GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

ORTSTEIL HOCHSTETTEN

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	22.09.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	28.09.2023

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	_____

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

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

ORTSTEIL HOCHSTETTEN

01 Satzungen

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

SATZUNGEN

Gemeinde Linkenheim-Hochstetten

Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Hauptstraße Nord I“

Der Gemeinderat der 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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25),

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

- den Bebauungsplan „Hauptstraße Nord I“ sowie
- die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße Nord I“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom tt.mm.20jj,

2. dem Textteil (03) mit
   - **A** Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. X-X),
   - **B** Örtlichen Bauvorschriften (S. X-X) und
   - **C** Hinweisen (S. X-X)
   - **D** Nachrichtliche Übernahmen (S. X-X)

   in der Fassung vom tt.mm.20jj.

Beigefügt ist:

- eine Begründung (04), in der Fassung vom tt.mm.20jj
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) in der Fassung vom tt.mm.20jj

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- entgegen Ziffer 1.1 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung nicht die zulässigen Dachformen und Dachneigungen einhält,
- entgegen Ziffer 1.1 Abs. 4 der örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung nicht wie beschrieben begrünt,
- entgegen Ziffer 1.2 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung glänzende oder spiegelnde Materialien für die Fassadengestaltung nutzt,
- entgegen Ziffer 3.1 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung nicht die Anzahl nachzuweisender Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung herstellt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

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

Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, den .....

SIEGEL

……

Michael Möslang, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

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

Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, den .....

SIEGEL

.....

Michael Möslang, Bürgermeister

GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

ORTSTEIL HOCHSTETTEN

02 Zeichnerischer Teil

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

GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

ORTSTEIL HOCHSTETTEN

03 Textlicher Teil

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

Inhaltsverzeichnis **Seite**

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN....3

1. Art der baulichen Nutzung....3

1.1. Allgemeines Wohngebiet....3

2. Maß der baulichen Nutzung....3

2.1. Höhe baulicher Anlagen....4

2.2. Grundflächenzahl....5

2.3. Vollgeschosse und Geschossflächenzahl....5

3. Bauweise....5

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche....6

5. Stellung der baulichen Anlagen....7

6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden....7

7. Verkehrsflächen....7

8. Grünflächen....7

9. Hochwasserrisikogebiete....8

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

10.1. Dachbegrünung....8

10.2. Kleintierschutz und -durchlässigkeit....9

10.3. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen....9

10.4. Potenzielle Ausgleichsfläche zum Artenschutz....9

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

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN....11

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen....11

1.1. Dachgestaltung....11

1.2. Fassadengestaltung....11

2. Werbeanlagen....11

3. Stellplatzverpflichtung....12

4. Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien....12

C HINWEISE 13

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen 13

2. Bauzeitenbeschränkung 13

3. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen 13

4. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung 14

5. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen 14

6. Archäologische Denkmalpflege 14

7. Löschwasserversorgung und Rettungswege 15

8. Wasserschutzgebiet 15

9. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke 15

10. Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag 16

D Nachrichtliche Übernahmen 17

1. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete 17

2. Gewässerrandstreifen 17

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße Nord I“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Westlich der Spielstraße“ (in Kraft getreten 2006) sowie „Husser-Gelände“ (in Kraft getreten 2001) in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

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

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

(3) Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

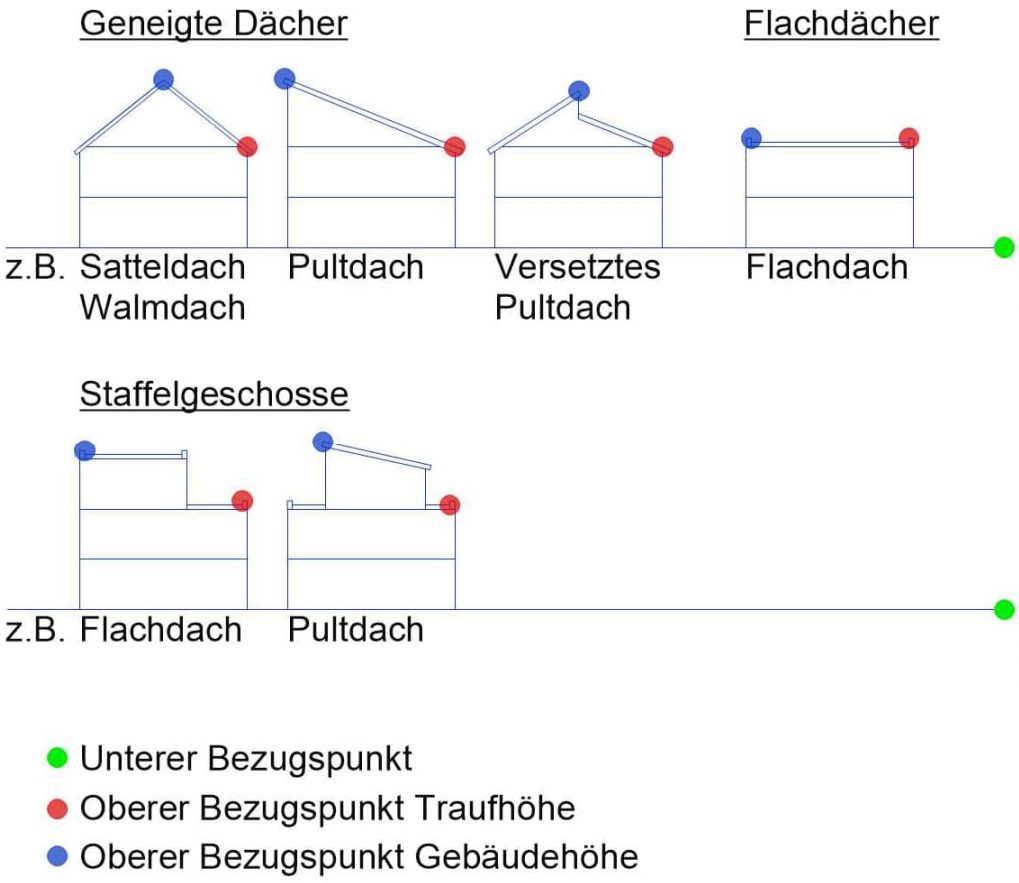
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl zulässiger Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO § 18 BauNVO

(1) Die zulässigen Traufhöhen (TH_{max}) und zulässigen Gebäudehöhen (GH_{max}) von Hauptgebäuden sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt.

(2) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.



(3) Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze senkrecht gemessen zur Gebäudemitte. Bei Grundstücken, die von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden, gilt die höher gelegene Verkehrsfläche.

(4) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.

(5) Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt dabei der jeweils tiefer liegende Schnittpunkt. Bei vollflächigen Flachdächern ist die Oberkante des Daches einschließlich der Attika maßgebend. Somit

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

(6) Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Traufhöhe von 3,5 m, gemessen von der Oberkante des an das Gebäude angrenzenden fertiggebauten Geländes auf Zufahrts-/Zugangsseite, nicht überschreiten.

(7) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Traufhöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf ausnahmsweise durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden.

2.2. Grundflächenzahl

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

(1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt. Sie beträgt im gesamten WA 0,4.

2.3. Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

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

(1) Die zulässige Zahl an Vollgeschossen sowie die Geschossflächenzahl sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt.

(2) Bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse sind Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

(3) Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bleiben Garagengeschosse sowie die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

3. Bauweise

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

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

(2) **a1** = abweichende Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer einseitig zulässigen seitlichen Grenzbebauung an die südliche Grundstücksgrenze („Haus-Hof-Bauweise“).

(3) **a2** = abweichende Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer einseitig zulässigen seitlichen Grenzbebauung an die östliche Grundstücksgrenze („Haus-Hof-Bauweise“).

(4) **a3** = abweichende Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer einseitig zulässigen seitlichen Grenzbebauung an die westliche Grundstücksgrenze („Haus-Hof-Bauweise“)

(5) **a4** = abweichende Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit beschränkter Gebäudelänge auf maximal 20,0 m.

(6) Von der Bauweise darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zulässigerweise errichtete Bestandsgebäude an selber Stelle umgebaut oder neugebaut werden.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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

(2) Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

- Von der Baulinie kann durch Gebäuderücksprünge ausnahmsweise zurückgetreten werden, sofern diese in ihrer Fläche (Breite mal Höhe des Rücksprungs) der Hauptfassade untergeordnet sind. Die Baulinie darf ausnahmsweise durch Gebäude oder Gebäudeteile unter- oder überschritten werden, sofern Bestandsgebäude nachweislich bereits mit diesem Abstand zur Baulinie zulässigerweise errichtet wurden und verändert oder in gleichem Abstand neu errichtet werden.

(3) Baugrenzen

- Baugrenzen können ausnahmsweise durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden, sofern eine Veränderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten Bestandsgebäuden in gleichem Abstand dies erfordert. Dies gilt auch für Außendämmungen und Dachüberstände an Bestandsgebäuden.

(4) Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und überdachte Stellplätze, die in das Hauptgebäude integriert sind.

5. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Die Hauptfirstrichtung von Hauptgebäuden in WA 3 und WA 4 sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

(1) In WA 1, WA 2 und WA 5 sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

(2) In WA 7 und WA 8 sind maximal drei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

(3) Ausnahmsweise dürfen die nach Abs. 1 und 2 zulässigen Zahlen an Wohneinheiten je Wohngebäude überschritten werden, sofern die beantragte höhere Anzahl an Wohneinheiten bereits im genehmigten Bestand vorhanden ist und das Bestandsgebäude saniert oder wiedererrichtet wird.

(4) Ausnahmsweise dürfen die nach Abs. 1 und 2 zulässigen Zahlen an Wohneinheiten je Wohngebäude überschritten werden, wenn die Wohneinheiten als staatlich geförderter Wohnraum im Sinne der jeweils einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften zur Wohnraumförderung hergestellt werden.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

(2) Als Anschluss von Wohnbauflächen (WA) an die öffentliche Verkehrsfläche ist pro Grundstück jeweils eine Zufahrt / Zuweg mit maximal 8,0 m Breite, höchstens jedoch auf 45 % der an die Verkehrsfläche anschließenden Grundstücksgrenze, zulässig. Von der Straßenbegrenzungslinie unmittelbar anfahrbare Stellplätze sind hierbei anzurechnen. Zur Verkehrsfläche ausgerichtete Garagentore werden nicht angerechnet.

8. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

(1) Private Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt:

- Zweckbestimmung „Haus-/Nutzgarten“:

  Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen bis zu einer Größe von 40,0 m³ je Grundstück 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.

(2) Öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt:

- Zweckbestimmung „Grünland“:

  Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig. Zweckdienliche Wegeführungen sowie Möblierungen wie Sitzbänke und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente sind ausnahmsweise zulässig.

9. Hochwasserrisikogebiete

§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

(1) Innerhalb des Hochwasser-Risikogebiets HQextrem sind bauliche Anlagen unterhalb der maximalen Überflutungshöhe in hochwasserrisikoangepasster Bauweise zu errichten.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1. Dachbegrünung

(1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit bis zu 15° Dachneigung sind mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung).

(2) Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Dachaufbauten, Dachluken und Verankerungen von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) etc. auf bis zu 30 % der Dachflächen von Hauptgebäuden.

10.2. Kleintierschutz und -durchlässigkeit

(1) Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher abzudecken.

(2) Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig.

10.3. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

(1) Der Oberflächenbelag von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr oder Wegen ist in versickerungsfähiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75 herzustellen.

(2) Ausgenommen davon sind Fahrgassen.

10.4. Potenzielle Ausgleichsfläche zum Artenschutz

(1) Die potenzielle Ausgleichsfläche ist im zeichnerischen Teil als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

(2) Auf der potenziellen Ausgleichsfläche sind bauliche Anlagen unzulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

(1) Im Falle von Grundstücksteilungen, durch welche ein Teilgrundstück über keine eigene öffentliche Erschließung in Form einer Zufahrtsmöglichkeit verfügt, sind auf der Fläche mit Anschluss an die Verkehrsfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger zu sichern.

(2) Für Geh- und Fahrrecht muss eine lichte Weite von mindestens 3,0 m und eine lichte Höhe von 3,5 m und für Leitungsrecht eine Breite von mindestens 2,5 m sichergestellt werden. Die örtliche Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

(3) 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.

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

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Nord I“ werden die örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Westlich der Spielstraße“ (in Kraft getreten 2006), sowie „Husser-Gelände“ (in Kraft getreten 2001) in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

(1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

(2) Dem Hauptdach untergeordnete Nebendachflächen von Hauptgebäuden dürfen auch andere Dachformen und geringe Dachneigungen aufweisen.

(3) Dachaufbauten dürfen max. 50 % der gesamten zugehörigen Dachlänge einnehmen.

(4) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind – sofern diese nicht in das Hauptgebäude integriert sind – mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen und gem. Festsetzung 10.1 dieses Bebauungsplans zu begrünen oder in ihrer Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.

(5) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

1.2. Fassadengestaltung

(1) Die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien aller Art ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

(1) Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Stelen mit einer maximalen Größe von 1,0 m² je Grundstück zulässig.

(2) Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal 1,0 m² je Gebäude zulässig.

(3) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

(4) Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern davon keine Blendwirkung ausgeht.

3. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 LBO

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

(2) Für Bereiche außerhalb der Stellplatzsatzung sind

- für Wohneinheiten bis 59 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- für Wohneinheiten ab 60 m² Wohnfläche 2 Stellplätze

herzustellen.

4. Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

§ 74 Abs. Abs. 1 Satz 1 und 2 LBO

(1) Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind zulässig. Für sie gelten die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften Nr. 1.1 Dachgestaltung und Nr. 1.2 Fassadengestaltung nicht.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG.

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

2. Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung, Gebäudeabrisse oder das Fällen von Bäumen sowie Gehölzrückschnitte sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes gem. § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, d. h. heißt zwischen Ende Oktober/Anfang November und Ende Februar.

3. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen

Es wird empfohlen an Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit Glasflächen von > 2 m² und > 50 cm Breite ohne Rahmenunterteilung geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

Geeignete Maßnahmen gemäß dem Stand der Technik sind insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 %
- Vermeidung von Durchsicht durch halbtransparentes Glas (bearbeitet bzw. gefärbt), hochwirksames Muster (gemäß Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) oder Folien
- Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm, Schweizerische Vogelwarte Sempach https://vogelglas.vogelwarte.ch sowie Wiener Umweltanwaltschaft https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen.

4. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) wird empfohlen Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 2700 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden. Die Außenbeleuchtung sollte technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer beschränkt sein (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln > 70° sind zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses sollte max. 40° C aufweisen.

5. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) verpflichtet Bauherrinnen und Bauherren beim Neubau von Wohn- und Nicht-Wohngebäuden 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 KSG BW und der PVPf-VO wird hingewiesen. Sie gelten für Jedermann und sind zu beachten.

6. Archäologische Denkmalpflege

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

7. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

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

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

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

8. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hauptstraße Nord I“ befindet sich vollumfänglich im Wasserschutzgebiet „ZV Bodensee WV – Gemeinde Dettenheim, Linkenheim-Hochstetten, Schutzzone II Süd“.

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.

An relevanten Stellen sind geeignete Probeentnahmearmaturen für die fachgerechten Probenahme gem. § 14 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung planerisch vorzusehen.

9. 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.

10. Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag

Bei Grundstücken, für die der Abwasserbeitrag bereits erhoben wurde und eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung durchgeführt wurde, kann eine Nachveranlagung gemäß der aktuell geltenden Fassung der Abwassersatzung (AbwS) der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten anfallen.

Bei Grundstücken, für die der Wasserversorgungsbeitrag bereits erhoben wurde, kann eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zu einer weiteren Beitragspflicht nach der aktuell geltenden Fassung der Wasserversorgungssatzung (WVS) der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten führen.

Die jeweiligen Satzungen sind bei der Gemeindeverwaltung Linkenheim-Hochstetten einsehbar.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Gebiete, die statistisch seltener als alle 100 Jahre überflutet werden (HQextrem), sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

Die aktuellen maximalen Überflutungsbereiche und -höhen bei HQextrem sind über das Geoportal der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) unter https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ ersichtlich.

Nach § 78b Abs.1 WHG ist bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans im Risikogebiet der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet werden kann, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten sichern.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten ist nach dem Hochwasserschutzgesetz II (vom 30. Juni 2017) ab dem 5. Januar 2018 verboten. Detaillierte Informationen zu dem Verbot, zu Ausnahmen von dem Verbot und zu Nachrüstungsfristen sind § 78c Hochwasserschutzgesetz II zu entnehmen.

2. Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 29 WG Baden-Württemberg ist entlang des Beyngrabens ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten. Innerhalb des 5,0 m breiten Korridors sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Unzulässig sind innerhalb der Bereiche die Umwandlung von Grünland in Ackerland, das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher, die Neuanpflanzung nicht standortgerechter Bäume und Sträucher, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können sowie die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen (z. B. Wegebefestigungen, Einfriedungen).

Diese Vorgaben dienen dazu die Gewässer zu schützen und insbesondere den Wasserabfluss zu sichern und somit Hochwasserrisiken zu vermindern bzw. zu minimieren. Zusätzlich werden die ökologischen Funktionen der oberirdischen Gewässer erhalten, der Gewässerrandstreifen dient als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und er hat ebenfalls eine positive Wirkung auf das Kleinklima.