1. FERTIGUNG

„Höhgewann/Tannenfeld“

Änderung einer Teilfestsetzung gemäß § 13 BauGB

Begründung

03.07.2006

Ettlingen

621.410.507

Der Bebauungsplan „Höhgewann/Tannenfeld“ wurde vom Gemeinderat am 25.06.1986 als Satzung beschlossen und nach Genehmigung des Regierungspräsidiums Karlsruhe durch öffentliche Bekanntmachung am 27.11.1986 rechtskräftig.

Mit der vor über 20 Jahren formulierten Bebauungsplanfestsetzung *„Antennen über Dach sind unzulässig“* sollte der sich seinerzeit immer weiter ausbreitende „Antennenwald“ auf den Dächern verhindert werden. Das bedeutete, dass die Antennen innerhalb des Dachraumes platziert werden mussten. Zusammen mit anderen Bebauungsplanfestsetzungen, die den dorfgemäßen Charakter des Neubaugebietes „Höhgewann/Tannenfeld“ sichern sollten, war das seinerzeit verständlich.

Heute stehen die Spitzbodenbereiche wegen des Ausbaus der Dachräume zu Wohnzwecken häufig nicht mehr zur Verfügung für die Aufstellung von Antennenanlagen unter Dach. Als weiterer Grund wurde von den dortigen Bewohnern auch die schlechtere Empfangsqualität, zum Beispiel der Parabolantennen für den Satellitenempfang, genannt.

Neben ungenehmigt auf dem Dach aufgestellten Antennen gibt es jetzt auch einige genehmigte Antennen mit entsprechender Befreiung von der oben genannten Bebauungsplanfestsetzung. Diesen Befreiungen haben Verwaltung und Ortschaftsrat zugestimmt, wenn im Bauantrag berücksichtigt war, dass die geplante Parabolantenne einen kleinen Durchmesser hatte, eine unauffällige, der Dachdeckung entsprechende Farbe hatte und die Firsthöhe nicht überragte.

Seit einigen Jahren wird in den Ettlinger Bebauungsplänen, vor allem im Interesse der „Verschlankung“ der textlichen Festsetzungen, auf eine Regulierung der Antennenanlagen verzichtet. Ausgenommen hiervon sind lediglich Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen zum Schutz des historischen Orts- oder Stadtbildes. Dieses Schutzgut trifft für das Neubaugebiet „Höhgewann/Tannenfeld“ nicht zu. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, die Bebauungsplanfestsetzung zur allgemeinen Unzulässigkeit der Antennen über Dach aufzuheben.

Der Ortschaftsrat hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 02.05.2006 (R.Pr.Nr. 25/2006) dafür ausgesprochen, dass § 9 Absatz 6 (Antennen über Dach sind unzulässig) im Bebauungsplan „Höhgewann/ Tannenfeld“ ersatzlos gestrichen werden soll.

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden soll. Dieses Verfahren kann Anwendung finden, weil auch die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes, die unter § 1 (6) 7 BauGB genannt sind, nicht negativ betroffen sind.

Ettlingen, 03.07.2006

STADT ETTLINGEN 66 PLANUNGSAMT

Winfried Müller
Amtsleiter

4. FERTIGUNG

STADT ETTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN HÖHGEWANN TANNENFELD

INHALT
SATZUNG
BAUVORSCHRIFTEN
BEGRÜNDUNG

PLANUNGSAMT

Bebauungsplan "Tannenfeld Höhgewann" im Stadtteil Spessart

Begründung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 8 BBauG

Anlaß der Planung:

Neben der Kernstadt von Ettlingen ist der Stadtteil Spessart in der Flächennutzungsplanung für eine verstärkte Siedlungstätigkeit vorgesehen. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe weist in Spessart eine zu überplanende Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Durch einen Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine Bebauung dieses Gebietes geschaffen werden.

Aufgrund der besonders für eine Wohnbebauung günstigen Lage des Stadtteiles Spessart, der Ausweisung als Siedlungsgebiet und der ständig steigenden Nachfrage nach Bauland, hat der Gemeinderat der Stadt Ettlingen in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.1976 für den Bereich "Tannenfeld Höhgewann" die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Ziel der Planung:

Im Bebauungsplanentwurf wurden die Nutzungen differenziert und die Gebiete mit einer WR-, WA- und MD-Nutzung ausgewiesen. Der unmittelbare Anschluß des geplanten Neubaugebietes an den dörflichen Ortskern, sowie die Verflechtung der bestehenden, zum Teil noch landwirtschaftlichen Nutzung in den Randbereichen, waren Veranlassung, in den Übergangsbereichen die Nutzungsfestlegungen aufeinander abzustimmen.

Auf Wunsch mehrerer an das geplante Baugebiet angrenzender Grundstückseigentümer, wurden die rückwärtigen Grundstücksteile (Hausgärten) in den Bebauungsplan mit einbezogen, von einer Bebauung jedoch freigehalten. Damit soll eine langfristige Sicherung der rückwärtigen Grundstücksteile als Hausgärten erreicht werden.

Die Planung für das Wohngebiet weist eine Bebauung für maximal zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser in teils offener, wie auch in halboffener Bauweise aus. Für den überwiegenden Teil der Neubaufläche wurde eine Nutzung als reines Wohngebiet (WR) festgelegt.

Erschließung:

Die Erschließung dieses Wohngebietes erfolgt über eine Ringstraße, die in der Mitte des Plangebietes an die Hauptstraße, im Osten an die Brunnenstraße (nördlich der Gärtnerei) und im Westen an den Allmendweg (in Verlängerung des Linienringes) angeschlossen wird. Der Ring ist jedoch im Süden des Baugebietes durch eine verkehrsberuhigte Zone unterbrochen. Im übrigen sind innerhalb des Ringes, der als Sammelstraße des Wohngebietes dient, verschiedene Schikanen eingeplant, die die Geschwindigkeit der diese Straße benutzenden Pkw's reduzieren soll.

Ver- und Entsorgung:

Das Baugebiet wird mit Gas, Strom und Wasser versorgt. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

...

Kostenschätzung:

Straßenbaumaßnahmen	ca. 4,6 Mio. DM
Kanalisation	ca. 2,7 Mio. DM
Wasserversorgung	ca. 1,5 Mio. DM
Straßenbeleuchtung	ca. 0,4 Mio. DM
Erschließungsaufwand insgesamt	ca. 9,2 Mio. DM

Flächenbilanz:

Gesamtfläche des Baugebietes	ca. 16,0 ha
öffentliche Fläche	ca. 3,1 ha
Grünfläche	ca. 0,3 ha
Wohnbaufläche	ca. 12,6 ha

Anzahl der Wohngebäude ca.:

	Gebäude	Wohneinheiten
Einzelhäuser eingeschossig	93	186
Doppelhäuser eingeschossig	16	32
Reihenhäuser eingeschossig	62	124
Einzelhäuser zweigeschossig	39	78
Doppelhäuser zweigeschossig	10	20
Reihenhäuser zweigeschossig	5	10
Ladengeschäft zweigeschossig	1	8
Mehrfamilienhaus zweigeschossig	1	15
Wohngebäude insgesamt ca.	227	
Wohneinheiten insgesamt ca.		473

Einwohner insgesamt ca. 1.200

Bäume der Wuchsklasse I (großkronig)

acer platanoides
acer pseudoplatanus
aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
fagus silvatica
fraxinus excelsior
juglans regia
quercus pendunculata
quercus petraea (Traubeneiche)
tilia cordata
ulmus glabra

Bäume der Wuchsklasse II (kleinkronig)

acer campestre
capinus betulus
malus domestica (Kulturapfel)
pirus communis
prunus avium
prunus domestica (Zwetschge)
prunus cerasus (Sauerkirsche
pyrus pyraster (Wildbirne)
sorbus aucuparia (Eberesche)
sorbus domestica (Speierling)
Obstbäume

Gehölze der Wuchsklasse III

clematis vitalba
cornus mas
cornus sanguinea
corylus aveillana
cratalgus monogyna
euonymus europaeus
ligustrum vulgara
lonicera xylosteum
malus silvestris
rosa canina
rubus idaeus
salix alba
cambucus nigra
viburnum lantana
viburnum opulus
prunus spinosa
solix fragilis (Bruchweide)
salix acutifolia (spitzblattrige Weide)
berberis vulagris (gemeiner Sauerdorn)
amelanchier ovalis (Felsenbirne)
ribes rubrum (Gartenjohannisbeere)
ilex aquiltoium (Stechpalme)
syringa vulgaris (Flieder)
rosa arvensis (Feldrose)