

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

## " Am-Sang "

### in Bruchhausen

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

##### § 1

##### Allgemeines Wohngebiet (WA)

- (1) Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- (2) Bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- (3) Beim Geschosswohnungsbau sind 30 % der Wohnungen altengerecht zu bauen.

##### § 2

##### Mischgebiet (MI)

- (1) Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- (2) Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

##### § 3

##### Stellplätze und Garagen

- (1) Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.  
~~Für altengerechte Wohnungen sind 0,5 Stellplätze nachzuweisen.~~
- (2) Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche wird als notwendiger Stellplatz anerkannt.
- (3) Carports und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- (4) Carports müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

##### § 4

##### Höhenlage baulicher Anlagen

- (1) Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohbodens darf, bezogen auf die mittlere Höhe der anbaufähigen Straße, maximal bei 0,3 m liegen.
- (2) Beim Geschosswohnungsbau darf die Oberkante des Erdgeschoß-Rohbodens ausnahmsweise bei 0,65 m liegen.

Gestrichen gemäß  
Beitrittsbeschuß  
des Gemeinderats  
vom 17.05.1995,  
Protokoll Nr. 35



## § 5 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die maximale Gebäudehöhe bezogen auf die mittlere Höhe der anbaufähigen Straße, beträgt
- im WA und MI bei Einzelhäusern (E),  
Doppelhäusern (D) und Hausgruppen (H) max. 10,50 m
  - im WA bei Geschosswohnungsbauten (o) max. 12,25 m
  - im MI bei (o) max. 7,25 m
- (2) Die maximale Traufhöhe (Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut), bezogen auf die mittlere Höhe der anbaufähigen Straßen, beträgt
- bei Einzelhäusern (E),  
Doppelhäusern (D) und Hausgruppen (H) max. 6,50 m
  - bei Geschosswohnungsbauten (o) max. 7,25 m
- (3) Im Mischgebiet ist bei technisch erforderlichen höheren Gebäudeteilen (z.B. Kranbahn) eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe als Ausnahme zulässig.

## § 6 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

## § 7 Leitungsrechte

- (1) Die mit Leitungsrecht belegten Flächen dienen der Allgemeinheit.

## § 8 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Als großkronige Bäume sind z.B. zu verwenden: Winterlinde, Sommerlinde, Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Flatterulme sowie als mittelkronige Bäume z.B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Roterle, Vogel-Kirsche, Traubenkirsche.

Mindestqualität der Baumpflanzungen: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang in 1 m Höhe 12-14 cm. Zur flächigen Begrünung ist die Einsaat von Landschaftsrasen - RSM 7.1.1 vorzunehmen. Zur Förderung der spontanen Entwicklung von Kräutern ist die Einsaatmenge auf ca. 5 g/m<sup>2</sup> zu begrenzen.

(2) Abschirmende Baum- und Strauchpflanzungen

In den Grünflächen am nordöstlichen Rand des Plangebiets sind ausschließlich standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Bäume sind der unter (1) aufgeführten Artenliste zu entnehmen.

Als Sträucher sind beispielsweise zu pflanzen: Kornelkirsche, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Hundsrose, Acker-Rose, Schwarzer Holunder, Schlehe, Wolliger Schneeball, Wasserschneeball, Salweide, Grau-Weide, zweigriffliger Weißdorn. Je m<sup>2</sup> ist ein Strauch zu pflanzen.

Mindestqualität der zu pflanzenden Sträucher: 2 x verpflanzte Ware, 125-150 cm hoch. Auf je ca. 300 m<sup>2</sup> ist ein Baum als Heister zu pflanzen. Mindestqualität der Bäume: Heister 2 x verpflanzte, 150-200 cm hoch.

(3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Biotop gemäß § 24 a NatSchG (Malscher Landgraben) ist in seinem Bestand zu sichern. Der Röhrichtaufwuchs und der daran angrenzende Gras-/Krautstreifen ist zu fördern, d.h. höchstens einmal im Jahr zu mähen. Standortgerechter Gehölzaufwuchs, insbesondere von Erle und Esche, ist zu schonen, soweit dadurch der Abflußquerschnitt nicht wesentlich eingeengt wird.

(4) Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen (Böschungen und PKW-Stellflächen) sind mit Sträuchern der unter (2) aufgeführten Arten zu bepflanzen. Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen, auf ca. je 6 Stellplätze 1 Baum.

Qualitäts- und Größenbindung: 2 x verpflanzte Sträucher, 125-150 cm hoch.

Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzte, 14-16 cm Stammumfang.

(5) Pflanzungen entlang der Planstraße und Gehwege

An Planstraßen sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen großkronige Bäume zu pflanzen. Zur Wahrung der Einheitlichkeit im Straßenraum ist beidseitig nur eine der folgenden Baumarten zu verwenden: Stieleiche, Flatterulme, Spitzahorn, Sommer- oder Winterlinde.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte, Stammumfang, in 1 m Höhe gemessen, mindestens 14-18 cm.

Die genauen Pflanzstandorte können in Anpassung an die Grundstückseinfahrten um jeweils 1 m zu beiden Seiten in Längsrichtung zur Planstraße verschoben werden.

An den entlang von Gehwegen festgesetzten Stellen für Baumpflanzungen sind mittelkronige Bäume wie z.B. alternativ Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Mehlbeere zu pflanzen.

**Qualitäts- und Größenanbindung:** Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang, in 1 m Höhe gemessen, 12-14 cm.

**(6) Pflanzungen innerhalb der privaten Gartenparzellen**

Die nicht überbauten Flächen auf den privaten Grundstücken sind einzugrünen. Dabei ist auf jedem Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, wobei die Baumarten der unter (1) aufgeführten Artenliste zu entnehmen ist. Außer den aufgeführten Laubholzarten können alternativ gepflanzt werden: Apfel-, Birnen-, Walnuß- sowie Kirschen- und andere Steinobsthochstämme.

**(7) Vorgärten**

Vorgärten (Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze) dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind zu mindestens 50 % der Fläche einzugrünen.

**(8) Wandberankung**

Fensterlose und türfreie Wandflächen mit über 10 m<sup>2</sup> Wandfläche sollen mit Efeu oder wildem Wein oder anderen geeigneten Rankpflanzen begrünt werden.

**(9) Flächenbefestigung auf privaten Grundstücken**

Die Befestigung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Notwendige Befestigungen sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als wassergebundene Decke, als in Sand verlegte, mit Fugen versehene Pflasterflächen oder unter Verwendung von Rasengittersteinen.

**(10) Die im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher sind bis zur Bauabnahme zu pflanzen.**

**§ 9**

**Vorgekehrungen zum Schutz vor Immissionen**

- (1)** Zur Abschirmung gegen mögliche Immissionen aus dem Gewerbegebiet östlich des Malscher Landgrabens ist in der öffentlichen Grünfläche eine dichte Immissionsschutzpflanzung anzulegen.
- (2)** Für die Mischgebietsgrundstücke westlich des Malscher Landgrabens, die direkt an die öffentliche Grünfläche angrenzen, sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu treffen (Schallschutzfenster, Grundrißanordnung o.ä.).

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

**§ 10  
Dachgestaltung**

- (1) Die zulässige Dachneigung im WA und im MI westlich des Malscher Landgrabens beträgt 35°. Für angefügte Nebengebäude, Vordächer, Erker etc. sind Pultdächer mit einer Mindestneigung von 20° zulässig. Die zulässige Dachneigung im MI östlich des Malscher Landgrabens beträgt 0 - 30°. Ausgenommen hiervon sind Gebäude für Versorgungsanlagen der Elektrizität.
- (2) Bei Dachneigungen über 30° sind Dachaufbauten und Zwerchhäuser zulässig. Sie dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonisieren.
- (3) Als Dachaufbauten sind Einzelgauben zulässig.
- (4) Zwerchhäuser dürfen ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
- (5) Bei Dachaufbauten ist das obere Drittel des Daches freizuhalten.
- (6) Einzelgauben dürfen eine max. Ansichtsfläche von 4 m<sup>2</sup> und eine max. Breite von 3 m haben. Die Summe aller Einzelgauben darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (7) Gauben müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.
- (8) Zwischen den Einzelgauben ist ein Abstand von mind. 0,75 m einzuhalten.
- (9) Der Dachüberstand darf am Ortsgang max. 0,20 m, an der Traufe max. 0,40 m betragen.
- (10) Als Dacheindeckung sind Ziegel (oder ziegelartige Materialien in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Die Verwendung von asbesthaltigem Material ist unzulässig. Als Ausnahme sind Solaranlagen und Dachbegrünung zulässig.
- (11) Flachdächer, flachgeneigte Dächer < 20° und Dächer von Tiefgaragen sind flächenhaft zu begrünen.

**§ 11  
Äußere Gestaltung**

- (1) Doppelhäuser und Hausgruppen müssen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Material, Außendetails und Farbe aufeinander abgestimmt sein.

## § 12 Außenanlagen

- (1) Zur Befestigung der Flächen im Vorgartenbereich darf nur Naturstein oder betongraues Material verwendet werden.
- (2) Böschungen sind natürlich mit einer Neigung 1:2 herzustellen. Stützmauern oder Böschungssteine dürfen nicht verwendet werden.
- (3) Für die Mischgebietsgrundstücke ist dem Bauantrag ein Grün- und Freiflächenplan beizufügen.

## § 13 Einfriedigungen

- (1) Im Vorgartenbereich sind Einfriedigungen unzulässig.
- (2) Entlang der übrigen Grenzen dürfen Einfriedigungen max. 1,5 m hoch sein.
- (3) Im Mischgebiet kann aus Sicherheitsgründen ein maximal 2 m hoher Zaun ausnahmsweise zugelassen werden, wenn zwischen Zaun und Grundstücksgrenze ein 2 m breiter bepflanzter Abstandsstreifen vorhanden ist.
- (4) Als Einfriedigungen sind Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Auf der grundstückszugewandten Seite können zusätzlich Drahtgeflechtzäune zugelassen werden.

## § 14 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind bezogen auf die festgelegte Geländehöhe (angrenzende Straße) bis zu 50 cm zulässig.

## § 15 Antennenanlagen

Neufassung gemäß  
Beitrittsbeschuß  
des Gemeinderats  
vom 17.05.1995,  
Protokoll Nr. 35

- (1) ~~Je Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.~~  
Auf den Gebäuden ist nur je eine Antennenanlage zulässig.

## § 16 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Selbstleuchtende Werbeschilder sind unzulässig.
- (3) Schriften und Symbole dürfen eine Höhe von 0,20 m nicht überschreiten. Die Werbeanlage darf max. 0,5 m hoch und 2,0 m lang sein.



*Lösung*  
LÖSUNG



§ 17  
Müllbehälter

- (1) Müllbehälter müssen auf eigenen Grundstücken untergebracht werden. Zur Abfuhr sind sie entlang der Sammelstraße bereitzustellen.

oder  
leichtes Heizöl

§ 18  
Heizungen

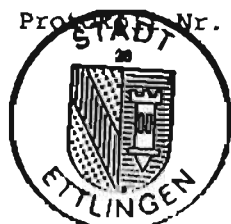
Ergänzung gemäß  
Beitrittsbeschuß  
des Gemeinderats  
vom 12.05.1995,  
Protokoll Nr. 35



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

§ 19  
Heizenergiekennzahl

Gestrichen gemäß  
Beitrittsbeschuß  
des Gemeinderats  
vom 17.05.1995,  
Protokoll Nr. 35



- (1) Bei Geschosswohnungsbau und Reihennittelhäusern ist eine Energiekennzahl von 65 kWh/a und qm, bei Reihennendhäusern und Einzelhäusern ist eine Energiekennzahl von 75 kWh/a und qm einzuhalten.

- (2) Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

§ 20  
Regenrückhaltung

Geändert durch  
Beitrittsbeschuß  
des Gemeinderats  
vom 17.05.1995,  
Protokoll Nr. 35



- (1) Bei den Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen ist das Regenwasser der Dachflächen in unterirdische Regenrückhaltebehälter (Zisternen) zu leiten. ~~Beim Überlauf erfolgt über ein getrenntes Leitungssystem in den Malscher Landgraben.~~ Das Fassungsvermögen der Zisterne muß mindestens 20 l je Quadratmeter überbauter Fläche betragen.

- (2) Ausgenommen hiervon sind begrünte Dächer.

Nachrichtliche Hinweise:

- Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet Mörscher Wald Zone III B. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Das Mittel- und Niederspannungsstromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Ettlingen, 12.08.94

Bürgermeisteramt der Stadt Ettlingen

*Offele*  
Offele  
Oberbürgermeister



Planungsamt Ettlingen

*Müller*  
Müller