GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

ORTSTEIL HOCHSTETTEN

04 Begründung

zum

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Hauptstraße Nord I“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Beteiligung

bhm BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Nord I“

Projekt-Nr.

23046

Bearbeitung

M.Sc. E. Poser

M.Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: DWI, 13.01.2026

Datum

21.04.2026

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

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1

2. Geltungsbereich 2

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs 2

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme 3

2.2.1 Nutzungen 3

2.2.2 Erschließung 4

2.2.3 Impressionen Plangebiet 4

3. Übergeordnete Vorgaben 6

3.1. Raumordnung 6

3.1.1 Landesplanung 6

3.1.2 Regionalplanung 7

3.2. Flächennutzungsplan 8

3.3. Bestehende Bebauungspläne 8

3.4. Gemeindeentwicklungskonzept Linkenheim-Hochstetten 10

3.5. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte 12

4. Verfahren 13

5. Umweltbeitrag 14

6. Artenschutz 17

7. Planungskonzept 17

7.1. Herleitung des Planungskonzepts 17

7.1.1 Vorherrschende Bauweisen und Dachformen 18

7.1.2 Bestehende Nutzungen 19

7.1.3 Bestehende und potenzielle Nachverdichtung 20

7.1.4 Erhaltenswerte Gartenzonen und Straßengrün 21

7.2. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung 21

8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen 22

8.1. Art der baulichen Nutzung 22

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet 22

8.2. Maß der baulichen Nutzung 23

8.2.1 Höhe baulicher Anlagen 23

8.2.2 Grundflächenzahl 24

8.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl 25

8.3. Bauweise 25
8.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche....27
8.5. Stellung der baulichen Anlagen....28
8.6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden....29
8.7. Verkehrsflächen....29
8.8. Grünflächen....30
8.9. Hochwasserrisikogebiete....31
8.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft....31
8.10.1 Dachbegrünung....31
8.10.2 Kleintierschutz und -durchlässigkeit....32
8.10.3 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen....32
8.10.4 Potenzielle Ausgleichsfläche zum Artenschutz....32
8.11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen....32

9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften....33
9.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen....33
9.1.1 Dachgestaltung....33
9.1.2 Fassadengestaltung....34
9.2. Werbeanlagen....34
9.3. Stellplatzverpflichtung....35
9.4. Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien....35

10. Flächenbilanz....35

Abbildungsverzeichnis .... Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches....2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. 3
Abb. 3: Blick auf Hauptstraße in westliche Richtung....4
Abb. 4: Blick auf Hauptstraße in östliche Richtung. 5
Abb. 5: Blick auf Bebauung im westlichen Teilbereich....5
Abb. 6: Blick auf überplanten Bereich im Nord-Osten des Gebiets. 6
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan....6
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan. 7
Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan. 8
Abb. 10: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Westlich der Spielstraße“....9
Abb. 11: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Husser-Gelände“. 10
Abb. 12: Ausschnitt aus dem gesamtörtlichen Rahmenplan des Gemeindeentwicklungskonzepts....11
Abb. 13: Schutzgebiete. 12
Abb. 14: Bauweise und Dachformen im Bestand....18

Abb. 15: bestehende Nutzungen im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend. 19
Abb. 16: Baureihen der Haupt- und Nebengebäude sowie bestehende Baufluchten. 20
Abb. 17: Erhaltenswerte Grünstruktur im Gebiet. 21
Abb. 18: Übersicht Abweichende Bauweise 27

Tabellenverzeichnis **Seite**

Tab. 1 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes 14
Tab. 2: Flächenbilanz im Geltungsbereich 35

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten befindet sich im Nordwesten Baden-Württemberg, im Landkreis Karlsruhe. Unter anderem durch ihre Lage zwischen den Rheinauen und dem Hardtwald sowie der Nähe zum Oberzentrum Karlsruhe, ist Linkenheim-Hochstetten eine attraktive Wohngemeinde und umfasst nach aktuellem Stand rund 12.300 Einwohner (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2023).

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.

Gemäß dem landesplanerischen Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“ und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unterstützt die Gemeinde zur Deckung der lokalen Ansprüche die bauliche Innenentwicklung. Hierfür bietet das Plangebiet „Hauptstraße Nord I“ mit seinen besonders tiefen Baugrundstücken Potenzial zur Bebauung im rückwärtigen Bereich bzw. zur Ergänzung der zum Teil schon bestehenden Bebauung in zweiter Baureihe. Auch baustrukturelle Veränderungen im straßenseitigen Bestand durch Nutzungsänderungen, Um- und Neubauten sind hier zu erwarten.

Bei dem beschriebenen Bereich handelt es sich um einen bisher größtenteils unbeplanten Innenbereich, in dem sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach dem „Einfügungsgrundsatz“ des § 34 BauGB richtet. Der Einfügungsgrundsatz ist in seiner Steuerungsmöglichkeit jedoch begrenzt und lässt Spielraum insbesondere beim Maß der baulichen Nutzung und der Bau- sowie Flächengestaltung. Die zunehmende Tendenz der Nachverdichtung bedarf daher einer städtebaulichen Ordnung und Steuerung, um eine verträgliche Größenordnung, die die bestehende Bebauung, Wohnqualität und die hochwertigen Freiräume berücksichtigt, sicherzustellen, sowie die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde vorzubereiten.

Für einen ehemalig gewerblich genutzten Teilbereich des Plangebiets besteht der Bebauungsplan „Westlich der Spielstraße“ mit dem Ziel einer Wohnbebauung in einem ausgewiesenen Dorfgebiet. Diese Planung wurde jedoch bislang nicht umgesetzt, weshalb das ehemalige Gewerbeareal nun im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans neu betrachtet und somit Teil des Geltungsbereichs „Hauptstraße Nord I“ wird. Ebenso befindet sich im Plangebiet und unmittelbar angrenzend an das Gewerbeareal ein gemeindliches Grundstück, welches aufgrund eines Brandschadens in naher Zukunft neu bebaut werden soll. Auch für dieses Anwesen steht eine Überplanung an, die den Anlass eines neuen Bebauungsplanes bildet.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße Nord I“ wird ein bauplanungsrechtlicher Rahmen geschaffen, der Umnutzungen und Neubauten in erster und zweiter Baureihe steuert, die ortstypischen und erhaltenswerten Strukturen des Gebietes schützt, die mögliche Bebauungstiefe über die

zweite Baureihe erweitert und ein maßvolles Einfügen von rückwärtiger Bebauung gewährt sowie im Umbruch befindliche Teilbereiche besonders betrachtet und überplant.

Mit dem Bebauungsplan „Hauptstraße Nord I“ soll auch dem Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten Rechnung getragen werden. Dieses verortet im Plangebiet „wertvolle Bausubstanz zur Sicherung und zum Erhalt“, eine „Aktivierung der zweiten Baureihe“ sowie auf dem vorgenannten gewerblichen Areal „Flächenpotenziale zur Neuordnung / Bereiche im Umbruch“. Diese Ziele sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch planungsrechtlich weiterverfolgt und umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan „Hauptstraße Nord I“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung überwiegend im rückwärtigen Bereich zu ermöglichen sowie die ortsbildprägende Bebauung des straßenseitigen Bestands zu sichern.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Hochstetten. Es wird begrenzt durch den „Beyngraben“ im Norden, die Grünfläche mit Skate- und Spielanlage „Nebenbruch“ im Nordosten und Osten sowie die Hauptstraße im Süden und Westen. Weiterhin begrenzt wird das Plangebiet zentral durch die Straße „Zum Beyn“ mit der zugehörigen Wohnbebauung.

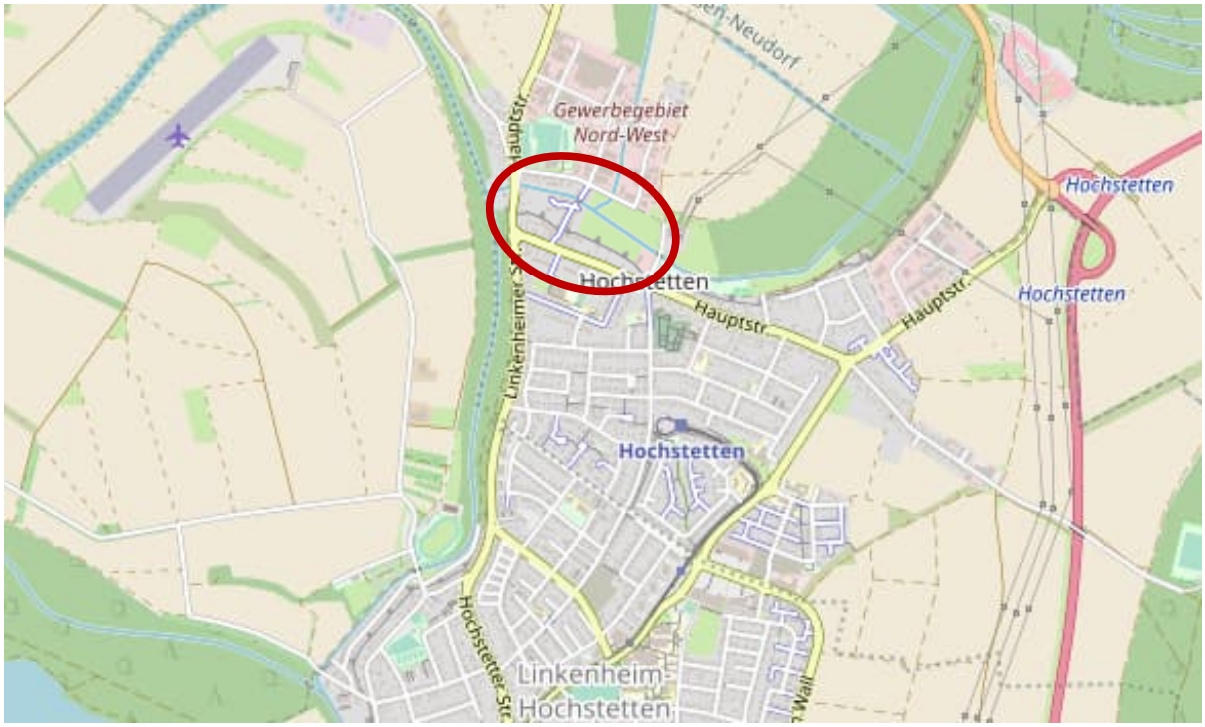

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: OpenStreetMap, 2023)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nr. 6/2, 36/4, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 46/1, 47, 48, 50, 50/1, 51, 52, 53, 57, 58, 58/1, 60, 61, 62, 63, 63/1, 63/2, 64, 66, 66/1, 66/2, 67, 68, 68/1, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 75/1, 76, 79, 80, 83, 90, 90/1, 1798/1, 1798/2, 1798/4 sowie Teile der Flurstücke Nr. 6/4 und 1798 in der Gemarkung Hochstetten mit einer Fläche von ca. 5,0 ha.

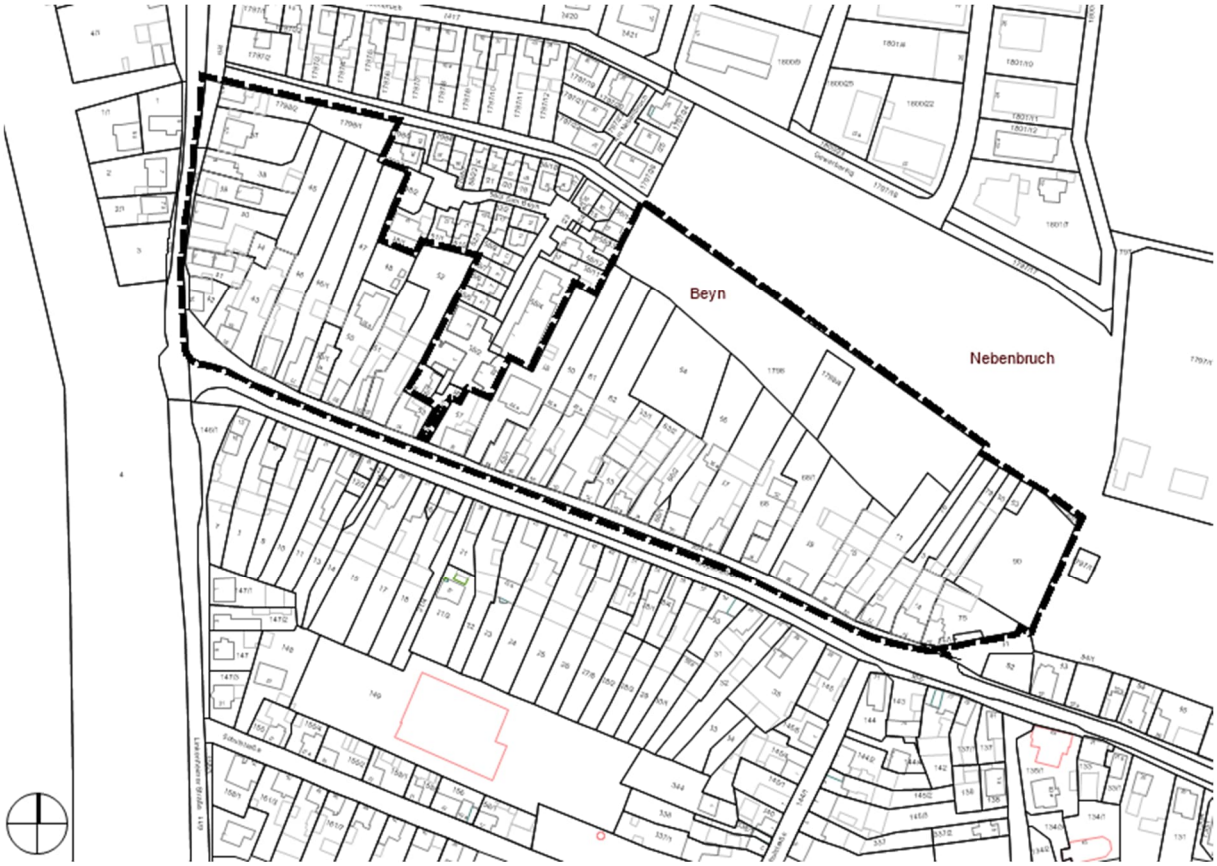

Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: ALK Gemeinde, Darstellung bhmp 2023)

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. Vereinzelt sind daneben auch Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise eine Fahrschule oder eine Zirkusscheune für Artistikunterricht und Events, sowie ein Gipser- und Stuckateur-Meisterbetrieb, eine Gaststätte und ein Second-Hand-Laden ansässig. Im Osten des Gebiets ist eine ehemalige Kfz-Werkstatt vorzufinden.

Der Nord-Osten des Plangebiets ist geprägt durch gärtnerisch genutzte Flächen, die durch den Beyngraben begrenzt sind.

Im Hinblick auf Immissionen sind die vorhandenen Nutzungen überwiegend verträglich und es wird von keinen größeren Konflikten ausgegangen. Auf dem Gelände der ehemaligen Kfz-Werkstatt ist derzeit kein Gewerbe gemeldet, weshalb hiervon keine Immissionen mehr zu erwarten sind.

2.2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße an das Straßennetz der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten sowie an die Nachbargemeinde Dettenheim und weiterführend über die Linkenheimer und Karlsruher Straße an Eggenstein-Leopoldshafen angebunden. Darüber hinaus ist auch die Bundesstraße B 36 über die Hauptstraße zu erreichen, wodurch eine überörtliche Verkehrserschließung nach Karlsruhe und Germersheim gewährleistet ist. Ebenso ist eine Verbindung an die Autobahn A 5 gegeben.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen „Hochstetten West“ und „Hochstetten Mitte“, die von der Linie 192 in 10- bis 30- minütiger Taktung angefahren werden und den Bereich mit den umliegenden Gemeinden Liedolsheim, Rußheim, Huttenheim und Philippsburg verbindet. Der lokale Bahnhof ist rund 500 Meter vom Plangebiet entfernt und ermöglicht eine Trassenverbindung über die Linien 1 und 11 bis nach Karlsruhe und Bad Herrenalb. Die Taktung der Bahnen beträgt hier 20 Minuten.

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

2.2.3 Impressionen Plangebiet

Abb. 3: Blick auf Hauptstraße in westliche Richtung.
Foto bhmp.

Abb. 4: Blick auf Hauptstraße in östliche Richtung.
Foto bhmp.

Abb. 5: Blick auf Bebauung im westlichen Teilbereich.
Foto bhmp.

Abb. 6: Blick auf überplanten Bereich im Nord-Osten des Gebiets.
Foto bhmp.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan festgesetzt.

3.1.1 Landesplanung

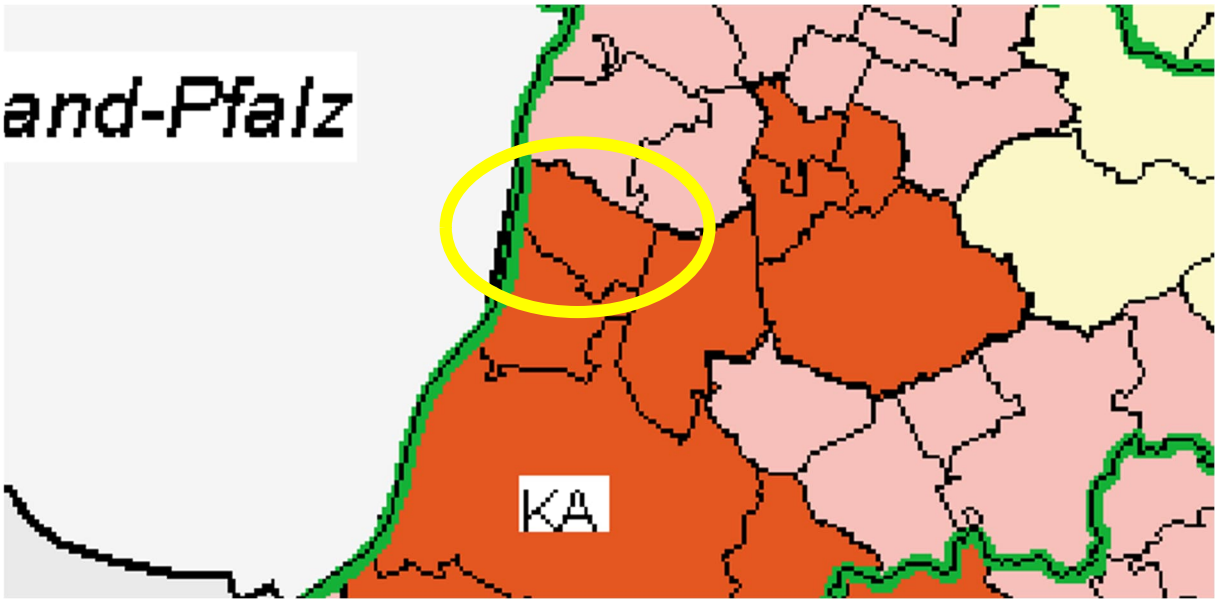

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.
(Quelle: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2002)

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 wird die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten dem Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim sowie zum Mittelbereich Karlsruhe zugeordnet.

Demnach sind die Verdichtungsräume als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Nord I“ steht diesen Vorgaben nicht entgegen.

3.1.2 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. 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Verband Region Karlsruhe, 2003)

Im aktuellen Regionalplan Mittlerer Oberrhein liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das überwiegend als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen ist. Im Nord-Osten des Plangebiets ist die Fläche als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe II dargestellt.

Die ausgewiesene Siedlungsfläche steht der Planung nicht entgegen. Da in dem ausgewiesenen Bereich für Landwirtschaft keine Bebauung vorgesehen ist, steht auch diese Vorgabe aus dem Regionalplan der Planung nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

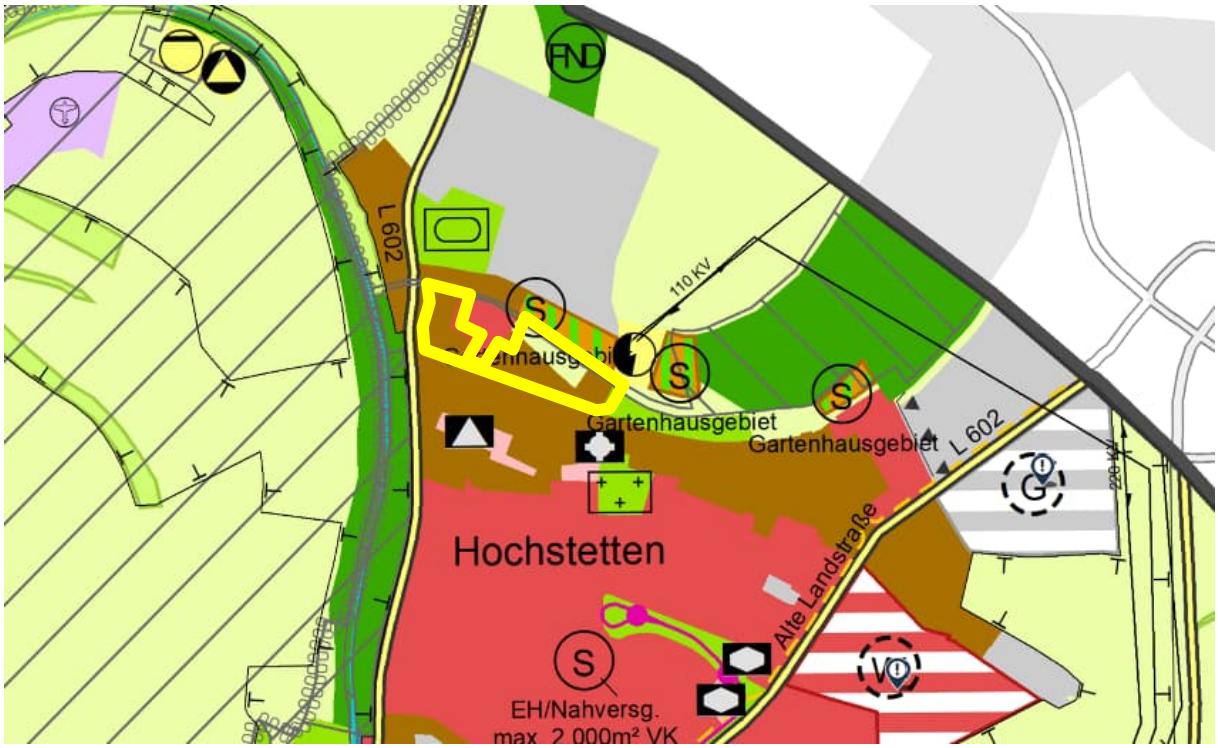

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Nachbarschaftsverband Karlsruhe, 2021)

Der geltende Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt im Geltungsbereich überwiegend gemischte Baufläche sowie im Nord-Osten bestehende Landwirtschaftsflächen dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße Nord I“ wird zukünftig größtenteils Wohnbaufläche festgesetzt. Die derzeit ausgewiesenen Flächen stehen der Planung nicht entgegen und werden im Zuge einer Neuaufstellung bzw. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans berichtigt.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Spielstraße“ aus dem Jahr 2006 sowie in einem Teilbereich des Bebauungsplans „Husser-Gelände“ aus dem Jahr 2001.

Der Bebauungsplan „Westlich der Spielstraße“, in Kraft getreten am 19.01.2006, setzt für das Plangebiet eine Wohnbebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern mit maximal zwei

Geschossen fest, die über einen Wohnweg an die Hauptstraße angeschlossen werden. Die Planung wurde bislang nicht umgesetzt und verfolgt nun nach knapp 20 Jahren nicht mehr die Ziele der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten. Mithilfe des Bebauungsplans „Hauptstraße Nord I“ soll nun an dieser Stelle, in Verbindung mit dem benachbarten Grundstück in gemeindlicher Hand, eine neue städtebauliche Ordnung entstehen, die insbesondere den Vorgaben des Gemeindeentwicklungskonzeptes Rechnung trägt.

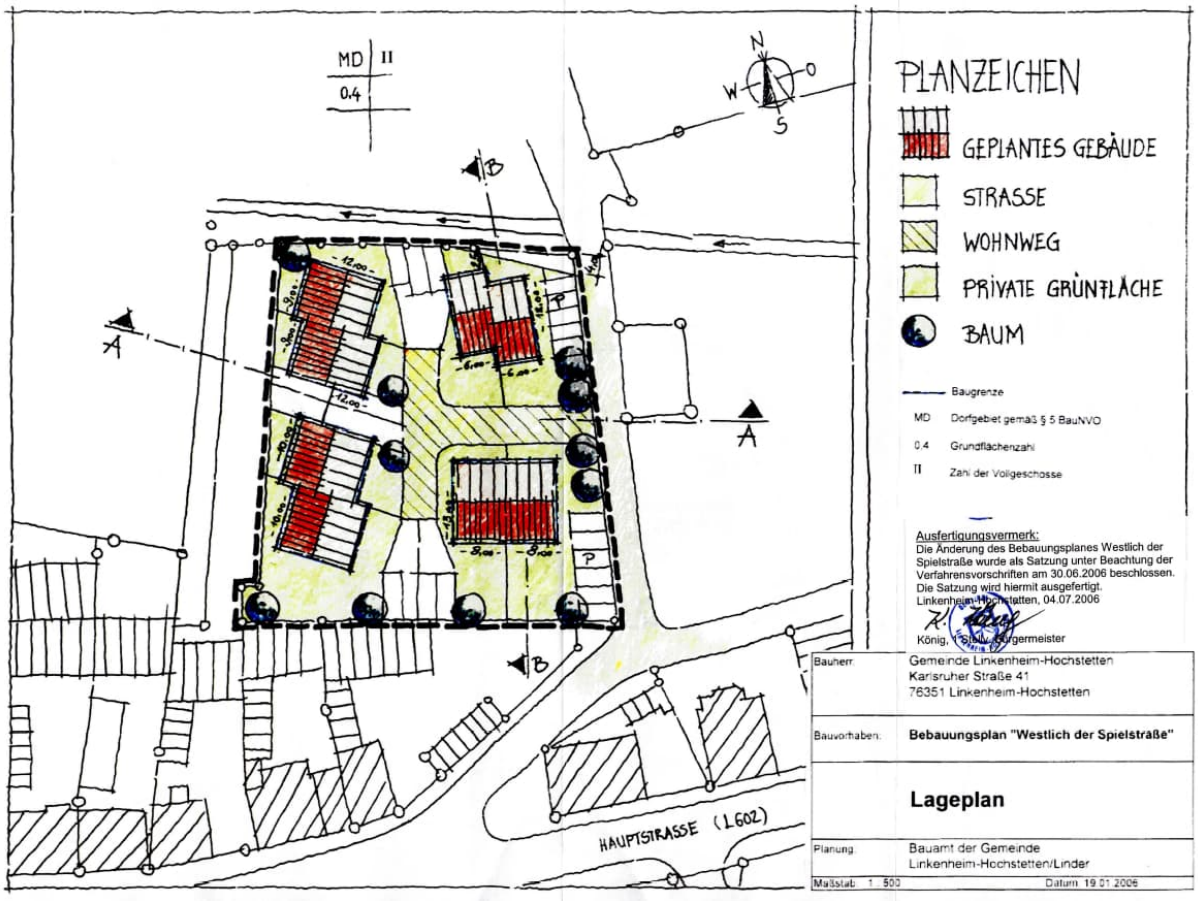

Abb. 10: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Westlich der Spielstraße“.
(Quelle: Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, 2006)

Der Bebauungsplan „Husser-Gelände“, in Kraft getreten am 19.02.2001, befindet sich nur in einem geringen Ausmaß im Geltungsbereich des neuaufgestellten Bebauungsplans „Hauptstraße Nord I“ (siehe rote Markierung in Abbildung 11). Der überlagerte Bereich stimmt nicht mit der bestehenden Bebauung überein und soll im Rahmen des Bebauungsplans berichtigt planungsrechtlich aufgenommen werden, um den derzeitigen Bestand zu sichern.

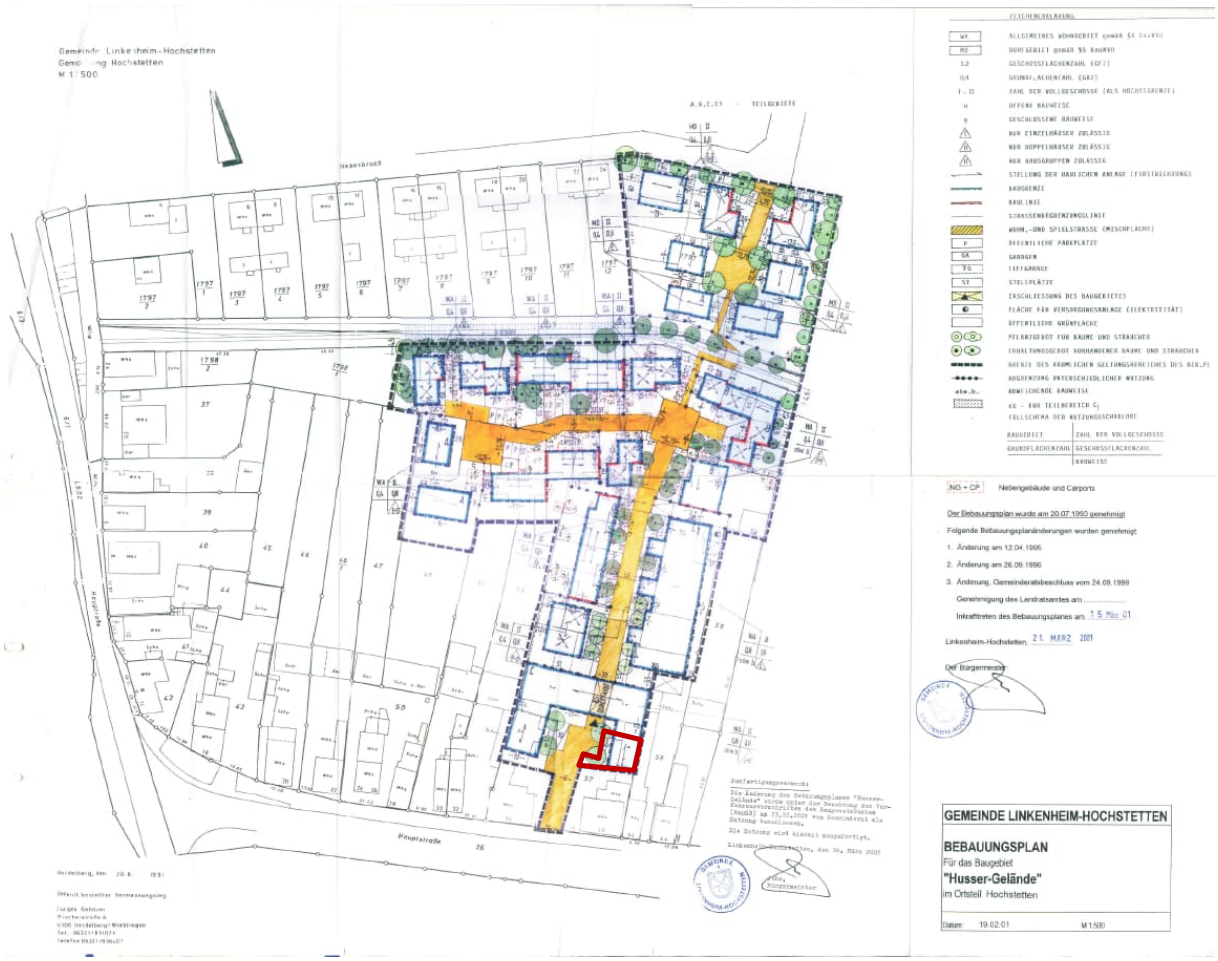

Abb. 11: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Husser-Gelände“.
(Quelle: Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, 2001)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Hauptstraße Nord I“ werden der gesamte Bebauungsplan „Westlich der Spielstraße“ und ein Teil des Bebauungsplans „Husser-Gelände“ überlagert und an diesen Stellen vollumfänglich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauptstraße Nord I“ ersetzt. Dadurch wird der Bebauungsplan „Westlich der Spielstraße“ ganzheitlich ersetzt, eine Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans „Husser-Gelände“ 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 „Hauptstraße Nord I“ sind vor allem die Handlungsfelder A „Städtebau und Wohnen“ und E „Erholung, Natur und Klimaschutz“ maßgebend. Handlungsfeld A umfasst grundsätzlich die Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes Linkenheim-Hochstetten und den Ausbau des Wohnangebots, speziell im Innenbereich. Handlungsfeld E bezieht sich auf den Erhalt und die Pflege der Naturräume sowie der öffentlichen Grün- und Freiflächen, um einen Erholungsfaktor für die Bürger anzubieten sowie positiv auf den Klimawandel zu wirken.

Darüber hinaus wurden einige Maßnahmen und Ziele im gesamtörtlichen Rahmenplan des Gemeindeentwicklungskonzepts verortet. Für das Plangebiet sind dies explizit die Sicherung und der Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz, Flächenpotenziale zur Nachverdichtung, Aktivierung der Bebauung in 2. Reihe (Scheunen), Flächenpotenziale zur Neuordnung / Bereiche im Umbruch (im östlichen Bereich des Plangebiets), Aufstellung von Bebauungsplänen zur Erhaltung vorhandener Baustruktur, Erhalt der innerörtlichen Grün- und Freibereiche sowie Gestaltung des Kreuzungsbereichs. Die genaue Verortung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 12: Ausschnitt aus dem gesamtörtlichen Rahmenplan des Gemeindeentwicklungskonzepts.
(Quelle: Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, 2018)

Mithilfe des Bebauungsplans „Hauptstraße Nord I“ wird in dessen Geltungsbereich die vorhandene Bebauung gesichert und eine attraktive Weiterentwicklung in Form von Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich gewährleistet. Zusätzlich werden die bestehenden Grünflächen rechtlich gesichert und somit auch zukünftig erhalten. Innerhalb des Geltungsbereichs soll eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden und gleichzeitig eine Erholungs- und Aufenthaltsqualität erhalten bleiben.

3.5. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet bestehen keine geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler oder geschützte Biotope.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet „ZV Bodensee WV- Gemeinde Dettenheim, Linkenheim-Hochstetten“. Es gelten die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 28.03.1985.

Für einen Großteil des Geltungsbereichs besteht zudem ein Überflutungsrisiko bei ungewöhnlichen, extremen Niederschlagsereignissen (HQextrem). Die Festlegung eines HQextrem-Gebietes dient insbesondere zur Vorsorge und Gefahrenabwehr. Innerhalb der Hochwasserrisikogebiete HQextrem sind bauliche Anlagen unterhalb der maximalen Überflutungshöhe in hochwasserrisiko-angepasster Bauweise zu errichten. Die Fläche des HQextrem wird gemäß der im Geoportal der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) ersichtlichen Abgrenzung nachrichtlich in den zeichnerischen Teil und in die Festsetzungen sowie Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

Weiterhin grenzt das Gebiet im Nord-Westen an das FFH-Gebiet „Rheinniederung von Karlsruhe bis Philippsburg“ an. Dies umfasst den gesamten Verlauf des Beyngrabens sowie die Uferzone. Eine FFH-Vorprüfung ist nach Abstimmung im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die FFH-Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 12.10.2018 ist zu beachten.

Der nördlich angrenzend an den Geltungsbereich verlaufende Beyngraben wird als Gewässer II. Ordnung eingeordnet. Es ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten. Somit sind in diesen Bereichen keine baulichen Anlagen zugelassen.

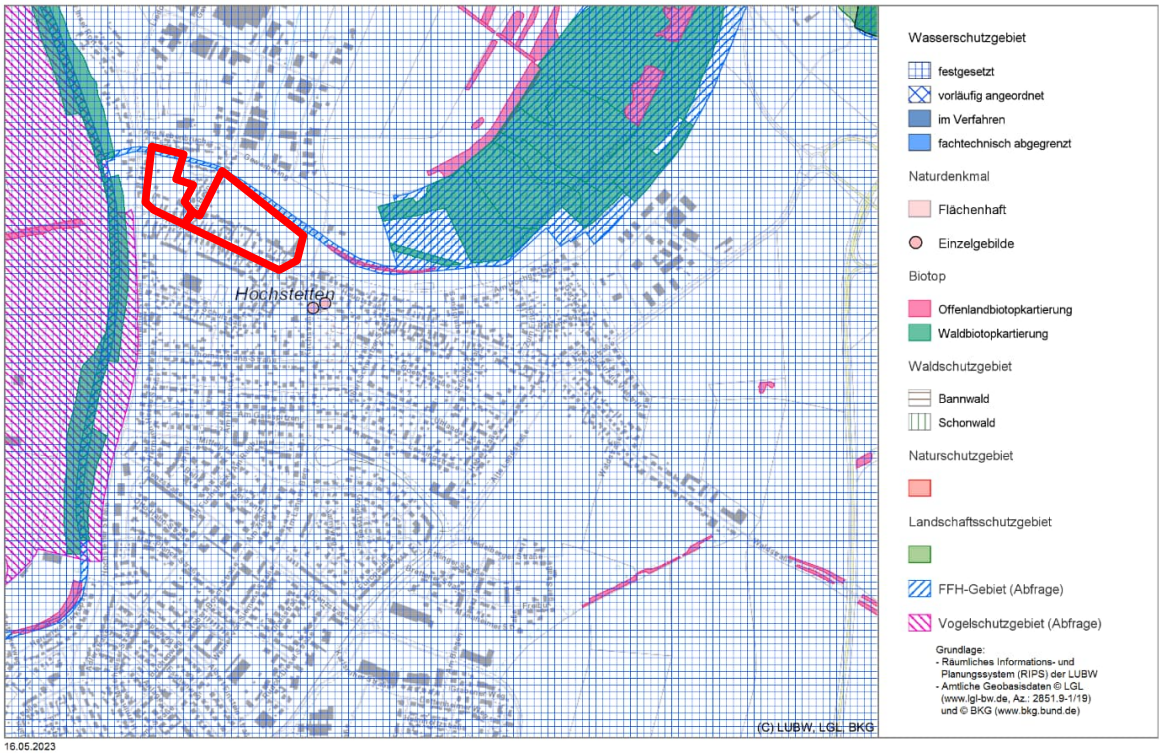

Abb. 13: Schutzgebiete.
(Quelle: LUBW, 2023)

4. Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße Nord I“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Es wird die Überleitungsvorschrift des § 233 BauGB angewendet und die Inhalte des Bebauungsplans richten sich nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

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 Bebauungsplans 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 m², wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Im vorliegenden Fall liegt der Geltungsbereich bei insgesamt 49.756 m² und damit deutlich über dem Schwellenwert. Der Anteil der Verkehrsflächen beträgt 2.299 m² und die Grünflächen mit Zweckbestimmung Haus- und Nutzgarten sowie Grünland, die von der Bebauung freizuhalten sind, insgesamt 20.534m². Somit können diese Werte von der Gesamtfläche für die Berechnung des Schwellenwertes abgezogen werden. Die verbleibenden Grundstücksflächen umfassen demnach 26.923 m². Ausgehend von der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für alle bebaubaren Bereiche beträgt die maximale Grundfläche im Gebiet 10.769 m² (26.923 x 0,4 = 10.769 m²).

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird folglich nicht erreicht. Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist 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 zeitlichen oder 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 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 Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie einem Monitoring gemäß § 4c BauGB abgesehen.

5. Umweltbeitrag

Gem. § 1a BauGB sind 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 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist nachfolgend zusammengefasst.

Tab. 1 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Mensch und Gesundheit	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Sicherung der bestehenden baulichen Struktur sowie des Ortsbildes als Ziel. Ergänzend dazu soll eine maßvolle Nachverdichtung erreicht werden, um weiteren qualitativen Wohnraum im Siedlungsinnenbereich zu schaffen. Zusätzlich sollen die rückwärtigen Grünflächen erhalten bleiben und größtenteils von Bebauung freigehalten werden. So kann ihre Erholungsfunktion und positiven Auswirkungen auf das Klima gesichert werden. Die Festsetzungen beeinträchtigen nicht die Qualität der Umgebungsbebauung, sondern passen sich an diese und den Bestand an.

Belange des Umweltschutzes	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
	Weiterhin sind keine Konflikte mit oder von den geplanten Nutzungen zu erwarten. Der Bebauungsplan orientiert sich vorrangig an der bestehenden Struktur.
Pflanzen und Tiere inklusive biologische Vielfalt	Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Gebiet, in dem maßvolle Nachverdichtung zugelassen werden soll. Der überwiegende Teil dieser Flächen ist bereits voll- oder teilversiegelt. Auf anderen Flächen befindet sich Vegetation. Um Sicherheit in Bezug auf den Artenschutz zu erlangen, wurde im Plangebiet eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) durchgeführt. Bei der Begehung im Dezember 2023 wurde Habitatpotenzial für Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien festgestellt. Bei konkreten Abbruch-, Umnutzungs- oder Baumaßnahmen sind weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen und die damit voraussichtlich einhergehenden Maßnahmen umzusetzen. Es ist sinnvoll die möglicherweise resultierenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP) erst im Rahmen der einzelnen Bauanträge durchzuführen, da der Untersuchungsumfang je nach Bauvorhaben variieren kann und faunistische Daten schnell an Aktualität verlieren. Da bei der ASVP schon eine hohe Wahrscheinlichkeit für einen Ausgleichsbedarf prognostiziert werden konnte, wurde präventiv eine Freifläche im Nord-Osten des Geltungsbereichs als potenzielle Ausgleichsfläche für den Artenschutz gesichert. Somit wird sichergestellt, dass ein Ausgleich auch zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden kann. In Ergänzung zur Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzgesetzes, deren Einhaltung durch den Bauherrn im Zuge der Ausführungen sicherzustellen ist. Je nach Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung und eventuell zum Ausgleich zu erbringen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten. Auf die vor der Realisierung von Bauvorhaben erforderliche artenschutzrechtliche Beurteilung wird in Kapitel 6 dieser Begründung auch nochmals hingewiesen.
Boden und Fläche	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 und Sicherung der rückwärtigen Wohnbebauung 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 Entwässerung auf dem Baugrundstück bleibt unverändert. Das Gebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „ZV Bodensee WV- Gemeinde Dettenheim, Linkenheim-Hochstetten“. Hierfür gelten die Vorgaben der zugehörigen Rechtsverordnung. Bei Einhaltung der Regelungen und Vorgaben sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

Belange des Umweltschutzes	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
	Der Geltungsbereich liegt zu großen Teilen in einem HQextrem-Gebiet. Hierfür sind entsprechende Hinweise und Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans zu finden. Der nördlich am Gebiet entlang verlaufende Beyngraben ist ein Gewässer II. Ordnung. Es ist ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m einzuhalten.
Klima und Luft	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Versiegelungsgrade und Gebäudekubaturen werden mit dem Bebauungsplan gesichert. Mit den festgesetzten Grünflächen als Haus- und Nutzgarten und Grünland werden die rückwärtigen Freiflächen größtenteils gesichert und von größerer Bebauung freigehalten. So wird einer übermäßigen Erhöhung des Versiegelungsgrads entgegengewirkt und das Mikroklima positiv beeinflusst.
Landschaftsbild	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Gebäudehöhen bleiben unverändert und die ortsbildverträgliche Außenwirkung des Baugebiets 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.
Natura 2000 Gebiete	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Nord-Westen an das FFH-Gebiet „Rheinniederung von Karlsruhe bis Philippsburg“ an. Dies umfasst den gesamten Verlauf des Beyngrabens sowie die Uferzone. Eine FFH-Vorprüfung ist in diesem Falle nicht erforderlich. Bei Einhaltung der FFH-Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 12.10.2018 sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Emissionen	Durch den Bebauungsplan soll der Bestand im straßenseitigen Bereich gesichert und eine maßvolle Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden. Dabei wird das gesamte Gebiet als allgemeines Wohngebiet mit überwiegend Wohnnutzung festgesetzt. Weitere, nicht störende Betriebe oder Einrichtungen sind ebenfalls zugelassen. Hieraus ergeben sich keine störenden Emissionen.
Erneuerbare Energien	In Baden-Württemberg ist die Nutzung von PV-Anlagen auf Dachflächen bei Neubauten verpflichtend. Hierfür besteht im Rahmen dieses Bebauungsplanes nochmals ein Hinweis zur Gesetzgebung. Somit wird die Nutzung von erneuerbaren Energien gefördert und es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Landschaftspläne und sonstige Pläne	Der Landschaftsplan 2030 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Natur- und kulturgeschichtliche Bodenerzeugnisse“ dar. Demnach besteht die Möglichkeit, dass hier im Boden liegende Überreste früherer Befestigungsanlagen, Siedlungen, Grenzziehungen und Kult- und Bestattungsstätten vorzufinden sein können. Bei einem Fund von archäologischen Erzeugnissen sind diese entsprechend zu sichern.
Unfälle und Katastrophen	In der näheren Umgebung des Vorhabens sind keine Gefahrenquellen oder Störfallbetriebe vorzufinden. Somit sind hier keine Konflikte zu erwarten.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verändert. Eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes ergibt sich dadurch nicht.

6. 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 ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung im Dezember 2023 eingeschätzt. Dabei konnten im Plangebiet Habitatpotenziale für Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien festgestellt werden.

Um in der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erlangen, sind weitere Untersuchungen bei expliziten Bauanträgen durchzuführen. Der empfohlene Untersuchungsumfang ist der angehängten artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zu entnehmen.

Weiterhin wurde die rückwärtige, kommunale Grünfläche (Flurstück 1798) als potenzielle Ausgleichsfläche gesichert. Da bei weiterführenden Untersuchungen auf Ebene der Bauanträge mit einem möglichen Ausgleich zu rechnen ist, kann so sichergestellt werden, dass der Ausgleich in vollem Umfang erfüllt werden kann.

7. Planungskonzept

7.1. Herleitung des Planungskonzepts

Als Grundlage für die nachfolgenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauptstraße Nord I“ wurde zunächst eine umfassende Analyse der bestehenden Bebauung sowie möglicher Potenziale durchgeführt.

Die Analyse wurde in insgesamt 4 Schwerpunktbereiche untergliedert, die in den nachfolgenden Unterkapiteln jeweils kurz beschrieben und erläutert werden.

7.1.1 Vorherrschende Bauweisen und Dachformen

Die Bebauung im Plangebiet ist überwiegend in einer Haus-Hof-Bauweise vorzufinden, welche auch als ortstypische Bauweise für Linkenheim-Hochstetten bekannt ist. Daneben sind vereinzelt Gebäude in geschlossener sowie in offener Bauweise im Gebiet vorhanden.

Ebenfalls als orts- sowie gebietstypisch einzuschätzen ist die gewählte Dachform des Satteldaches, die sowohl bei der Mehrzahl an Hauptgebäuden als auch bei den Nebengebäuden zu finden ist. Vereinzelt bestehen im Plangebiet ebenso Walm- und Pultdächer.

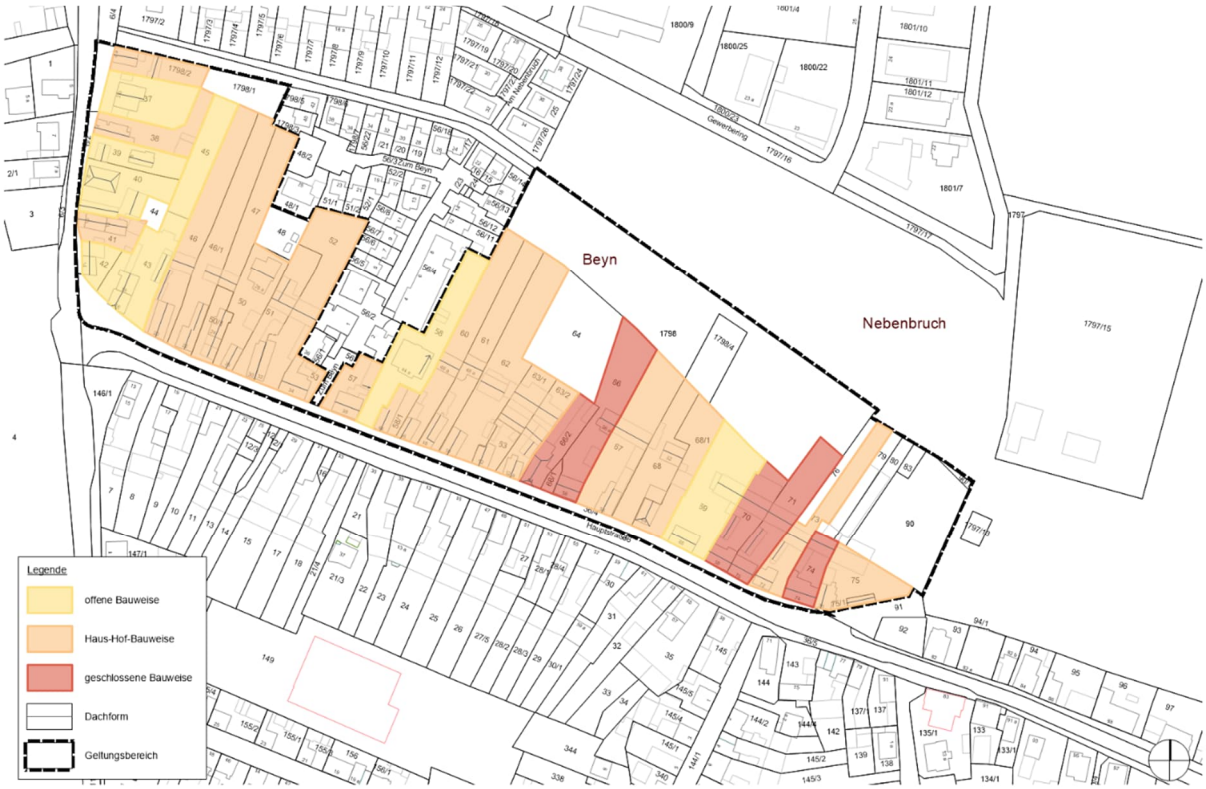

Abb. 14: Bauweise und Dachformen im Bestand.
(Darstellung bhmp, 2023)

7.1.2 Bestehende Nutzungen

Die Hauptnutzung innerhalb des Plangebiets kann dem Wohnen zugeschrieben werden. Daneben bestehen noch diverse Läden und Dienstleistungen, wie beispielsweise ein Second-Hand-Laden und ein Stuckateur Meisterbetrieb. Ebenso ist eine Gastronomie zentral im Gebiet vorhanden sowie eine Zirkus-Scheune, die für Artistikunterricht und Events genutzt wird. Die im Osten angesiedelte Kfz-Werkstatt wird seit mehreren Jahren nicht mehr betrieben, eine Nachnutzung wurde nicht gemeldet. Demnach kann man diese Fläche als Brachfläche einstufen, der mit dem Bebauungsplan eine neue Nutzung zugeordnet werden kann.

Abb. 15: bestehende Nutzungen im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend.
(Darstellung bhmp, 2023)

7.1.3 Bestehende und potenzielle Nachverdichtung

Die meisten Grundstücke innerhalb des Plangebiets weisen relativ große Zuschnitte auf, welche eine Einteilung der Grundstücke in eine erste und zweite Baureihe sowie eine großflächige Gartenzone ermöglicht. Die erste Baureihe, im straßenseitigen Bereich, ist bereits vollständig ausgebaut und weist keine größeren Baulücken auf. Ebenso befindet sich die Mehrzahl an Gebäuden direkt am Straßenraum und bilden so eine gemeinsame Bauflucht.

Im rückwärtigen Bereich (zweite Baureihe) bestehen hauptsächlich Nebengebäude wie Scheunen, Werkstätten oder Garagen. Vereinzelt wurden in diesem Bereich bereits Nachverdichtungsmaßnahmen durchgeführt. Die hinteren Grundstücksbereiche sind überwiegend von einer Bebauung freigehalten und werden als Garten genutzt.

Abb. 16: Baureihen der Haupt- und Nebengebäude sowie bestehende Baufluchten.
(Darstellung bhmp, 2023)

7.1.4 Erhaltenswerte Gartenzonen und Straßengrün

Gartenflächen und Grünstrukturen sind bedeutsame Elemente für die Beeinflussung des Mikroklimas. Das Plangebiet weist derzeit vor allem im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Gartenzone auf, die insbesondere für die Naherholung der Bewohner dient und so auch ein attraktives Wohnumfeld erzeugt.

Im öffentlichen Straßenraum entlang der Hauptstraße sind ebenfalls Grünelemente vorhanden, die diesen zwischen Einfahrten und Parkzonen begrünen und so aufwerten.

Abb. 17: Erhaltenswerte Grünstruktur im Gebiet.
(Darstellung bhmp, 2023)

7.2. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung und Ziele des vorliegenden Bebauungsplans „Hauptstraße Nord I“ lauten:

- Sicherung vorhandener Bauweise und Gestaltung zum Erhalt des prägenden Straßenbildes.
- Erhalt eines attraktiven Wohnumfelds bei gleichzeitiger Ermöglichung weiterer Nutzungen im verträglichen Maß.
- Schaffung von Neubaumöglichkeiten, insbesondere im rückwärtigen Bereich, für eine maßvolle Nachverdichtung.
- Sicherung von Grün- und Freiflächen zur Sicherung einer attraktiven Wohnlage und zur Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten.

8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

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.

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet

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 sowie die nähere Umgebung und nehmen den weitaus größten Teil der vorhandenen Nutzungsarten ein. Ebenso sind einige Nutzungen aus dem Bereich „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“, wie z.B. ein Second-Hand-Laden sowie ein Gipser- und Stuckateurbetrieb vorhanden. Diese Nutzungen sind in ihrer Dimension, ihren Emissionen und dem Verkehrsaufkommen gebietsverträglich. „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ sind ebenfalls gebietsverträglich und deshalb wie in § 4 BauNVO zu entnehmen allgemein zulässig.

Gemäß § 4 BauNVO sind „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und „Anlagen für Verwaltungen“ nur ausnahmsweise zulässig. 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 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.

Entgegen § 4 BauNVO werden „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen. Dieser grundsätzliche Ausschluss ist damit zu begründen, dass sie sich in ihrem Flächenanspruch, ihrer Baustruktur und dem mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen nicht in die vorherrschenden Grundstücksverhältnisse sowie die Umgebung des vorhandenen Wohngebietes einfügen.

Die Unterteilung in WA1 bis WA8 ermöglicht es, differenzierte Festsetzungen innerhalb des WA, in diesem Fall hauptsächlich zur Bauweise und die Dachgestaltung zu treffen und somit das Plangebiet baulich zu strukturieren sowie angemessen auf die differenzierte Bestandsbebauung zu reagieren.

8.2. 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.

8.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen resultiert im Wesentlichen aus den im Plangebiet vorherrschenden Trauf- und Gebäudehöhen der Bestandsgebäude sowie der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die erste Baureihe ist geprägt von 1- und 2-geschossigen Gebäuden, die jeweils ähnliche Höhen aufweisen. Die 1-geschossigen Gebäude zeichnen sich hauptsächlich durch geringere Traufhöhen (Dachgeschosse mit Kniestock), jedoch verhältnismäßig höheren Gesamtgebäudehöhen aufgrund von häufig steileren Dachneigungen, aus. Die 2-geschossigen Gebäude weisen hingegen in vielen Fällen höhere Traufhöhen zugunsten von zwei Vollgeschossen bei verhältnismäßig niedrigeren Gebäudehöhen in Folge flacherer Dächer auf. Diese Einschätzung spiegelt den Gesamteindruck aus dem sehr einheitlichen Plangebiet wider. Einzige Ausnahme hiervon bilden die beiden Gebäude in WA3 und WA4, welche die Eingangssituation für das direkt angrenzende Gebiet „Husser-Gelände“ darstellen. Beide Gebäude weisen eine höhere Kubatur auf, welche im Rahmen des Bebauungsplans durch entsprechende maximale First- und Gebäudehöhen planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen im Plangebiet werden in der ersten Baureihe die vorherrschenden Höchstwerte aufgegriffen, um die einheitliche Struktur und das Straßenbild zu erhalten.

In zweiter Baureihe östlich der Straße zum Beyn (WA8) werden ähnliche maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt wie in der 1. Baureihe. Die Traufhöhe wird dabei auf 7,20 m erhöht, orientiert an dem bereits bestehenden Wohnhaus im rückwärtigen Bereich. Die maximale Gebäudehöhe wird ebenfalls auf maximal 11,0 m festgesetzt. Somit können einheitliche Höhen in diesem Bereich erzielt werden.

Für den westlich der Zum Beyn Straße befindlichen rückwärtigen Bereich (WA7) werden die Festsetzungen zur maximalen Höhe geringfügig reduziert. Die Werte ermöglichen ein großzügiges Ausschöpfen der zulässigen Geschossigkeiten, führen jedoch gleichzeitig zu einer geringfügigen Staffelung der Höhen baulicher Anlagen vom straßenseitigen zum rückwärtigen Grundstücksbereich. So kann eine Nachverdichtung ermöglicht werden, während sie in einem maßvollen Rahmen gehalten wird.

Der Bereich WA6 erhält ebenfalls eine abweichende maximale Höhe, da sich die Flächen aufgrund seiner Lage vom restlichen Geltungsbereich abheben. Um den Bereich effizient ausschöpfen zu können, werden die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen wie in WA3 und WA4 festgesetzt, sodass hier ein weiteres Geschoss ermöglicht wird.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen wurde die erschließende öffentliche Verkehrsfläche gewählt. In diesem Fall betrifft dies im gesamten Geltungsbereich die Hauptstraße.

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.

Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, wie beispielsweise Sonnenkollektoren, PV-Anlagen und Wärmetauscher, sowie weitere technische Anlagen dürfen die maximalen Gebäudehöhen um 0,8 m überschreiten. Die Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung wird ausdrücklich begrüßt und soll mittels der Festsetzung erleichtert werden.

8.2.2 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 Ziele dieser Festsetzungen.

Die privaten Grundstücke im Plangebiet weisen in vielen Fällen eine besondere Tiefe auf und sind daher nicht vollständig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die rückwärtigen Bereiche werden in Teilen als private Grünflächen festgesetzt, um einem positiven Siedlungsklima Rechnung zu tragen. Diese Flächen sind, wie näher in Kapitel 7.8 dieser Begründung beschrieben, vorrangig zu begrünen und nur für gewisse, kleinere Nutzungen überbaubar. Entsprechend werden die privaten Grünflächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht berücksichtigt. Das bedeutet, die GRZ wird nur anteilig am jeweils ausgewiesenen Gebiet WA berechnet. So wird der Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken auf den tatsächlich zur Versiegelung nutzbaren Bereich beschränkt. Dies unterstützt zusätzlich das Ziel der maßvollen Nachverdichtung.

Beispiel:	*Gesamtgrundstück:*	*1.000 m²*
	Anteil privater Grünfläche:	*200 m²*
	Anteil WA:	*800 m²*
	GRZ 0,4	*→ Entspricht 40% von 800 m²*
		→ Entspricht einer max. Grundfläche von 320 m²

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.

8.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Das Plangebiet ist geprägt von überwiegend Einfamilienhäusern in vor allem ein- und zweigeschossiger Bauweise. Diese Prägung soll erhalten und mit dem Bebauungsplan sichergestellt werden. Um ein optimales Einfügen von Um- und Neubauten zu gewährleisten, und somit ein harmonisches Gesamtbild zu wahren, werden in den WA1, 2, 5, 7 und 8 maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Gebäude in WA3 und WA4 bilden aufgrund ihrer Höhe und Stellung eine Besonderheit im Gebiet. Sie stellen den Eingang zum Gebiet „Husser-Gelände“ dar und sollen diese städtebauliche Wirkung auch weiterhin beibehalten. Um eine optimale Ausnutzung der Höhe bei gleichzeitiger maßvoller Einhaltung der Dichte zu erzielen, wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf drei festgesetzt.

Für den Bereich WA6 wird ebenfalls eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt, um hier eine effiziente Ausnutzung der Fläche zu erzielen.

Die Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. 1,2 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 in Kapitel 8.4) und soll diese entsprechend kompensieren.

8.3. Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise greifen die bestehende Baustruktur auf und sichern das typische Orts- bzw. Straßenbild. Sie ermöglichen eine funktionale Ausrichtung und Platzierung der Gebäude und sichern ein harmonisches Einfügen von Vorhaben in die umgebende Bebauungsstruktur.

Das gesamte Gebiet ist insbesondere durch die ortstypische Haus-Hof-Bauweise geprägt. Die Bauten weisen gegenüber der offenen Bauweise (freistehende Gebäude mit Grenzabstand) entweder einseitig seitliche Grenzbebauung oder einen reduzierteren Grenzabstand auf. Die Haus-Hof-Bauweise wird im gesamten Gebiet als abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei wird lediglich zwischen den Ausrichtungen der Gebäude entlang der einzelnen Grundstücksgrenzen unterschieden.

So sind im westlichen Teilbereich der Hauptstraße die meisten Gebäude an die südliche Grundstücksgrenze ausgerichtet. Deshalb wird für diesen Straßenabschnitt (WA 1) die abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Sie setzt die Haus-Hof-Bauweise mit südlicher Ausrichtung fest.

Im Gebiet WA 2 (westlich der Straße Zum Beyn) ist im Bestand überwiegend eine Ausrichtung an die östliche Grundstücksgrenze zu vermerken. Um den Bestand auch weiterhin zu sichern

und ein harmonisches Straßenbild zu erhalten, wird für diesen Bereich die abweichende Bauweise a2, also eine Haus-Hof-Bauweise mit östlicher Grenzausrichtung, festgesetzt. Gleiches gilt für den rückwärtigen Bereich WA 7. Hierfür wird dieselbe Bauweise festgesetzt wie für den straßenseitigen Bereich. Da die Grundstückszuschnitte hier relativ schmal sind, ist eine offene Bauweise nur schwer umsetzbar. Um den Charakter des Gebietes weiter fortzuführen und gleichzeitig eine gewisse Belüftung und Belichtung zu gewährleisten, wir hier ebenfalls eine einseitige Grenzbebauung festgesetzt.

Östlich der Straße Zum Beyn, in den Gebieten WA 5 und WA 8, herrscht eine ähnliche Ausgangssitzung wie westlich der Straße, allerdings an die westliche Grundstücksgrenze ausgerichtet. Aus diesem Grund wird für diese Gebiete ebenfalls die Haus-Hof-Bauweise festgesetzt, in diesem Fall aber als abweichende Bauweise a3, folglich mit einer zulässigen Grenzbebauung an die westliche Grundstücksgrenze.

WA 3 und WA 4 bilden die Eingangssituation zum Gebiet Husser. Um den Straßenbereich optisch aufzuweiten und eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu erhalten, wird für WA 3 (westlich der Straße Zum Beyn) die abweichende Bauweise a3 und für WA 4 (östlich der Straße Zum Beyn) die abweichende Bauweise a2 festgesetzt.

Bei Anwendung dieser abweichenden Bauweisen a1 – a3 sind an einer Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen im Sinne des § 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlich. Sonstige Bestimmungen, wie z.B. zum Brandschutz oder zur Belichtung bleiben dabei unberührt und gelten weiterhin.

Ausnahmsweise können Um- oder Neubauten auch an der anderen Grundstücksgrenze zugelassen werden, wenn die Bebauung ein aktuelles, zulässigerweise errichtetes Bestandsgebäude überlagert. Dies ermöglicht es, den Bestand langfristig zu sichern und die vorhandene Struktur weiterhin aufrechtzuerhalten. Voraussetzung hierfür ist ebenfalls, dass an diesem Standort auch sämtliche weiteren geltenden Bestimmungen (siehe oben) eingehalten werden.

Das Gebiet WA 6 bildet eine Besonderheit in dem Gebiet, da es einen anderen Grundstückszuschnitt aufweist als die restlichen Grundstücke im Geltungsbereich. Demnach ist hier auch eine andere Bebauung umsetzbar. Für das Gebiet WA 6 wird deshalb eine offene Bauweise festgesetzt. Um die Bebauung hier in einem angemessenen Rahmen, auch im Vergleich zur Nachbarbebauung, zu halten, wird die Längenbeschränkung des § 22 Abs. 2 BauNVO von 50 m auf 20 m beschränkt. Somit ist in WA 6 die abweichende Bauweise a4 zulässig.

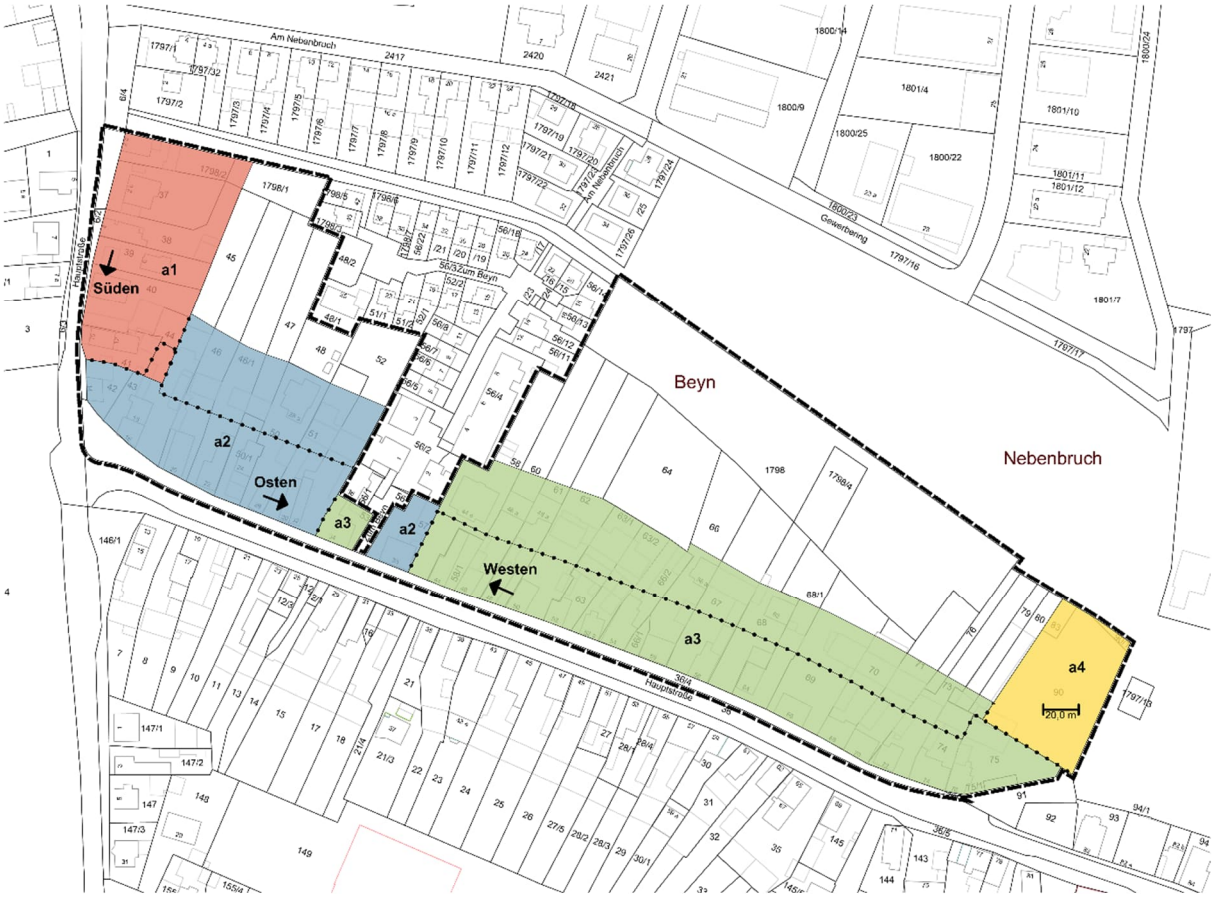

Abb. 18: Übersicht Abweichende Bauweise
(Darstellung bhmp, 2026)

8.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Dabei wird zwischen Baulinien und Baugrenzen unterschieden.

Grundsätzlich muss auf einer Baulinie gebaut werden. § 23 Abs. 2 BauNVO ermöglicht die Zulassung eines Vor- und Zurücktretens von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß sowie „weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen“. Nach dem Bebauungsplan kann weiterhin ein Zurücktreten durch Gebäuderücksprünge, sofern diese in ihrer Fläche der Hauptfassade untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Damit soll für Teilflächen der Fassaden, die für die grundsätzliche Stellung des Gebäudes nicht maßgebend sind und das Ortsbild nicht beeinflussen, wie z. B. Eingangsbereiche, Treppenaufgänge oder Arkaden eine Ausnahmemöglichkeit gewährt werden. Weiterhin sollen ganze Gebäude oder Gebäudeteile ausnahmsweise von der Baulinie abweichen dürfen, wenn Bestandsgebäude nachweislich bereits mit diesem Abstand zur Baulinie zulässigerweise errichtet wurden und verändert oder in gleichem Abstand neu errichtet werden. Diese Festsetzung dient dem Schutz der bestehenden Bebauung auch im Falle geringfügiger Abweichungen zur neu festgesetzten Baulinie. Ebenso können auch Außendämmungen und Dachüberstände eine mögliche Überschreitung darstellen, um entsprechend Sanierungs- und Wärmeschutzmaßnahmen bei Bestandsgebäuden, auch bei Überschreitung der Baulinie, zu ermöglichen.

Die Anordnung der Baulinien dient insbesondere der Sicherung der bestehenden Bauflucht im Plangebiet. Wie im Rahmen der Analyse bereits beschrieben, zeichnet sich entlang der Hauptstraße durch einheitliche Abstände der Hauptgebäude zur Straße eine gemeinsame Bauflucht ab, die städtebaulich erhaltenswert ist und daher entsprechend festgesetzt wird. Durch Baulinien in erster Reihe sollen Unregelmäßigkeiten innerhalb der Baufluchten oder gar Baulücken vermieden werden.

Mit den Baugrenzen werden die Baufenster zu den übrigen Grundstücksseiten definiert. Baugrenzen dienen lediglich als Begrenzung, so muss die Bebauung nicht exakt auf der ausgewiesenen Linie liegen, sondern ein Zurücktreten ist grundsätzlich möglich. Dabei werden die bestehenden Baukörper weitestgehend berücksichtigt. Bestehende Hauptgebäude, die nun außerhalb eines Baufensters liegen, unterliegen Bestandsschutz und können so auch weiterhin bestehen bleiben.

Darüber hinaus werden auf den Grundstücken jeweils ein weiteres Baufenster geschaffen, welches gänzlich aus Baugrenzen besteht. Diese Baufenster orientieren sich überwiegend an den vorhandenen, größeren Nebengebäuden sowie bereits bestehenden Hauptgebäuden im rückwärtigen Bereich und lassen gleichzeitig Platz für Um- und Anbauten oder für das Ersetzen der Nebengebäude zu Hauptgebäuden. Durch die Trennung der beiden Baureihen in zwei Baufenster wird das Grundstück für eine maßvolle Nachverdichtung vorbereitet und erhält eine klare Gliederung sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung werden gewahrt. Zwischen der rückwärtigen Baureihe und den privaten Grünflächen ist ebenfalls ausreichend Abstand berücksichtigt, um hier unter anderem Nebenanlagen zu ermöglichen und die Nachverdichtung in einem angepassten Maß zu halten.

Im gesamten Plangebiet sind die Baufenster der einzelnen Grundstücke als sogenannte Baufensterbänder angeordnet. So haben die Baufenster eines Bandes einheitliche Tiefen und Abstände zur erschließenden Straße sowie zum weiteren rückwärtigen Bereich. Die Ausweisung von Baufensterbändern ermöglicht auch nach in Kraft treten des Bebauungsplanes die Verschiebung von geplanten Grundstücksgrenzen.

Die BauNVO ermöglicht ausnahmsweise die Zulassung von Garagen, Carports oder Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, soweit mit dem Landesrecht vereinbar. Dabei müssen Garagen und überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einhalten, um Einschränkungen des Verkehrs durch zum Beispiel in den Straßenraum hinein öffnende Garagentore zu vermeiden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und überdachte Stellplätze, die in das Hauptgebäude integriert sind.

8.5. Stellung der baulichen Anlagen

Für die Hauptgebäude des WA3 und WA4 wird die Hauptfirstrichtung entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die bestehenden Gebäude bilden eine Art Auftaktsituation für das direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Gebiet „Husser-Gelände“. Diese städtebauliche Wirkung soll an dieser Stelle mithilfe der Festsetzung der Firstrichtung zukünftig bestehen bleiben und weiter gesichert werden.

8.6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Wohngebäude im gesamten Plangebiet weisen überwiegend ein bis zwei Wohneinheiten auf. Lediglich im ausgewiesenen WA 7 besteht ein Wohngebäude mit mehreren Wohnungen.

Für den Erhalt der vorhandenen Struktur im Gebiet werden für WA1, 2 und 5 die Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt. Diese Begrenzung soll zudem sichern, dass die im öffentlichen Verkehrsraum und auf den Grundstücken vorgehaltenen Stellplätze für den zu erwartenden Anwohner- und Besucherverkehr, insbesondere in Verbindung mit den geschaffenen Nachverdichtungsmöglichkeiten, ausreichen.

Innerhalb von WA7 und WA8 sind bis zu drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Um eine maßvolle Nachverdichtung in diesem Gebiet zu erzielen, ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude in diesen Bereichen leicht erhöht.

In den Gebieten WA3, 4 und 6 ist die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht festgelegt. Hier steuern allerdings Festsetzungen wie die GRZ oder die Stellplatzverpflichtung, dass keine gebietsunverträgliche Wohndichte entsteht.

In den Bereichen WA 1, 2, 5, 7 und 8, in denen eine Beschränkung an Wohnungen besteht, kann die festgesetzte Anzahl ausnahmsweise überschritten werden, sofern die beantragte höhere Anzahl an Wohneinheiten bereits im genehmigten Bestand vorhanden ist und das Bestandsgebäude saniert oder wiedererrichtet wird. Diese Regelung schützt nochmals explizit die Bestandsbebauung. Weiterhin können in diesen Bereichen die zulässigen Zahlen an Wohneinheiten je Wohngebäude auch dann überschritten werden, wenn die Wohneinheiten als staatlich geförderter Wohnraum im Sinne der jeweils einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften zur Wohnraumförderung hergestellt werden. Diese Form der Wohnraumschaffung wird explizit von der Gemeinde unterstützt, weshalb hierfür eine Ausnahme geltend gemacht wird. Ohne eine Begrenzung der Wohneinheiten können Grundrisse flexibler gestaltet und geförderte Vorhaben wirtschaftlicher hergestellt werden.

8.7. 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 im rückwärtigen Grundstücksbereich zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern. Um beiden Baureihen eine ausreichende Erreichbarkeit zu sichern, sind 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.

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 schmäleren 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

8.8. Grünflächen

Grünflächen haben einen positiven Einfluss auf die Bewohner sowie auf das lokale Kleinklima. Wie die Analyse gezeigt hat, besitzt das Plangebiet größere zusammenhängende Grünflächen in der Gartenzone der bestehenden Grundstücke, die schützens- und erhaltenswert sind. Sie bilden ein prägendes Element der Siedlungsstruktur im Plangebiet, weshalb sie als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Haus-/Nutzgarten“ festgesetzt und somit gesichert werden. Neben dem Erhalt von Erholungsraum für die Bewohnenden bildet diese Festsetzung auch einen wichtigen Beitrag gegen die weitere Aufheizung im Siedlungsbereich, bietet vorkommenden Arten einen Lebensraum und ermöglicht eine ausreichende Versickerungsfläche für anfallendes Regenwasser.

In diesem Bereich ist eine Bebauung ausgeschlossen. Ausnahmen sind Anlagen, bis zu einer Größe von 40 m³, die je Baugrundstück zulässig sind, sofern sie der festgesetzten Zweckbestimmung dienen. Damit soll den Eigentümern die Möglichkeit gewährt werden, im Rahmen der verfahrensfreien Vorhaben nach Landesbauordnung („Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen“, im Innenbereich bis 40 m³, Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO, Nr. 1a), zweckdienliche Anlagen zu errichten. Die Bewirtschaftung und Pflege der Haus- und/oder Nutzgärten soll damit, durch z.B. Abstellschuppen oder Überdachungen, erleichtert werden. Ebenso können z.B. Freisitze in verträglichem Rahmen errichtet werden und die Aufenthaltsqualität innerhalb eines Gartens fördern. Auch Wegeführungen und Möblierungen im Rahmen der Gartengestaltung sind in diesen Bereichen gestattet.

Ebenso wird die zusammenhängende gemeindeeigene Grünfläche im rückwärtigen Bereich des Geltungsbereichs als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“ zukünftig gesichert. Um die Hauptnutzung bestmöglich weiterhin zu gewährleisten, werden bauliche Anlagen grundsätzlich ausgeschlossen. Zweckdienliche Wegeführungen sowie Möblierungen wie Sitzbänke oder Tische sind ausnahmsweise zulässig. Dies ermöglicht es bei Bedarf die Fläche als Ausgleichsfläche für den Artenschutz heranzuziehen (siehe auch Kapitel 8.10.4). Wird die Fläche nicht als Ausgleichsfläche benötigt, kann sie für Freizeitnutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Durch die Sicherung der zusammenhängenden rückwärtigen Freibereiche wird eine ruhige, lebenswerte Wohnlage geschaffen, die ebenfalls klimawirksame Ausgleichsfunktionen wahrnehmen kann.

8.9. Hochwasserrisikogebiete

Mit der nachrichtlichen Übernahme des HQextrem in den Zeichnerischen Teil, das einen großen Teilbereich des Plangebiets betrifft, wird auf das Hochwasserrisikogebiet hingewiesen. In den entsprechend betroffenen Flächen, deren konkrete Abgrenzung dem Geoportal des LUBW entnommen ist, kann es statistisch seltener als alle 100 Jahre zu Überflutungen kommen.

Aus § 78b Wasserhaushaltsgesetz resultiert die Festsetzung, dass bauliche Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden dürfen.

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

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.

8.10.1 Dachbegrünung

Dachbegrünungen haben positive Wirkungen auf das lokale Kleinklima und wirken als zusätzlicher Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Sie verhindern das Aufheizen der Oberfläche und somit das Abstrahlen von Hitze an die Umgebung. Bei Niederschlag nimmt die Bepflanzung das Wasser teilweise auf und gibt es zeitverzögert an die Umgebung ab. Durch die Rückhaltung wird die bestehende Kanalisation entlastet und die Übersättigung des Bodens mit Wasser verlangsamt. Neben der Retention erhöht die Dachbegrünung die Luftqualität und trägt je nach Bepflanzung zur Artenvielfalt bei.

Für Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° ist deshalb eine flächenhafte Dachbegrünung verpflichtend. Die Begrünung ist mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten auszuführen (extensive Dachbegrünung).

Flächen, die mit PV-Anlagen oder Solarmodulen überdeckt sind, sind von der Regelung der Dachbegrünung bis zu 30 % der Dachflächen ausgenommen. Dadurch kann den Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Installation von PV-Anlagen bzw. Solarmodulen eröffnet werden. Eine Kombination schließt dies aber nicht aus. Bei einer Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen können die jeweiligen positiven Wirkungen gemeinsame Synergieeffekte entwickeln und dadurch einen erhöhten Beitrag für das Lokalklima erbringen.

8.10.2 Kleintierschutz und -durchlässigkeit

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke (z. B. Pools) 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 insgesamte kleintierdurchlässige Struktur gewährleisten die Durchgängigkeit des Gebietes für Kleintiere. Mit dem Ausschluss von Stacheldraht im bodennahen Bereich wird das Gefahrenpotenzial für Tiere gemindert.

8.10.3 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.

8.10.4 Potenzielle Ausgleichsfläche zum Artenschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans lagen noch keine konkreten Bauvorhaben vor, die innerhalb des Bebauungsplans umgesetzt werden sollen. Deshalb wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf die Bauantragsebene verlegt. Allerdings konnte schon bei den vorhergehenden Untersuchungen ein klares Potenzial erfasst werden, welches mit hoher Wahrscheinlichkeit einen Ausgleichsbedarf bei Bauvorhaben auslöst. Um Sicherzustellen, dass dieser Ausgleich auf jeden Fall auch umgesetzt werden kann, haben sich die Gemeinde und die Untere Naturschutzbehörde präventiv darauf geeinigt, die im Norden des Gebiets befindliche, gemeindeeigene Freifläche als potenzielle Ausgleichsfläche für den Artenschutz zu sichern. Die Fläche wird somit planungsrechtlich gesichert und ist weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten. Wenn die Fläche nicht als Ausgleichsfläche genutzt wird, bleibt sie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“ im Gebiet erhalten. Dadurch hat sie einen positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima und die generelle Durchgrünung des Gebiets.

8.11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit dem Bebauungsplan „Hauptstraße Nord I“ wird eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch dessen Festsetzungen sowohl straßenseitig als auch rückwärtig bebaubar. Daher ist es naheliegend, dass es im Plangebiet zu Grundstücksteilungen zwischen straßenseitiger und rückwärtiger Bebauung kommen kann. Um die Erschließung der Hinterlieger, welche in nur wenigen Fällen unmittelbar an

die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, 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. Der Bebauungsplan nennt weiterhin angemessene Richtwerte zur Breite und lichten Höhe dieser Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, wobei diese im Einzelfall, in Anpassung an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, variieren können.

Weiterhin wird im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde als Betreiber der dort vorliegenden Wasserleitung festgesetzt. Zum Schutz der Leitung und der Bevölkerung sowie für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist der ausgewiesene Bereich mit insgesamt 4,0 m Breite, folglich einem Sicherheitsabstand von jeweils 2,0 m zur Leitung, ausgewiesen. Der Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist von jeglichen Bauwerken sowie Bepflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die Erschließung der Wohnbauflächen kann in Absprache mit der Gemeinde über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verlaufen.

9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

9.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

9.1.1 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 PV-Anlagen wurde zusätzlich die Nutzung regenerativer Energien ermöglicht und gleichzeitig ihre gestalterische Auswirkung auf das Gesamtkonzept geregelt.

Die überwiegend im Plangebiet festgesetzten Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeltdach und versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad orientieren sich an der ortstypischen Bauweise und der Bebauung in den angrenzenden Baugebieten. Mit der Festsetzung von geneigten Dächern im straßenseitigen Bereich (WA1 bis 5) 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.

In denen als WA6, 7 und 8 festgesetzten Gebieten 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 PV-Anlagen 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. Da es im Bestand schon einige Garagen oder Nebenanlagen mit einer angepassten Dachform zum Hauptgebäude wird mit der Zulassung dieser Regelung die Ortstypik weiterhin aufrechterhalten und der Bestand gesichert. Die Festsetzungen der Dachbegrünung bei Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15 ° unterstützt die Verbesserung des Kleinklimas und hat dadurch einen positiven Effekt.

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.

9.1.2 Fassadengestaltung

Auch im Hinblick auf die Fassadengestaltung sollen Blendwirkungen vermieden werden, weshalb die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien aller Art (z.B. Metall, Kunststoff) unzulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist auch, die Verwendung von Materialien, die dem vorhandenen Ortsbild gerecht werden und so 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 werden.

9.2. 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 und 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. Werbeanlagen mit Licht, bewegten Motiven oder Booster sind unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

Weiterhin sind Fremdwerbungen grundsätzlich nach §11 Abs. 4 LBO Baden-Württemberg in allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

Zulässige Werbeanlagen werden 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.

9.3. 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 „Hauptstraße Nord I“ sind nach der derzeit geltenden Fassung der Stellplatzsatzung für den Großteil des Geltungsbereichs für Wohneinheiten unter 60 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze erforderlich, ab 60 m² Wohnfläche muss auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht werden. Der genaue Umgriff ist der Stellplatzsatzung zu entnehmen.

Für die Bereiche außerhalb der Stellplatzsatzung wird ebenfalls eine gestaffelte Stellplatzvorgabe festgesetzt. Auch für diese Bereiche gelten für Wohneinheiten unter 60 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze, ab 60 m² Wohnfläche ist auf 2 Stellplätze je Wohneinheit zu erhöhen. Mit der zusätzlichen Regelung gilt für den gesamten Geltungsbereich dieselbe Stellplatzverpflichtung.

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

9.4. Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Anlagen, die zur Nutzung erneuerbarer Energien dienen, sind im Rahmen des § 74 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg für die Anforderungen nach Satz 1 Nummer 1 und 3 unbeschränkt zulässig. Im Rahmen dieser örtlichen Bauvorschriften bezieht sich dies auf die Festsetzungen Nr. 1.1 Dachgestaltung und Nr. 1.2 Fassadengestaltung.

10. Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Wohngebietsfläche	26.923 m²	54 %
private Grünfläche „Haus- und Nutzgarten“	13.378 m²	27 %
öffentliche Grünfläche „Grünland“	7.156 m²	14 %
öffentliche Verkehrsfläche	2.299 m²	5 %
Summe: **Geltungsbereich Bebauungsplan**	**49.756 m²**	**100 %**