

# 3. ....FERTIGUNG

Textliche Festsetzungen  
zur Änderung des Bebauungsplanes  
"Westlich der Karlsruher Straße"

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

### § 1

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

- (1) Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- (2) Innerhalb der Ergänzungsbaufenster (E) sind Nutzungen entsprechend § 4 (2) 2 und 4 (2) 3 BauNVO ausgeschlossen. Zulässig sind entsprechend dem Planeintrag in
  - E 1 nur Wintergärten
  - E 2 nur Wohn-Nebenanlagen.
- (3) In den "zwingend" zweigeschossigen Gebäuden sind nur altengerechte Wohnungen\* zulässig.

\*Hinweise dazu im Anhang

### § 2

#### Fläche für Gemeinbedarf/Kindergarten

- (1) In der Fläche für Gemeinbedarf/Kindergarten sind nur der Bau eines Kindergartens und/oder einer Kindertagesstätte und maximal drei Wohnungen für Betreuungspersonal oder Hausmeister zulässig.
- (2) Es ist zulässig, den Mehrzweckraum des Kindergartens bzw. der Kindertagesstätte im Bedarfsfall als Versammlungsstätte für externe Veranstaltungen\* zu nutzen.

\*Hinweise dazu im Anhang



### § 3

#### Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.
- (2) Nebenanlagen, die zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und Regenwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### § 4

#### Stellplätze und Garagen

- (1) Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Für jede Altenwohnung sind 0,5 Stellplätze nachzuweisen.
- (2) Stellplätze und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Freistehende Garagen sind nicht zulässig.
- (3) Im öffentlichen Bereich durch Umgestaltung beseitigte Stellplätze sind innerhalb des Planungsgebietes wieder herzustellen.

### § 5

#### Öffentliche Grünanlagen

- (1) Die öffentlichen Grünanlagen sind als Dauergrünanlagen anzulegen.
- (2) Bauliche Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind nur zulässig, wenn sie Bestandteil der Grünflächengestaltung sind oder zum Betrieb und zur erhölung- und freizeitbezogenen Nutzung der Grünflächen erforderlich sind.
- (3) Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind nur zulässig im Rahmen von landschaftsgestalterischen Maßnahmen oder entsprechend den Planeintragungen.
- (4) Technische Bauwerke im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind so abzapflanzen, daß sie die gestaltete Landschaft nicht störend beeinflussen.



## § 6

### Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt.
- (2) Es wird zwischen einem Hauptbaufenster und Ergänzungsbaufenstern (E) unterschieden.
- (3) Das "Ergänzungsbaufenster für Wohn-Nebenanlagen" (E 2) darf je Gebäudeeinheit maximal zu 75 % in Anspruch genommen und nur eingeschossig bebaut werden.
- (4) Die Baugrenzen für die "zwingend" zwei- bzw. dreigeschossigen Gebäude dürfen nach Norden bzw. Osten für Treppenhausebauten überschritten werden.
- (5) Das Garagengeschoß (TG) ist auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

## § 7

### Höhenlage baulicher Anlagen

- (1) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes an der Schumacherstraße darf in Gebäudemitte maximal 1,20 m über der Hinterkante des erschließenden Gehweges liegen.
- (2) Die Fußbodenhöhe der Tiefgarage wird, bezogen auf die Meereshöhe, auf 133,65 m NN festgelegt.
- (3) Die Fußbodenhöhe der Kellergaragen der Hausgruppen an der Schröderstraße darf in Gebäudemitte maximal 0,70 m unter der Hinterkante des erschließenden Gehweges liegen.
- (4) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Hausgruppen zwischen Böcklerstraße und Erzberger Ring darf in Gebäudemitte maximal 0,20 m über der Hinterkante des erschließenden Weges liegen.

## § 8

### Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) des Gebäudes an der Schumacherstraße, gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden, beträgt auf der Ostseite 9,00 m.
- (2) Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) der Hausgruppen, gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden beträgt auf der Nordseite 7,00 m.



§ 9

Pflanzbindungen

- (1) Der Baum- und Gehölzbestand ist mit Ausnahme der Obstbäume weitestgehend zu erhalten bzw. innerhalb des Planungsgebietes umzusetzen.
- (2) Für die festgelegten Baumpflanzgebote und Begrünungsmaßnahmen ist eine standortgerechte Vegetation zu wählen. Die Auswahl der Bäume und Gehölze ist der folgenden Artenliste zu entnehmen:

Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Rotbl. Roßkastanie	Aesculus x carnea
Stieleiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia Cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Schlehdorn	Prunus spinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Hasel	Coryllus avellana
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kriechende Rose	Rosa arvensis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Alternativ können für die Bepflanzung der Hausgärten auch alle Arten von Obstbäumen verwendet werden.

Nadelgehölze, außer Eiben, sind aus Standortgründen unzulässig.

- (3) Die im Plan eingetragenen Bäume entlang der öffentlichen Flächen sind bis zur Bauabnahme zu pflanzen.
- (4) Als extensive Dachbegrünung ist eine artenreiche Pflanzengemeinschaft anzusiedeln, die einen geringen Pflegeaufwand erfordert, sich den örtlichen Standortbedingungen anpassen kann und eine schnell bodendeckende Begrünung gewährleistet.



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO)

§ 10

Baukörper

- (1) Die Baukörper sollen einfach und kompakt sein.
- (2) Bei den Hausgruppen sind Versätze und Vorsprünge nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die in den Ergänzungsbaufenstern zulässigen Anbauten.

§ 11

Dachgestaltung

- (1) Im WA sind die Dächer als asymmetrische Satteldächer mit einer Neigung nach Süden bzw. Westen von  $70^\circ \pm 2^\circ$  und nach Norden bzw. Osten von  $22^\circ \pm 2^\circ$  auszubilden.
- (2) Für die Ergänzungsbauten sind nur Pultdächer in der vorgeschriebenen Dachneigung oder Flachdächer zulässig.
- (3) Dachaufbauten sind nur auf den nach Norden gerichteten Dachflächen als Zwerchhäuser zulässig. Sie müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonisieren. Ihre Gesamtbreite darf  $1/3$  der Gebäudebreite der jeweiligen Hauseinheit nicht überschreiten. Größe, Material, Farbe und Details der Zwerchhäuser innerhalb einer Hausgruppe müssen abgestimmt sein.
- (4) Als Dachdeckung für die nach Norden und Osten gerichteten Dachflächen im WA und alle Flachdächer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist flächenhafte Begrünung vorgeschrieben.
- (5) Auf den nach Süden und Westen gerichteten Dachflächen sind Elemente zur Energiegewinnung aus der Sonnenstrahlung zulässig.
- (6) Der Dachüberstand darf am Ortsgang max. 0,20 m, an der Traufe max. 0,40 m betragen.
- (7) Die Tiefgaragenabfahrt ist mit Ausnahme der Rampenfläche zu überdachen und zu begrünen.



## § 12

### Äußere Gestaltung

- (1) Hausgruppen müssen hinsichtlich Material, Außendetails und Farbe aufeinander abgestimmt sein.
- (2) Die in den Ergänzungsbaufenstern (E 1) zulässigen Wintergärten sind als Glasanbauten auszuführen mit einer Außenwandneigung von  $70^{\circ} \pm 2^{\circ}$ .

## § 13

### Außenanlagen

- (1) Die Flächen außerhalb des Baufensters sind mit Ausnahme der Stellplätze und Zufahrten gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Stellplätze und Zufahrten zu Garagen dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind mit Rasensteinen, Spurplatten, begrenzten Fahrspuren o. ä. herzustellen und zu begrünen. Ausgenommen hiervon ist die Tiefgaragenabfahrt.
- (3) Eine Überdachung der Stellplätze ist nicht zulässig. Ausnahmsweise sind begrünte, nicht überdachte Rankgerüste, einheitlich je Hausgruppe, zulässig.

## § 14

### Einfriedungen

- (1) Das Einfrieden der Vorgärten entlang der Schumacherstraße ist nicht zulässig.
- (2) Sonstige Vorgartenbereiche dürfen mit einer Hecke aus Laubgehölzen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m eingefriedet werden. Sockelmauern sind nur ausnahmsweise als notwendige Stützmauern bis zu 0,30 m Höhe zulässig.
- (3) Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Rankkonstruktionen können ausnahmsweise zugelassen werden.



§ 15

Abgrabungen und Aufschüttungen

- (1) Abgrabungen\* sind im WA nur für die Tiefgaragen- und Kellergaragenzufahrten zulässig.
- (2) Der gesamte Erdaushub muß auf den Grundstücken verbleiben. Deshalb ist die Aufschüttung des inneren Bereiches des WA um max. 1/2 Geschoß auf ein ebenes Niveau zulässig.

\*Hinweise zum Baugrund im Anhang

§ 16

Antennenanlagen

- (1) Je Hausgruppe ist nur eine Antennenanlage zulässig.
- (2) Das Anbringen von Parabolspiegeln auf den Dächern oder an den Außenwänden ist nicht zulässig.

§ 17

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Produktwerbung ist unzulässig.

§ 18

Müllbehälter

- (1) Müllbehälter müssen auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden. Zur Abfuhr müssen sie entlang der Sammelstraße bereitgestellt werden.
- (2) Außerhalb der Gebäude dürfen Müllbehälter nur dann aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keine Belästigungen mit sich bringt.

§ 19

Heizungen

- (1) Für die Beheizung der Gebäude darf nur Edelennergie (Gas und Strom) oder Sonnenenergie verwendet werden (§ 73 (2) 3 LBO, § 9 (1) 23 BauGB).





§ 20

Regenwasser

- (1) Das Regenwasser der Dachflächen ist über ein an die Regenfallrohre angeschlossenes Leitungssystem in eine unterirdische Zisterne zu leiten. Die Anlage ist durch einen Überlauf an den offenen Regenwasserkanal und die örtliche Kanalisation anzuschließen.  
Das Fassungsvermögen der Zisterne muß mindestens 20 l/qm überbauter Fläche betragen.
- (2) Es ist zulässig, das Regenwasser der Dachflächen und der vom Fahrverkehr nicht benutzten Wegflächen, entsprechend dem Fassungsvermögen des offenen Kanals, in die öffentliche Grünfläche (wechselfeuchte Mulde) abzuleiten.
- (3) Die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und für hausinterne Brauchwasserkreisläufe (z. B. WC-Spülung) ist zulässig.

§ 21

Biologische Baustoffe


- (1) Es dürfen nur baubiologisch unbedenkliche Baustoffe und Konstruktionen verwendet werden.

§ 22

Heizenergiekennzahl

- (1) Es ist nur der Bau von Niedrigenergiehäusern mit einer Heizenergiekennzahl von maximal 70 kWh/(m<sup>2</sup> a) zulässig (bezogen auf die Wohn- bzw. Nutzfläche).
- (2) Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Ettlingen, 28.01.1993  
Bürgermeisteramt Ettlingen

  
Offele  
Oberbürgermeister

AZ 22-2511.3-6/3

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 12.07.93



  
LÜSING





# 3. ....FERTIGUNG

Anlage zu den Textlichen Festsetzungen  
zur Änderung des Bebauungsplanes  
"Westlich der Karlsruhe Straße"

## HINWEISE

### 1. zu § 1 (3) Altengerechte Wohnungen

Gebäude mit Seniorenwohnungen müssen den zunehmenden Geh- und Sehbeschwerden alter Menschen Rechnung tragen, um die notwendige Hindernis- und Gefährdungsfreiheit zu gewährleisten. Auch geeignete Sicherheits-einrichtungen sind vorzusehen.

Die in der Broschüre des Innenministeriums Baden-Württemberg "Altengerechtes Bauen" (1991) genannten Anforderungen sind bei der Planung der Altenwohnungen zu berücksichtigen.

### 2. zu § 2 (2) Externe Veranstaltungen

Der zum Kindergarten gehörende Mehrzweckraum darf außerhalb der Kinderbetreuungszeiten für externe Veranstaltungen, wie z. B. Altentreffs, Vereinsversammlungen und Jugendtreffs genutzt werden.

### 3. zu § 15 Baugrund

Aufgrund der uneinheitlichen Untergrundverhältnisse mit z.T. humosen setzungsempfindlichen Ablagerungen werden aus geotechnischer Sicht Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Für tiefreichende Bauwerke (Tiefgarage) ist eine projektbezogene hydrogeologische Begutachtung erforderlich.

Ettlingen, 28.01.1993  
Bürgermeisteramt Ettlingen

  
Offele  
Oberbürgermeister

AZ 22-2511.3-6/3

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE, DEN 12.07.93

  
LÜSING

