



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

**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

# BESTANDTEILE UND ANLAGEN

## Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
  - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
  - B Örtlichen Bauvorschriften
  - C Hinweisen
- 04 Begründung

## Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)

# RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).



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

**01**

**Satzungen**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Westliche Blankenlocher  
Straße“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Offenlage**

# SATZUNGEN

## Gemeinde Linkenheim-Hochstetten



### Bebauungsplan

### Örtliche Bauvorschriften

### „Westliche Blankenlocher Straße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41),
- c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137),
  - den Bebauungsplan „Westliche Blankenlocher Straße“ sowie
  - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Westliche Blankenlocher Straße“

als Satzungen beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom **tt.mm.20jj** maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

## § 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:500, in der Fassung vom **tt.mm.20jj**,
2. dem Textteil (03) mit
  - A** Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. **X-X**),
  - B** Örtlichen Bauvorschriften (S. **X-X**) und
  - C** Hinweisen (S. **X-X**)in der Fassung vom **tt.mm.20jj**.

Beigefügt sind:

- eine gemeinsame Begründung (04, in der Fassung vom **tt.mm.20jj**) und
- als Anlage: „Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“ in der Fassung vom 21.12.2022.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## § 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, den .....

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....  
Michael Möslang, Bürgermeister

### **Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, den .....

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Michael Möslang, Bürgermeister





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

**02**

## **Zeichnerischer Teil**

zum

**Bebauungsplan**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**

### **„Westliche Blankenlocher Straße“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

Fassung zur Offenlage



**GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN  
ORTSTEIL LINKENHEIM**

**03**

## **Textlicher Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

# **„Westliche Blankenlocher Straße“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Offenlage**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
1.1. Allgemeines Wohngebiet.....	1
<b>2. Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
2.1. Höhe baulicher Anlagen.....	2
2.2. Grundflächenzahl.....	3
2.3. Vollgeschosse und Geschossflächenzahl .....	3
<b>3. Bauweise .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Flächen für den Gemeinbedarf.....</b>	<b>5</b>
5.1. Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)“ .....	5
<b>6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....</b>	<b>5</b>
<b>7. Verkehrsflächen .....</b>	<b>6</b>
<b>8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>6</b>
8.1. Bauzeitenbeschränkung.....	6
8.2. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung .....	6
8.3. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen .....	7
8.4. Kleintierschutz und -durchlässigkeit .....	7
8.5. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen und Untersuchungen.....	7
8.6. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen .....	7
<b>9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....</b>	<b>8</b>
<b>10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....</b>	<b>8</b>
<b>B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>9</b>
<b>1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen .....</b>	<b>9</b>
1.1. Dachgestaltung.....	9
1.2. Fassadengestaltung.....	9
<b>2. Werbeanlagen.....</b>	<b>10</b>

---

<b>3. Grundstücksgestaltung .....</b>	<b>10</b>
3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	10
3.2. Einfriedungen.....	10
<b>4. Stellplatzverpflichtung.....</b>	<b>10</b>
<b>C HINWEISE .....</b>	<b>11</b>
<b>1. Artenschutz bei Baumaßnahmen.....</b>	<b>11</b>
<b>2. DIN-Normen und Regelwerke .....</b>	<b>11</b>
<b>3. Niederschlagswasserbeseitigung.....</b>	<b>11</b>
<b>4. Archäologische Denkmalpflege .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Löschwasserversorgung und Rettungswege .....</b>	<b>12</b>

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westliche Blankenlocher Straße“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlich des Blankenlocher Weges“, in Kraft getreten im September 1973, in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

### 1.1. Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

(3) Unzulässig sind:

- Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

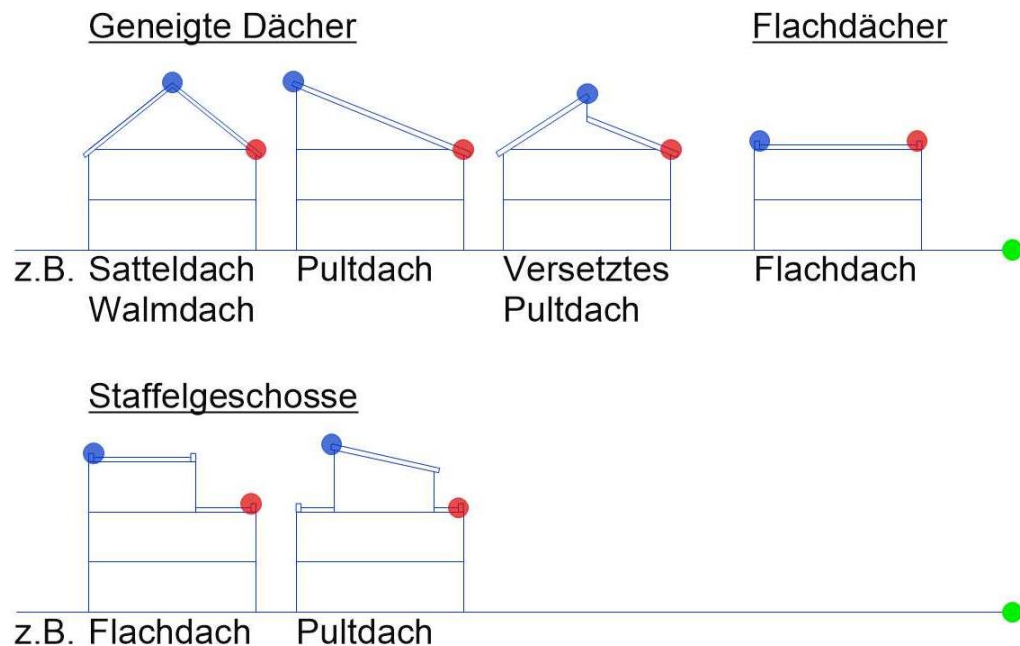
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl zulässiger Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

## 2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

- (1) Die maximal zulässigen Traufhöhen ( $TH_{max}$ ) und Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ) von Hauptgebäuden sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.



- Unterer Bezugspunkt
- Oberer Bezugspunkt Traufhöhe
- Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

- (3) Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze gemessen zur Gebäudemitte. Bei Grundstücken, die von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden, gilt die höher gelegene Verkehrsfläche.
- (4) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.
- (5) Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt dabei der jeweils tieferliegende Schnittpunkt. Bei vollflächigen Flachdächern ist die Oberkante des Daches einschließlich der Attika maßgebend. Somit

entsprechen sich in diesem Fall Trauf- und Gebäudehöhe. Der niedrigere Wert (Traufhöhe) ist maßgebend.

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt die Oberkante der Attika des letzten Vollgeschosses als Traufhöhe. Staffelgeschosse sind Teilgeschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen. Die Grundfläche der Staffelgeschosse muss weniger als 75 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse betragen.

- (6) Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Traufhöhe von 3,5 m, gemessen von der Oberkante des an das Gebäude angrenzenden fertiggebauten Geländes auf Zufahrts-/Zugangsseite, nicht überschreiten.
- (7) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist.

## 2.2. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt. Sie beträgt im gesamten WA 0,4.
- (2) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- (3) Flächige Bodenabdeckungen durch Folie, Vlies oder Gewebeauflagen sind als Grundstücksversiegelung in die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einzubeziehen.

## 2.3. Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie die Geschossflächenzahl sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse sind Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).
- (3) Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bleiben Garagengeschosse sowie die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

### 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

(1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

(2) o = offene Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie der Abstandsregelungen der LBO zu errichten.

Im Rahmen der offenen Bauweise dürfen Gebäude als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden.

(3) a = abweichende Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einseitig zulässiger seitlicher Grenzbebauung bzw. einseitig zulässiger reduzierter Abstandsfläche („Haus-Hof-Bauweise“), sofern hierfür nach Landesrecht keine Baulasten notwendig sind und die Bestimmungen an den Brandschutz eingehalten werden.

(4) o / a = offene und abweichende Bauweise:

Sowohl die offene Bauweise (nach Absatz 2) als auch die abweichende Bauweise (nach Absatz 3) sind zulässig, soweit mit der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) vereinbar.

### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

(2) Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
- Weiterhin können Baugrenzen durch Gebäude oder Gebäudeteile ausnahmsweise überschritten werden, sofern eine Veränderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten Bestandsgebäuden in gleichem Abstand dies erfordert. Dies gilt auch für zusätzliche Außendämmungen und Dachüberstände an Bestandsgebäuden.



(3) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO

- Im straßenseitigen Grundstücksbereich (Vorgartenzone) – begrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Verkehrsfläche und die straßenseitige Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche – sind Garagen und Carports unzulässig.
- In sonstigen Grundstücksbereichen sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einhalten.

(4) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

- Im straßenseitigen Grundstücksbereich (Vorgartenzone) – begrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitige Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche – sind hochbauliche Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig.

## 5. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Im Zeichnerischen Teil sind Flächen für den Gemeinbedarf mit der jeweiligen Zweckbestimmung als Hauptnutzung festgesetzt.

### 5.1. Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)“

- (1) Zulässig sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)“ folgende bauliche Anlagen:
- Bildungszwecken und der Kinderbetreuung dienende bauliche Haupt- und Nebenanlagen in Verbindung mit der Kindertagesstätte.
  - Sportlichen Zwecken dienende bauliche Haupt- und Nebenanlagen in Verbindung mit der Kindertagesstätte.

## 6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- (1) In Wohngebäuden ist je angefangene 215 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

- (2) Im Falle der Bebauung eines Grundstücks mit mehreren Wohngebäuden sind die Grundstücksflächen nur einmalig anrechenbar und entsprechend aufzuteilen.
- (3) Ausnahmsweise darf die nach Abs. 1 zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude um maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück überschritten werden, sofern die beantragte höhere Anzahl an Wohneinheiten bereits im genehmigten Bestand vorhanden ist und das Bestandsgebäude saniert oder wiedererrichtet wird.

## **7. Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Als Anschluss von Wohnbauflächen (WA) an die öffentliche Verkehrsfläche sind pro Grundstück jeweils Zufahrten / Zuwege mit maximal 8,0 m Breite, höchstens jedoch auf 45 % der an die Verkehrsfläche anschließenden Grundstücksgrenze, zulässig. Von der Straßenbegrenzungslinie unmittelbar anfahrbare Stellplätze sind hierbei anzurechnen.
- (3) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **8.1. Bauzeitenbeschränkung**

- (1) Erforderliche Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.
- (2) Abriss- und Rückbauarbeiten sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

### **8.2. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

- (1) Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.

- (2) Die Außenbeleuchtung ist technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln  $> 70^\circ$  sind zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur des Lampengehäuses darf max.  $60^\circ \text{C}$  aufweisen.

### **8.3. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen**

- (1) An Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit Glasflächen von  $> 2 \text{ m}^2$  und  $> 50 \text{ cm}$  Breite ohne Rahmenunterteilung sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.
- (2) Der Nachweis ist mit den Unterlagen zum Bauantrag vorzulegen bzw. liegt bei verfahrensfreien Vorhaben in der Verantwortung des Bauherrn.

### **8.4. Kleintierschutz und -durchlässigkeit**

- (1) Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke, wie z. B. Poolanlagen, sind kleintier- und vogelsicher abzudecken.
- (2) Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind.  $15 \text{ cm}$  Abstand vom Boden haben. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig.
- (4) Die Zauanlage ist aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen.

### **8.5. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen und Untersuchungen**

- (1) Vor Neubau-, Abriss- oder Umbaumaßnahmen sind weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Fledermäusen, Brutvögeln und Reptilien erforderlich. Der Untersuchungsumfang ist im Zuge der Bauanträge mit der zuständigen Baurechts- und Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **8.6. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen**

- (1) Der Oberflächenbelag von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Zufahrten, Lagerplätze für nicht

wassergefährdende Stoffe usw.) oder Wegen ist in versickerungsfähiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split o.ä.) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75 herzustellen.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- (1) Im Falle von Grundstücksteilungen, durch welche ein Teilgrundstück über keine eigene öffentliche Erschließung in Form einer Zufahrtsmöglichkeit verfügt, sind auf der Fläche mit Anschluss an die Verkehrsfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger zu sichern.
- (2) Für jedes Geh- und Fahrrecht muss eine lichte Weite von mindestens 3,0 m und eine lichte Höhe von 3,5 m und für jedes Leitungsrecht eine Breite von mindestens 2,5 m sichergestellt werden. Die örtliche Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche jeweils mindestens ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum (der 2. Ordnung / mittelkronig) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- (2) Bestehende Bäume können angerechnet werden.
- (3) Nicht verwendet werden dürfen invasive Arten, siehe hierzu das Artenhandbuch des Bundesamtes für Naturschutz <https://neobiota.bfn.de>.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Westliche Blankenlocher Straße“ werden die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Südlich des Blankenlocher Weges“, in Kraft getreten im September 1973, in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

### **1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

#### **1.1. Dachgestaltung**

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Dem Hauptdach untergeordnete Nebendachflächen von Hauptgebäuden (z.B. von Anbauten, Dachaufbauten, Erker) dürfen auch andere Dachformen und geringe Dachneigungen aufweisen.
- (3) Dachaufbauten (z.B. Zwerchdächer, Gauben, Schleppdächer) dürfen max. 50 % der gesamten zugehörigen Dachlänge einnehmen.
- (4) Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis max. 15° sind flächig zu begrünen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Dachfenster, technische Anlagen und Kamine sowie erforderliche Abstandstreifen.
- (5) Garagen und Carports sind – sofern diese nicht in das Hauptgebäude integriert sind – mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen und zu begrünen oder in ihrer Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.
- (6) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

#### **1.2. Fassadengestaltung**

- (1) Die Verwendung von glatten, glänzenden oder spiegelnden Materialien aller Art (z.B. Fliesen, Metall, Kunststoff) – ausgenommen Photovoltaik- und Solaranlagen – ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

## 2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Stelen mit einer maximalen Größe von 1,0 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig.
- (3) Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal 1,0 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig.
- (4) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

## 3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

### 3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO

- (1) Nicht überbaute Flächen von Grundstücken, die keiner spezifischen Nutzung dienen, sind gemäß § 9 der Landesbauordnung zu begrünen.
- (1) Die Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) ist nicht zulässig.

### 3.2. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen im WA darf 1,5 m nicht überschreiten.
- (2) Bezugspunkt für die Einfriedungshöhe ist straßenseitig jeweils die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.
- (3) Die Verwendung von Kunststoffen ist bei Einfriedungen unzulässig.

## 4. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 LBO

- (1) Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der jeweils geltenden Fassung der Satzung über die Stellplatzverpflichtung von Wohnungen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten.

## C HINWEISE

### 1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

Aus der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse werden zudem noch folgende Hinweise aufgenommen:

- Im Bereich der Kindertagesstätte wird empfohlen, fünf Flachkästen an den Gebäudeaußenwänden (nach Osten oder Süden exponiert) anzubringen.
- Bei Neubauten wird empfohlen, Dachblenden und Wandverschalungen nicht zu verschließen (d.h. offene Unterkanten belassen), Einflug- und Einschlußmöglichkeiten in Zwischendächern und ungenutzten Dachräumen bestehen zu lassen (z.B. durch Lüfterziegel oder Siebeinsatz) sowie Dehnungsfugen mindestens partiell offenzulassen.
- Weiterhin wird empfohlen, Dach- und Fassadenbegrünung bei Neubauten zu nutzen, um einen Beitrag zum Erhalt und zur Förderung der biologischen Vielfalt zu erfüllen.

### 2. DIN-Normen und Regelwerke

Die dem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zu Grunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können bei der Gemeindeverwaltung Linkenheim-Hochstetten eingesehen werden.

### 3. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Einer Einleitung des Regenwassers in ein Mischwasserkanal steht dieser Forderung entgegen. Entsprechend der weiteren Forderung im WHG § 57 Abs. 1 Pkt. 1 WHG sollen zumindest alle möglichen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und damit zur Minimierung der Einleitungswassermengen in den Mischwasserkanal ergriffen werden.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Wohngebieten ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder

in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Damit auf den privaten Grundstücken eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden kann, muss ausreichend Fläche für eine oberirdische Versickerungsanlage vorhanden bzw. von Bebauung freigehalten werden.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

## 4. Archäologische Denkmalpflege

Auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen.

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

## 5. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup> / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.