

Stadt Ettlingen - Stadtteil Bruchhausen

Bebauungsplan

“Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße”

Fassung: 05.08.2019 | Stand: 02.10.2020



Stadt Ettlingen - Stadtteil Bruchhausen

Bebauungsplan

“Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße”

– Fassung zur Satzung –

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Sc. Erika Bierich

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Ettlingen

im Oktober 2020

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Schall
- B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 8 Baugrunderkundung
- B - 9 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung, Fläche für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 7 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2) sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Teil des Bebauungsplans und unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Im WA 1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die nach Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können (soziale Wohnraumförderung).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) festgesetzt.

1.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Firsthöhen (FH_{\max}) und die maximal zulässigen Traufhöhen (TH_{\max}) sind durch Planeinschrieb als Höhen über Normalnull (ü.NN) festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen an der Oberkante des Dachfirstes. Das Maß der Traufhöhe (TH) wird ermittelt am Schnittpunkt zwischen traufseitigen Wandflächen mit der Oberkante Dachhaut, ohne Berücksichtigung von Zwerchgiebeln.

Die Erdgeschoss Fertigfußbodenhöhe (Sockelhöhe) darf maximal 0,5 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Hinterkante Gehweg (gemessen in Gebäude-mitte) festgelegt werden.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise

Im WA 1 und 2 ist die offene Bauweise festgesetzt.

Während im WA 1 eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist, dürfen Gebäude im WA 2 nur als Einzelhäuser errichtet werden.

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Vorgarten' (VG) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 sowie Garagen und Carports unzulässig. Davon ausgenommen sind Zuwegungen, Grundstücksfahrten, Tiefgaragenzufahrten und Mülleinhausungen, soweit Ziffer 2.2.1 (Teil A -2: Örtliche Bauvorschriften) eingehalten wird.

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Tiefgaragen 'TGa' im WA 1 sind begrünte Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche zulässig.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen 'NA/TGa' sind neben begrünten Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zugelassen.

Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Fläche 'St' errichtet werden. Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Im WA 2 sind Garagen in das Gebäude zu integrieren und nur auf Teilflächen des Erdgeschosses zulässig (§ 12 Abs. 5 BauNVO). Reine Garagengeschosse sind hier im Erdgeschoss unzulässig.

Zuwegungen und Grundstückszufahrten dürfen in der Summe nicht mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung 'Vorgarten' betragen.

Im Übrigen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich der festgesetzten Fläche mit Pflanzgebot, zulässig:

- ein allseits geschlossenes Gebäude (als Gerätehütte, Gartenhaus oder Glashaushaus) bis max. 20 m³ Rauminhalt,
- je Grundstück ein Standplatz für Abfall-/Müllbehälter bis zu 10 m².

Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der seitlichen oder rückwärtigen Gebäudefassade anzubringen.

1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs 6 BauGB)

Zufahrtsbeschränkungen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Teil A-3) festgesetzt.

In diesen Bereichen ist eine Zu- und Ausfahrt von Fahrzeugen - mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen - untersagt (§ 9 Abs.2 BauGB).

Zufahrtsbereiche sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im WA 2 als Ein- und Ausfahrtsbereiche (Teil A-3) festgesetzt. Innerhalb des festgelegten Bereiches hat die Zu- und Ausfahrt auf das Grundstück zu erfolgen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Planfestsetzungen sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten Maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen Tag und Nacht als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01

reduziert werden.

Zusätzlich ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.7.2 Wasserdurchlässige Materialien

Private Zufahrten und Zugänge, offene Stellplätze, Garten- und Grünanlagenwege sowie Hof- und Terrassenflächen sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Geeignet sind z.B. Rasensteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, breitfugige Pflaster oder Ökopflaster.

1.7.3 Dachflächenmaterialien

Metallverkleidungen sowie Dachflächen (inkl. Dach- und Seitenflächen von Zwerchhäusern), Dachrinnen und Regenrinnen und -fallrohre aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, müssen mit einer dauerhaften Schicht gegen Schwermetallausscheidungen geschützt sein, ansonsten sind diese unzulässig.

1.7.4 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind im WA 1 insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. entsprechendes LED-Licht) zu verwenden. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Außenbeleuchtung, die zur freien Landschaft im Südwesten hin ausgerichtet ist, unzulässig.

1.7.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorgartenbegrünung

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung 'Vorgarten' ist als Garten- und Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das flächige Überdecken von Vegetationsflächen mit Ziergesteinen in Form von Splitt, Schotter und Kies ist unzulässig.

Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind entweder ein standortgerechter, Laubbaum erster oder zweiter Ordnung oder zwei einheimische Sträucher anzupflanzen oder zu erhalten. Die nachfolgenden anzupflanzenden Bäume sind darauf anrechenbar.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planfestsetzung festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen sind grüngestalterisch mit Bäumen, Gehölzen und bodendeckenden Pflanzen anzulegen, soweit sie nicht von zulässigen baulichen Anlagen überdeckt werden.

Zu den bodendeckenden Pflanzen werden u.a. Rasen, Kräuterrasen, Wildwiesen gezählt. Zusätzlich können auch Stauden, Gräser, Farnen und niedrige Ziergehölze gepflanzt werden.

Pflanzgebebote für Bäume

Pro 5 PKW-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Baum erster oder zweiter Ordnung an den Stellplätzen anzupflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind darauf anzurechnen.

Artenliste und Pflanzqualität

Bei den Pflanzungen ist eine standortgerechte heimische Vegetation zu wählen. Auf der Fläche mit Pflanzgebot sind als Übergang zur freien Landschaft Äpfel-, Birnen-, Walnuss-, Kirschen- und andere Steinobsthochstämme in Reihe zu pflanzen.

Für die Bepflanzung auf der übrigen Pflanzfläche sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Schwarzpappel	Populus nigra
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilla cordata
Traubenkirsch	Prunus padus
Feldahorn	Acer campestre

Sträucher:

Hasel	Coryllus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	sambucus nigra

Dabei sind auch bewährte Sorten der genannten Gehölzarten zulässig. Das Anpflanzen von Koniferen bzw. Nadelgehölzen ist unzulässig.

Hochstämmige Bäume müssen mit mindestens 16 bis 18 cm Stammumfang, Obstbäume hochstämmig mit 10 bis 12 cm Stammumfang gepflanzt werden. Sträucher müssen mit 3 bis 5 Trieben verpflanzt werden und sollen mindestens 100 bis 150 cm hoch sein.

Dachbegrünung

Dächer mit 0°-7° Dachneigung ausgenommen jener auf untergeordneten Gebäudeteilen sind intensiv oder extensiv zu begrünen. Der Substrataufbau der Dachbegrünung muss mindestens 12 cm betragen.

Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Erschließungswegen und zulässigen Nebenanlagen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Substrataufbau der Tiefgaragendächer muss dabei mindestens 60 cm betragen.

Durchführung der Bepflanzung

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

1.7.6 Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten

Das Roden von Sträuchern, Hecken und anderen Gehölzen, sowie das Fällen oder Kürzen von Bäumen über Form- und Pflegeschnitte hinaus, darf nach § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September des Jahres erfolgen. Ausnahmsweise darf innerhalb dieser Zeit bei bereits genehmigten Bauvorhaben nur geringfügiger Gehölzbewuchs entfernt werden, sofern dies zur Durchführung der Baumaßnahme notwendig ist.

Hiervon unabhängig ist das Artenschutzrecht ganzjährig zu beachten. Sofern geschützte Tier- oder Pflanzenarten angetroffen werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zur weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

1.7.7 Ökologische Baubegleitung

Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Bau- oder Abbrucharbeiten sind durch einen Fachgutachter ökologisch zu begleiten.

1.7.8 Begrünungs- und Freiflächenplan

Als Bestandteil des Bauantrags bzw. des Kenntnissgabeverfahrens ist der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein "Begrünungs- und Freiflächenplan" im Maßstab 1:100 vorzulegen, der die Einhaltung der grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen darstellt und nachweist.