Somit wird die ortstypische Bauweise gesichert, aber auch die Bauweise der angrenzenden Bebauung ermöglicht. 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.

### **7.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westliche Blankenlocher Straße“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Ausweisung von Baugrenzen definiert. Baugrenzen dienen lediglich als Begrenzung, so muss die Bebauung nicht exakt auf der ausgewiesenen Linie liegen, sondern ein Zurücktreten ist grundsätzlich möglich. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist in geringfügigem Ausmaß ebenfalls zugelassen und weitere Ausnahmen für

eine Überschreitung können 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.

Die Festsetzung von Baugrenzen bietet den Eigentümern eine gewisse Freiheit in der Platzierung ihrer Gebäude auf dem Grundstück. Die Anordnung der daraus resultierenden Baufenster orientieren sich vollständig an den bestehenden Baukörpern und lassen gleichzeitig Platz für Um- oder Anbauten sowie für eine denkbare Nachverdichtung. Für eine gewisse Ordnung werden entlang des Straßenzuges Blankenlocher Straße sogenannte Baufensterbänder ausgewiesen, die einheitliche Abstände zur erschließenden Straße sowie eine einheitliche Tiefe aufweisen. So kann eine gemeinsame Bauflucht bewirkt werden, ist aber nicht verpflichtend. Die Ausweisung von Baufensterbändern ermöglicht auch nach in Kraft treten des Bebauungsplanes, die Verschiebung von geplanten Grundstücksgrenzen. Somit können im Zuge der Umlegung Grundstücksgrößen bzw. Grundstückszuschnitte flexibler angepasst werden.

Die an der Karlsruher Straße erschlossenen Grundstücke haben eine gesonderte Zuordnung an Baufenstern. Aufgrund der Größe der Grundstücke im südlichen Teilbereich sind hier insgesamt zwei Baufenster je Grundstück ausgewiesen. Diese sollen eine Nachverdichtung bis zu zwei Reihen ermöglichen, ohne gleichzeitig die Bauweise der Umgebung zu stören. Von einer dritten Baureihe im vorderen Grundstücksbereich, direkt an der Karlsruher Straße, wurde aus immissionsschützenden Gründen abgesehen. Das Heranrücken an eine potenzielle Lärmquelle wird hiermit größtenteils vermieden, es wird lediglich ein kleiner Puffer für mögliche Um- oder Anbauten in den Baufenstern integriert.

Die BauNVO ermöglicht die Errichtung von Garagen, Carports oder Nebenanlagen grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, soweit mit dem Landesrecht vereinbar. Da bislang diese Möglichkeit kaum in der bestehenden Bebauung genutzt wurde und die Verkehrssicherheit aufgrund beeinträchtigter Sichtverhältnisse negativ beeinflusst werden könnte, sieht der Bebauungsplan eine Vermeidung dieser Anlagen im straßenseitigen Bereich (Vorgartenzone) vor. Die Vorgartenzone definiert sich durch die Straßenbegrenzungslinie und die straßenseitige Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche, bezogen auf die erschließenden Verkehrsflächen (Karlsruher Straße und Blankenlocher Straße).

An der Einfahrtsseite von Garagen und Carports muss ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße eingehalten werden. Dies verhindert, dass Garagentore in den Straßenraum hinein öffnen bzw. vor den Garagen geparkte Fahrzeuge in den Straßenraum hineinragen. Beim Einparken bzw. Öffnen der Garage kann der Fahrer sein Pkw auf dieser Abstandsfläche temporär abstellen, ohne die Fahrbahn zu blockieren.

## 7.5. 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 „Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)“.

Im Nord-Osten des Plangebiets befindet sich die Kindertagesstätte „Entdeckungskiste“, bei der in naher Zukunft eine bauliche Erweiterung geplant ist. Die Vorgaben des derzeit gültigen Bebauungsplanes „Südlich des Blankenlocher Weges“ mit Ergänzungsplan aus dem Jahr 1973 und die geplanten baulichen Anlagen sind derzeit nicht verträglich, vor allem aufgrund der festgesetzten Baufenster. Der neu aufgestellte Bebauungsplan „Westliche Blankenlocher Straße“ sichert weiterhin die Nutzung der Kindertagesstätte und schafft zusätzlich die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante sowie auch mögliche zukünftige Erweiterungen. Neben den Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung und weiteren Bildungsmöglichkeiten, die in Verbindung mit der Kindertagesstätte stehen, sind auch sportlichen Zwecken dienende Bauten zulässig, wie beispielsweise eine Sporthalle. So soll ein breites Angebot für die Kinder garantiert werden.

## 7.6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die durchschnittliche Einwohnerdichte der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten im Bereich der Wohnbauflächen liegt, ausgehend von 12.081 Einwohner 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. 9.500 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen beinhaltet, beträgt die übertragene durchschnittliche Einwohnerdichte ca. 66 Einwohner. Ausgehend von durchschnittlich 2 Bewohnern je Wohneinheit sollten somit etwa 33 Wohneinheiten realisierbar sein, ohne dass die übliche Dichte überschritten wird.

Aufgrund der Nähe zur Straßenbahntrasse, der direkten Lage an der Durchfahrtsstraße Linkenheims sowie der großzügigen Grundstücke wird der errechnete Durchschnittswert im Bebauungsplan um rund 35 % erhöht, was zu einer Zahl von etwa 50 Wohneinheiten führt. Diese Erhöhung trägt auch der bewussten Entscheidung der Gemeinde Rechnung, dem dringenden Bedarf an Wohnraum entgegenzusteuern, gleichzeitig die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und folglich durch eine erhöhte Dichte die Wohnbaupotenziale besser auszuschöpfen.

Die Festsetzung über die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden lautet entsprechend, dass je angefangene 215 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist (9.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche / 44 Wohneinheiten = ~ 215 m<sup>2</sup>; 44 + 7 (aufgerundet zu vollen Wohneinheiten) = 51). Für die Berechnung der zulässigen Wohneinheiten ist somit die Größe des Baugrundstücks, wie nachfolgend aufgeschlüsselt, maßgebend:

*Größe des Baugrundstücks:*

<i>&lt; 215 m<sup>2</sup></i>	<i>1 Wohneinheit zulässig</i>
<i>&lt; 430 m<sup>2</sup></i>	<i>2 Wohneinheiten zulässig</i>
<i>&lt; 645 m<sup>2</sup></i>	<i>3 Wohneinheiten zulässig</i>
<i>&lt; 860 m<sup>2</sup></i>	<i>4 Wohneinheiten zulässig</i>
<i>&lt; 1.075 m<sup>2</sup></i>	<i>5 Wohneinheiten zulässig</i>
<i>&lt; 1.290 m<sup>2</sup></i>	<i>6 Wohneinheiten zulässig</i>
<i>&lt; 1.505 m<sup>2</sup></i>	<i>7 Wohneinheiten zulässig</i>
<i>&lt; 1.720 m<sup>2</sup></i>	<i>8 Wohneinheiten zulässig</i>
<i>&lt; 1.935 m<sup>2</sup></i>	<i>9 Wohneinheiten zulässig</i>
<i>&lt; 2.150 m<sup>2</sup></i>	<i>10 Wohneinheiten zulässig</i>

Diese Ermittlung deckt sich überwiegend mit dem entlang der Blankenlocher Straße vorherrschenden Verhältnis der Anzahl an Wohneinheiten, sodass diese auch weiterhin gesichert sind. Für die Grundstücke entlang der Karlsruher Straße ist im Ergebnis der Berechnung eine höhere Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt worden, um vor allem hier das vorhandene Nachverdichtungspotenzial ausschöpfen zu können.

Die Grundstücke sind nur einmalig anrechenbar. Das heißt, sofern ein Grundstück 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 in Wohngebäude um maximal zwei Wohneinheiten 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 Bestandssituation wiederhergestellt werden. Es obliegt der Gemeinde im Rahmen des Ermessens über den jeweiligen Einzelfall zu entscheiden.

## **7.7. Verkehrsflächen**

Mit der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien wird das 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 der Verkehrsfläche anschließenden Grundstücksgrenze, zulässig, unmittelbar anfahrbare Stellplätze mit angerechnet.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen gewissen Grad an Nachverdichtung zu ermöglichen. Dafür sind vor allem auf den großzügig bemessenen Grundstücken im

Plangebiet entlang der Karlsruher Straße eine weitere Baureihe im inneren des Gebiets denkbar, aber auch straßenseitig können weitere Gebäude entstehen. Um allen Baureihen eine ausreichende Erreichbarkeit zu sichern, sind somit Zufahrten und Zuwege über das Grundstück unumgänglich. Mit der Angabe der maximalen Größe von Anschlüssen der Wohnbauflächen an die Verkehrsflächen soll dabei eine minimale Versiegelung der unbebauten Flächen erzielt werden.

Im Bereich der Grundstücke entlang der Blankenlocher Straße ist eine Regelmäßigkeit an Einfahrten zu erkennen, da sich im Bestand einige Garagen und Nebenanlagen im hinteren Teil des Grundstücks befinden. So ist auch hier die Nutzung von Einfahrten und Zuwege notwendig, wird aber mit dieser Festsetzung auf ein verträgliches Maß reduziert.

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 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 12,0 m → Zulässige anteilige Breite von 45 % = **5,4 m**

Ausnahme der Ein- und Ausfahrtsregelung bildet die Erschließung über die angrenzende Tulpenstraße. Hier könnte der rückwärtige Bereich der Grundstücke, die bislang über die Karlsruher Straße erreichbar sind, auch über die Tulpenstraße erschlossen werden. Um diese allerdings nicht mit noch mehr Anliegerverkehr zu belasten, werden Ein- und Ausfahrten an dieser Stelle gänzlich ausgeschlossen.

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

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 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 ist, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

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

**Tab. 1 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter**

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung</b>
Mensch	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Sicherung der bestehenden baulichen Strukturen und des Ortsbildes sowie die Steuerung von Nachverdichtungspotenzialen sichern die Verträglichkeit und Harmonie unter den Bewohnern im Plangebiet. Die Festsetzungen beeinträchtigen nicht die Qualität der Umgebungsbebauung, sondern passen sich an diese an.
Tiere und Pflanzen	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. 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.
Boden	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der Grad an versiegelten Flächen entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete und ist folglich in einem vertretbaren Rahmen. Derzeit bestehen im Gebiet neben den Hauptgebäuden noch einige Nebenanlagen, wodurch der Versiegelungsgrad bereits im höheren Bereich liegt. Mit der Ermöglichung einer Zweiten-Reihe-Bebauung verändert sich der Versiegelungsgrad zum Bestand daher nur leicht und könnte sogar gegebenenfalls verbessert werden. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird dabei in jedem Fall darauf geachtet, die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein verträgliches Maß zu beschränken.
Wasser	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die versiegelbare Fläche kann sich in einem verträglichen Maß erhöhen. Die Entwässerung auf dem Baugrundstück bleibt unverändert. Wasserschutz- und/oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.
Klima und Luft	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Versiegelungsgrade und Gebäudekubaturen werden mit dem Bebauungsplan gesichert. Mit der festgesetzten Anpflanzung von Bäumen je angefangene 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche wird der Erhöhung des Versiegelungsgrad entgegengewirkt und das Mikroklima wird positiv beeinflusst.
Landschaftsbild	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. 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.
Kultur- und Sachgüter	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine Betroffenheit liegt nicht vor.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch den Bebauungsplan nicht verändert. Eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes ergibt sich dadurch nicht.

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 Kapitel 5 dieser Begründung (Artenschutz) Bezug genommen. Die Festsetzungen beruhen auf der im Dezember 2022 durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP), nach der im Plangebiet Habitatpotenziale für Fledermäuse und Vögel festgestellt wurden.

### **7.8.1 Bauzeitenbeschränkung**

Aufgrund des festgestellten Habitatpotenzials, aber auch im Sinne des allgemeingültigen Artenschutzes, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Bauzeitenbeschränkung getroffen. Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungstatbestandes von Fledermäusen und Vögeln sind Abriss- und Rückbauarbeiten vornehmlich zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Auch Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten und somit auch im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.

Gegebenenfalls können für Abbrucharbeiten von Gebäuden Ausnahmen vom oben genannten Zeitraum erlassen werden, sofern dies mit den zuständigen Behörden abgestimmt wird und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände fachgutachterlich ausgeschlossen werden können.

Die Festsetzungen gelten für das gesamte Plangebiet.

### **7.8.2 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, das heißt 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.

### **7.8.3 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 greifen 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 halbtransparentes (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://wua-wien.at/natur-schutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

#### **7.8.4 Kleintierschutz und -durchlässigkeit**

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 zum Schutz.

#### **7.8.5 Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen und Untersuchungen**

Weiterhin kann aus der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse entnommen werden, dass weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen sowie die Festlegung von geeigneten Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das potenzielle Vorkommen von Fledermäusen und / oder Vögeln, nur unter Betrachtung konkreter Abbruch- bzw. Bauvorhaben im jeweiligen Einzelfall und zum gegebenen Zeitpunkt festgelegt werden können. Da der Bebauungsplan lediglich einen planungsrechtlichen Rahmen um größtenteils bestehende Bebauung sichert, konkrete private Bauvorhaben und deren Ausmaße zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes jedoch noch nicht im Detail bekannt sind, werden weitergehende Untersuchungen und eventuelle Vermeidungsmaßnahmen per Festsetzung auf das Bauvorhaben übertragen. Bei den Untersuchungen sollen die mögliche Betroffenheit von Fledermäusen und Vögeln in

Bezug auf das jeweilige Bauvorhaben durch einen faunistisch ausgebildeten Fachgutachter festgestellt werden, um entsprechende Verbotstatbestände ausschließen zu können.

### **7.8.6 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen**

Der Oberflächenbelag von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen sowie von freigeführten 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.

## **7.9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Zuge des Bebauungsplanes „Westliche Blankenlocher Straße“ wurde eine potenzielle bauliche Nachverdichtung geprüft und in geeigneten Bereichen mittels Festsetzungen für zukünftig Bebauung ermöglicht.

Die Grundstücke zugehörig der Karlsruher Straße sind durch dessen Festsetzungen sowohl straßenseitig als auch rückwärtig, bebaubar. Daher ist naheliegend, dass es im Plangebiet zu Grundstücksteilungen zwischen straßenseitiger und rückwärtiger Bebauung kommen kann. Um die Erschließung der Hinterlieger dauerhaft zu sichern, setzt der Bebauungsplan fest, dass Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern sind. Über den Bebauungsplan hinaus kann in diesen Fällen zur Sicherung der Erschließung (auch) die Eintragung einer Baulast erforderlich sein.

## **7.10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Sinne des Arten-, Natur- und Klimaschutzes soll in Ergänzung zur anstehenden Bebauung bisheriger Freiflächen eine umfangreiche Baumbepflanzung des Plangebiets auch in Zukunft gesichert werden. Um im Hinblick auf die genaue Position der Bäume Spielraum zu gewähren und diese dem Bauvorhaben anpassen zu können, wird eine Festsetzung zur Anzahl von Bäumen in Bezug auf die Grundstücksfläche getroffen. Demnach ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum der 2. Ordnung / mittelkronig anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Positionen dienen der Aufwertung der Außenanlagen sowie einer Durchgrünung auch in überwiegend versiegelten Bereichen. Mit der Festsetzung, dass bereits vorhandenen Bäume angerechnet werden können, wird deren vorrangiger Erhalt – soweit mit dem Bauvorhaben vereinbar – angestrebt.

Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gem. Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg sind einzuhalten.

Das Pflanzgebot dient vor allem der Reduzierung von Flächenversiegelungen, wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildung aus und verbessert das Mikroklima.

Für das bessere Verständnis sind folgende Definitionen angefügt:

„standortgerecht“: Bäume sind standortgerecht, wenn diese gut mit dem Standort zurechtkommen. Das bedeutet, dass diese z.B. im innerstädtischen Bereich als Straßenbäume tausalzresistent sind und/oder die gewählte Art an die Feuchtigkeit / Trockenheit des Bodens angepasst ist.

Ökologischer Fachstandard sind die sogenannten Zeigerwerte von ELLENBERG, H. (1982) „Die Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen“ zu den Nährstoff-, Wasser-, Licht- und sonstigen Standortansprüchen.

„heimisch“: Einheimisch sind in Mitteleuropa Pflanzensippen, die nach der Eiszeit unabhängig vom Menschen eingewandert und unter aktuellen Klimabedingungen außerhalb menschlicher Kultur fortpflanzungsfähig sind. Die weitergehende Einschränkung „gebietsheimischer Gehölze“ erfolgt anhand der Herkunftsgebiete (Eingrenzung auf BW z.B. hier: <https://www.autochthon.de/liste-einheimischer-gehoeelzarten/>).

„vorzugsweise“: Durch den Begriff „vorzugsweise“ wird freigestellt, welche Baumart letztendlich verwendet wird, das heißt auch nicht heimische sind erlaubt. Es gibt Gehölze, die sowohl heimisch sind als auch dem Standort gerecht werden (auch in innerstädtischen Bereichen oder privaten Grünflächen in Gewerbegebieten), so dass diese vorzugsweise zu verwenden sind. Trotzdem bleibt Spielraum für eine qualitativ hochwertige Gestaltung.

## **8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften**

### **8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

#### **8.1.1 Dachgestaltung**

Für die Schaffung eines einheitlichen städtebaulichen Gesamtbildes, verhindern die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen der Hauptgebäude grundsätzlich übermäßig große Schwankungen in der Dachgestaltung innerhalb einzelner Bebauungsblöcke. 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 überwiegend im Plangebiet festgesetzten Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeldach und versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von mindestens 18 Grad orientieren sich an der ortstypischen Bauweise und der Bebauung in den angrenzenden Baugebieten. Mit der Festsetzung von geneigten Dächern im straßenseitigen Bereich kann das Straßenbild gewahrt

bleiben und den ortstypischen Charakter sichern. Zusätzlich sollen sie den Bauherren eine möglichst große Auswahl an Dachformen für individuelle Lösungen bieten.

Im als WA3 festgesetzten Gebiet sind keine Dachformen und Dachneigungen vorgegeben. Die Neubauten in zweiter Reihe haben so freie Entscheidungsmöglichkeit, da sie aufgrund ihrer Lage im inneren des Gebiets das äußere Erscheinungsbild des Planbereichs nur im geringen Maße beeinflussen.

Für das gesamte Gebiet bestehen Einschränkungen in der Größe von Dachaufbauten, wie zum Beispiel durch Dachgauben, Zwerchdächer oder Schleppdächer. Diese dürfen maximal 50 Prozent der gesamten zugehörigen Dachlänge einnehmen, um so weiterhin den Charakter der Umgebungsbebauung beizubehalten und die ursprüngliche Dachform erkennbar zu halten. Zudem können die restlichen Dachflächen so für Solaranlagen oder Dachbegrünung genutzt werden.

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.

### **8.1.2 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 und ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu erzielen.

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

## **8.2. Werbeanlagen**

Für Nutzungen mit Kundenverkehr, öffentliche und infrastrukturelle Einrichtungen und Gastronomien sind Werbeanlagen grundsätzlich notwendig. Sie dienen dazu, auf die jeweiligen Nutzungen hinzuweisen und sind somit unter anderem 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 beeinflussen.

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 Gewerbegebietes nahekommen, auszuschließen. Werbeanlagen mit

Licht, bewegten Motiven oder Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit 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.

## **8.3. Grundstücksgestaltung**

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

Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas und der Vermeidung von Hitzeinseln sollen nicht bebaute 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, und 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 verdeutlicht.

### **8.3.2 Einfriedungen**

Die Gestaltung von Einfriedungen, im Hinblick auf Material und Höhe, sind vor allem 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. Aus diesen Gründen beinhalten die örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zu Einfriedungen im straßenseitigen Bereich.

Die festgesetzte maximale Höhe von Einfriedungen von 1,5 m liegt unterhalb der durchschnittlichen Augenhöhe. Somit soll eine blickdichte, wandartige Wirkung der Grundstücksbegrenzung ausgeschlossen und ein relativ offenes Straßenbild ermöglicht werden, welches dennoch den Schutz der Privatsphäre ermöglicht.

Im Plangebiet sind vor allem natürliche Materialien (z.B. Stein, Holz) prägend, während die Verwendung von Kunststoff in Einzelfällen das Gesamtbild stört. Daher wird die Verwendung von Kunststoffen bei Einfriedungen in den vorgenannten Bereichen 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.

Die Freihaltung der Sichtdreiecke begründet sich in den Anforderungen der Verkehrssicherheit.

## 8.4. Stellplatzverpflichtung

Die Erfahrung zeigt, dass pro Wohneinheit, insbesondere im ländlichen Raum, häufig mehr als ein PKW zu erwarten sind. Dies zeigen auch die Untersuchungen der für Linkenheim-Hochstetten aufgestellten Stellplatzsatzung. Hier wurde für den gesamten Siedlungsbereich die Stellplatzverpflichtung auf mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westliche Blankenlocher Straße“ sind nach der derzeit geltenden Fassung der Stellplatzsatzung für die Grundstücke entlang der Blankenlocher Straße 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Entlang der Karlsruher Straße sind für Wohneinheiten unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ebenfalls 1,5 Stellplätze erforderlich, ab 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche muss auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht werden.

Ungerade Zahlen sind jeweils aufzurunden und sollten mehrere Wohngebäude auf einem Grundstück errichtet werden, ist der Stellplatznachweis für jedes Wohngebäude getrennt zu erbringen.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet keine eigenständige Festsetzung über die Stellplatzverpflichtung, sondern verweist auf die Anwendung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten in ihrer jeweils geltenden Fassung.

## 9. Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Wohngebietsfläche	9.457 m <sup>2</sup>	82 %
Fläche für den Gemeinbedarf	2.075 m <sup>2</sup>	18 %
<b>Summe:</b> <b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>11.532 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>