

Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bruchhausen - Bahnhof"

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

I Art der baulichen Nutzung

§ 1

Mischgebiet (MI)

- (1) Im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ist die nach § 6 (2) 7 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO).

§ 2

Gewerbegebiet (GE)

- (1) Im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) sind Ausnahmen gemäß § 8 (3) 2 BauNVO nicht zulässig.

§ 3

Wohnen im Planungsgebiet

- (1) In den als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Bereichen darf pro Einzelgrundstück nur eine Wohnung für den in § 8 (3) 1 BauNVO genannten Personenkreis errichtet werden.
- (2) Absatz 1 gilt auch entgegen § 6 (2) 1 BauNVO für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Mischgebiete (MI) ausgewiesenen Bereiche.

§ 4

Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5

Stellplätze und Garagen

- (1) In den Bereichen zwischen Erschließungsstraße und Gebäude sind zur Sicherung einer optimalen Begrünung Stellplätze unzulässig. In begründeten Fällen können hiervon Ausnahmen für Besucherstellplätze gestattet werden. In diesem Fall sind Stellplätze dort mit Rasensteinen zu gestalten und einzugrünen.
- (2) Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (3) Flachdachgaragen sind zu begrünen.

II Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

§ 6

Bauweise

- (1) Offene Bauweise (0) gemäß § 22 (2) BauNVO

III Sonstiges

§ 7

Höhenlage baulicher Anlagen

- (1) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe von gewerblichen Gebäuden darf, bezogen auf die künftige Straßenmitte 0,20 m nicht überschreiten.
- (2) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe von Wohngebäuden darf, bezogen auf die künftige Straßenmitte, 0,90 m nicht überschreiten.

§ 8

Höhen baulicher Anlagen

- (1) Die im Plan eingetragene maximale Gebäudehöhe gilt nicht für erforderliche Kamine und Be- und Entlüftungsanlagen.
- (2) Eine Unterkellerung ist bis zu max. 2,5 m unter das Straßenniveau zulässig. Es dürfen max. 30 % der überbauten Fläche, höchstens jedoch 100 m² unterkellert werden.

§ 9

Handel

- (1) Auf Grundstücken, wo entsprechend der BauNVO Einrichtungen des Einzelhandes zulässig sind, dürfen zusammenhängende Nutzflächen für den Einzelhandel nicht größer als 200 m² sein.

§ 10

Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- (1) Anlagen, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft gefährden, erheblich benachteiligen oder erheblich belästigen, sind nicht zulässig.
- (2) Für alle Grundstücke und Grundstücksteile ist mit dem Bauantrag eine Aufstellung der zu erwartenden Emissionen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen entspr. § 3 (3) BImSchG) sowie des Verkehrsaufkommens vorzulegen.
- (3) Im Plangebiet dürfen keine luftverunreinigenden Stoffe (Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe) über die Grenzwerte der "Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft" (TA Luft 86) hinaus austreten.
- (4) Im gesamten Plangebiet sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, daß ein Schallpegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

- (5) Im Mischgebiet östlich der Planstraße sind auf der Ostseite der Gebäude keine Schallöffnungen zulässig.

§ 11

Pflanzbindungen

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzzwänge für Bäume sind mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind in Übereinstimmung mit dem zu genehmigenden Grün- und Freiflächenplan möglich.
- (2) Zusätzlich ist spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Baum mit mehr als 19 cm Stammumfang zu pflanzen.
- (3) Aus Standortgründen sind Nadelbäume unzulässig.
- (4) Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenhaften Anpflanzungen sind grüngestalterisch mit Bäumen, Gehölzen und bodendeckenden Pflanzen anzulegen.
- (5) Ausgenommen sind von den Pflanzbindungen und Pflanzzwängen die Flächen für notwendige Grundstückszufahrten.
- (6) Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind aus dem nachfolgendem Sortiment zu wählen:

| | |
|---------------------|--|
| Stieleiche | Quercus robur |
| Gemeine Esche | Fraxinus excelsior |
| Schwarzpappel | Populus nigra |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Zitterpappel | Populus tremula |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus (eingebracht !) |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| Salweide | Salix caprea |
| Korbweide | Salix viminalis |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Hasel | Coryllus avellana |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Kriechende Rose | rosa arvensis |
| Schwarzer Holunder | sambucus nigra |

- (7) Entlang der Bundesbahn ist im zeichnerischen Teil Pflanzgebot festgesetzt. Bei Bepflanzung im Abstand von 40 m zum Bahnkörper müssen die Belange der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes berücksichtigt werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB in V.
m. § 73 LBO/BW)

IV Örtliche Bauvorschriften

§ 12

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Ab 15 m Gebäudelänge muß eine ablesbare u. proportionierte Baukörpergliederung durch erkennbare Bauteile und Architekturelemente erfolgen.
- (2) Fassadenverkleidungen mit Kunststoffen und asbesthaltigen Materialien sind unzulässig.
- (3) Die Verwendung von bunten und grellen Farben ist unzulässig.

§ 13

Dachgestaltung

- (1) Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer.
- (2) Ausgenommen von den nach Planeintrag zulässigen Dachneigungen sind Wohngebäude. Hier ist eine Dachneigung bis 40° zulässig.
- (3) Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung über 30° zulässig. Sie dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonisieren.
Als Dachaufbauten sind Einzelgaupen oder mittig sitzende Zwerchhäuser zulässig. Ihre Gesamtbreite darf bei Einzelgaupen 1/2 der Trauflänge und bei Zwerchhäusern 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen.

§ 14

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen Architekturelement nicht überdecken.
- (3) Die Verwendung selbstleuchtender und blinkender Werbeanlagen ist unzulässig.
- (4) Werbeanlagen bedürfen der Genehmigung.

§ 15

Außenanlagen

- (1) Die Gestaltung der unbebauten Flächen, der Abstell- und Lagerplätze sowie der Stellplätze hat nach einem grünplanerischen Konzept zu erfolgen. Dem Bauantrag ist deshalb ein Grün- und Freiflächenplan beizufügen.
- (2) Auf den Grundstücken dürfen mindestens 20 % der Grundstücksfläche nicht versiegelt werden.
- (3) Stellplätze dürfen nicht mit einem geschlossen Belag hergestellt werden. Vorzusehen sind wasser- gebundene Decken, Rasengittersteine. Schotterrasen oder ähnliche Befestigungsarten mit Begrünung.
- (4) Aufschüttungen sind nicht zulässig.

§ 16

Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen max. 0,9 m hoch sein. Sollte aus Sicherheitsgründen ein bis max. 2,0 m hoher Zaun errichtet werden, muß ein Abstand von mind. 2,0 m zwischen Zaun und Grundstücksgrenze für Bepflanzung vorhanden sein.
- (2) Einfriedigungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen dürfen max. 2,0 m hoch sein.
- (3) Folgende Materialien sind für Einfriedigungen zulässig:
 - a) Heckenpflanzungen

- b) Drahtgeflecht auf eine max. 0,2 m hohe Sockelmauer
- c) Dunkelfarbig imprägnierte Holzzäune mit senkrechter Lattung auf einer max. 0,2 m hohen Sockelmauer

Hinweis:

- 1. Das Bahngelände ist nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- 2. Das Geologische Landesamt weist auf die setzungs-empfindliche Bereiche hin.

Ettlingen, 02.11.1989
Bürgermeisteramt der Stadt Ettlingen


Offele
Oberbürgermeister

AZ 22-2511.3-6/40

BEZUGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 16.07.90




Kising