GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

**Bebauungsplan**

# „Virchowstraße Ost“

## im Verfahren nach § 13a BauGB

**Fassung zur Offenlage**

bhm BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

# Bebauungsplan „Virchowstraße Ost“

**Projekt-Nr.**

25055

**Bearbeitung**

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: DWI, 08.12.2025

**Datum**

08.12.2025

**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

# VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellung**

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | 23.10.2025 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | _____ |

**Veröffentlichung im Internet/ Offenlage**

| | |
|---|---|
| Billigung des Entwurfs für die Offenlage | _____ |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB | _____ |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB | von_____bis_____ |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB | von_____bis_____ |

**Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss**

| | |
|---|---|
| Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB | _____ |

**Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, den _____ DER BÜRGERMEISTER

**SIEGEL**

_____

Michael Möslang, Bürgermeister

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**

| | |
|---|---|
| Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB | _____ |

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

# BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Satzung
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
  - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
  - B Hinweisen
- 04 Begründung

Anlagen

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

# RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) geändert worden ist.

GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

# 01 Satzung

**zum**

**Bebauungsplan**

# „Virchowstraße Ost“

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Offenlage**

bhm BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

# SATZUNG

## Gemeinde Linkenheim-Hochstetten

## Bebauungsplan

## „Virchowstraße Ost“

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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

b) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71) geändert worden ist.

den Bebauungsplan „Virchowstraße Ost“ als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom tt.mm.jjjj maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom tt.mm.jjjj,

2. dem Textteil (03) mit
   **A** Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. X-X),
   **B** Hinweisen (S. X-X)
   in der Fassung vom tt.mm.jjjj,

Beigefügt sind:

- eine gemeinsame Begründung (04, in der Fassung vom tt.mm.jjjj) und
- Anlagen:
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom 19.12.2024.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zuwiderhandelt, indem er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

## § 4 Inkrafttreten

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

GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

# 02 Zeichnerischer Teil

**zum**

**Bebauungsplan**

# „Virchowstraße Ost“

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Offenlage**

bhm BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

# 03 Textlicher Teil

**zum**

**Bebauungsplan**

# „Virchowstraße Ost“

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Offenlage**

bhm BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

**Inhaltsverzeichnis** **Seite**

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN....2**

**1. Maß der baulichen Nutzung....2**

1.1. Grundfläche ....2

**2. Bauweise....2**

**3. Flächen für den Gemeinbedarf....2**

3.1. Gemeinbedarfsfläche „Schule und Kinder- und Jugendbetreuung“ ....2

**4. Verkehrsflächen ....3**

**5. Grünflächen....3**

**6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ....4**

6.1. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen ....4

**7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....4**

**8. Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.4**

**9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht....5**

**B HINWEISE ....6**

**1. Artenschutz bei Baumaßnahmen....6**

**2. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen ....7**

**3. Erdmasseausgleich und Abfallverwertung ....7**

**4. Bodenfunde ....7**

**5. Grundwasser/Wasserversorgung ....8**

**6. Anlagen für Trinkwasserinstallation....8**

**7. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke....8**

**8. Wasserleitung....8**

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR) als Höchstmaß festgesetzt.

### 1.1. Grundfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO

(1) Die Grundflächen sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt.

(2) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die jeweils festgesetzte Gemeinbedarfsfläche maßgebend.

## 2. 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) **a** = abweichende Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut LBO, jedoch ohne die Längenbeschränkung der BauNVO

## 3. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Im Zeichnerischen Teil sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den jeweiligen Zweckbestimmungen festgesetzt.

### 3.1. Gemeinbedarfsfläche „Schule und Kinder- und Jugendbetreuung“

(1) Zulässig sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Kinder- und Jugendbetreuung“ folgende bauliche Anlagen:

- Schulischen und sportlichen Zwecken sowie der Kinder- und Jugendbetreuung dienende bauliche Anlagen.

# 4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(1) Die öffentliche Verkehrsfläche, die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

(2) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient einem öffentlichen Fuß- und Radweg.

# 5. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

(1) Öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt:

- Zweckbestimmung Bürgerpark:

  Die öffentliche Grünfläche dient der Erholungs- und Freizeitnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckdienliche Wegeführungen sowie Möblierungen wie Sitzbänke und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente.

  Ebenso sind bauliche Anlagen zulässig, die der kulturellen Nutzung dienen und einen untergeordneten Teil der Grünfläche einnehmen.

- Zweckbestimmung Gebietsrandeingrünung:

  Die öffentliche Grünfläche dient der Gebietsrandeingrünung. Zulässig sind das Anpflanzen und Pflegen von Bäumen und Sträuchern.

  Ebenso sind Wegeführungen für den Fuß- und Radverkehr zulässig, wenn sie einen untergeordneten Teil der Grünfläche einnehmen.

(2) Private Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt:

- Zweckbestimmung Haus- und Nutzgarten:

  Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen bis zu einer Größe von 40,0 m³ je zugehörigem Wohngebäude zulässig, sofern diese der Zweckbestimmung dienen. Die Zweckbestimmung erfüllen beispielsweise Abstellschuppen für Gartengeräte, Freisitze, Gewächshäuser, etc.

  Auf der privaten Grünfläche sind darüber hinaus zweckdienliche Wegeführungen sowie Möblierungen wie Sitzbänke und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## 6.1. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Der Oberflächenbelag von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, 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. Ausgenommen davon sind Fahrgassen.

# 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

(1) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerecht und vorzugsweise heimisch zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

(2) Nicht verwendet werden dürfen invasive Arten, siehe hierzu das Artenhandbuch des Bundesamtes für Naturschutz https://neobiota.bfn.de.

# 8. Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

(1) Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der erhaltenswerten Fläche, sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend zu sichern. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.

# 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(1) Für die im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommene Wasserleitung der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Erhalt, zur Unterhaltung und zur Erneuerung der Leitung zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

(2) Bauliche Anlagen, Bäume und tiefwurzende Sträucher sind innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nicht zulässig. Eine Erschließung der Gemeinbedarfsflächen und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bürgerpark über den festgesetzten Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts kann in Absprache mit der Gemeinde zugelassen werden.

# B 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.

Weiterhin sollten die Erschließungsarbeiten für die Gebäude (Baufeldfreimachung) möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit der festgestellten Brutvogelarten (1. März bis 30. September) erfolgen, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Sollte der vorgegebene Winterzeitraum für die Erschließungsarbeiten zu kurz sein und demnach die Bauarbeiten in die Fortpflanzungszeit der Vögel fallen, muss vorab sichergestellt werden, dass kein Nistplatz verloren geht.

Die Rodungszeiten der Bäume in den Randbereichen des Geltungsbereichs im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar sind ebenfalls entsprechend der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 BNatSchG einzuhalten. Diese Vorgaben gelten auch für die Entfernung von aufkommenden Gebüschen im östlichen und südlichen Bereich.

Weiterhin sind problematische Glasflächen zu vermeiden und unvermeidbare Glasflächen wirksam zu markieren, um das Tötungsrisiko von Vögeln aufgrund der Kollisionsgefahr zu reduzieren. Ebenso sind künstliche Beleuchtungen zu reduzieren, um die Beeinträchtigung dadurch auf einem geringen Maß zu halten.

Eine ökologische Baubegleitung während der Bauphase ist zwingend erforderlich, um einen ordnungsgemäßen Ablauf der Bebauung, insbesondere unter Berücksichtigung des Artenschutzes sowie die vollständige und korrekte Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen sicherzustellen.

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden zudem noch folgende Vorschläge aufgenommen, die fakultativ umgesetzt werden können:

- Bau der Gebäude mit Flachdächern inklusive dem Ausbringen verschiedener Substrate, der Ansaat von Xerophyten und der Anlage von Sandbädern, als fakultative Maßnahme für Haubenlerchen und Haussperlinge,
- Anbringen von Nisthilfen für halbhöhlen- und höhlenbrütende Vögel, inklusive Mauersegler und Mehlschwalben
- Bereitstellung von Biotopstrukturen für Eidechsen, insbesondere für Mauereidechsen
- Bereitstellung einer Ausgleichsfläche für Wirbellose im näheren Umfeld
- Bereitstellung von Fledermauskästen

- Naturnahe und ökologische Gestaltung der Gebäude und der gesamten Außenanlage
- Aufstellen von Informations- und Lehrtafeln

# 2. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) verpflichtet Bauherrinnen und Bauherren bei Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes sowie beim Neubau von offenen Parkplätzen zur Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dach- bzw. Parkflächen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (PVPf-VO) trifft nähere Regelungen zum Vollzug dieser Verpflichtung, insbesondere im Hinblick auf Flächeneignung und Mindestumfang der PV-Anlagen.

Auf die Bestimmungen des KlimaG BW und der PVPf-VO wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

# 3. Erdmasseausgleich und Abfallverwertung

Im Rahmen der Erschließungs- und Gebäudeplanung und der Festlegung von Gelände- und Gebäudeniveau soll darauf geachtet werden, die zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort zu verwenden (Erdmasseausgleich).

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Auf die Bestimmungen des LKreiWiG wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

# 4. Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## 5. Grundwasser/Wasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet ZV Bodensee WV- Gemeinde Dettenheim, Linkenheim-Hochstetten. Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

## 6. Anlagen für Trinkwasserinstallation

Hinsichtlich Planung, Bau und Betrieb der Anlagen für Trinkwasserinstallation ist die Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung (TrinkwV)) vom 20. Juni 2023 zu beachten.

Demnach sind bei Planung, Bau und Betrieb der Anlagen von Wasserversorgungsanlagen entsprechend § 13 Abs. 1 TrinkwV mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Relevant sind hierbei vor allem die DIN 1988, DIN EN 806, DIN EN 1716, VDI 6023 sowie die DVGW Arbeitsblätter W 551 und W 553.

## 7. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO.

## 8. Wasserleitung

Im Bereich des Plangebiets verläuft die kommunale Wasserleitung. Maßgebend sind nicht die aus den Planunterlagen abgeleiteten Werte, sondern die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Abstände bzw. Höhen. Dies bezieht sich auch auf die Richtigkeit des Leitungsverlaufs.

Zum Schutz der Wasserleitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Gesamtbreite von 4,0 m (je 2,0 m beidseitig der Trassenachse) festgesetzt.