. FERTIGUNG

Ettlingen

Bebauungsplan „Wasenpark“

Textliche Festsetzungen

15.12.2015

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Öffentliche Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen sind nur erholungs- und freizeitbezogene Nutzungen bzw. Einrichtungen zulässig.

Andere Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie für die erholungs- und freizeitbezogene Nutzung gemäß Punkt 1.1.1 erforderlich sind und keine Beeinträchtigungen für die Hauptnutzung oder für die Umwelt entstehen.

Sonderveranstaltungen, zum Beispiel kultureller Art, sind nur im begrenzten Umfang (pro Jahr) und mit Genehmigung der städtischen Ordnungsbehörde zulässig.

Campingnutzung, Kleingartennutzung und Wohnnutzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

1.2 Versorgungsfläche

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsfläche (bestehendes Trafo-Gebäude) sind nur Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zulässig.

Umnutzungen innerhalb des Gebäudebestands oder Erweiterungen sind nur zulässig, wenn sie als Versorgungsanlage gemäß § 14 (2) BauNVO erforderlich sind oder wenn sie der erholungs- und freizeitbezogenen Nutzung gemäß Punkt 1.1.1 dienen.

1.3 Öffentliche Gehwege, Geh- und Radwege

Die Nutzung von Teilabschnitten der öffentlichen Wege kann von der städtischen Ordnungsbehörde eingeschränkt werden als Gehweg ohne Rad-Verkehr.

Die Lage der öffentlichen Wege darf entsprechend den Erfordernissen der erholungs- und freizeitbezogenen Nutzung gemäß 1.1 oder zur Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen oder zur Gewässerrandumgestaltung verändert werden. Auch andere Teile der öffentlichen Grünflächen dürfen in Anspruch genommen werden.

Auf dem Teilstück des Geh- und Radwegs westlich des Wohngebäudes „Bulacher Straße 8“ ist den Anwohnern dieses Grundstücks die Überfahrt bis zur Hofeinfahrt erlaubt, aber zeitlich befristet bis zu einer baulichen Neuordnung auf dem Anwesen.

2. Nebenanlagen

2.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans genannten Nebenanlagen sind zulässig.

2.2 Der Bau von zusätzlichen Nebenanlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie der erholungs- und freizeitbezogenen Nutzung gemäß Punkt 1.1 dienen, ihre Größe 40 m³ nicht überschreitet und die Anlage sich gestalterisch harmonisch ins Umfeld einfügt.

3. Grünordnung

3.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

3.2 Erhaltungsgebot für Bäume und Gehölze

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die auf Grund ihrer ökologischen Wertigkeit und stadtgestalterischen Wirkung zu erhaltenden Bäume festgesetzt.

Die Leitstrukturen aus großen, vorwiegend linear angeordneten Laubbäumen und Gehölzen entlang des Albgrün-Streifens, entlang der Nordseite Rheinstraße und entlang der Ostseite innere Bulacher Straße bis zur Alb sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Umbaumaßnehmen neu aufzubauen.

Die zu erhaltenden Bäume sind in der Zeit von Bau- oder Umgestaltungsmaßnahmen vollständig durch geeignete Bauzäune vor jeglicher Beschädigung und Belastung im Wurzelbereich, Stammbereich und Kronenraum zu schützen und bedarfsgerecht zu bewässern.

Sollten die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbereiche überplant und ausgestockt werden oder in Folge von Baumaßnahmen oder altersbedingt eingehen, dann sind Ersatzmaßnahmen je nach Größe des wegfallenden Baumes vorzunehmen.

3.3 Pflanzgebote für Bäume und Gehölze

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind entlang des Gewässerrands nur einheimische Arten zulässig. Neben einheimischen Arten sind auch standortgerechte, die Erholungs- und Freizeitfunktion fördernde Anpflanzungen ausnahmsweise zulässig.

Es sind grundsätzlich Arten auszuwählen, welche dem Klimawandel angepasst sind.

Nadelbäume sind bei Wegfall durch heimische Laubbäume zu ersetzen.

Empfohlene Baumarten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Purpur-Weide	Salix purpurea L.
Winter-Linde	Tilia Cordata

Empfohlene Straucharten:

Blasenstrauch	Colutea arborescens
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Echter Faulbaum	Frangula alnus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Grau-Weide	Salix cinerea
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Bäume sind als 3x verpflanzte Hochstämme mit mindestens 19 cm Stammumfang zu pflanzen. Sträucher sind als verpflanzte Gehölze mit 3 bis 6 Trieben in der Größe 100 bis 150 cm zu pflanzen.

3.4 Gewässerrandaufweitung

Im Zusammenhang mit der naturnahen Umgestaltung des Uferbereiches und der hochwasserschutzbedingten Profilaufweitung an der Alb ist mit standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen sowie heimischen Hochstaudenfluren ein ausgeprägter Gewässerrandstreifen zu schaffen.

3.5 Schaffung extensiver Wiesenbereiche

Auf den Teilflächen ohne Spielplatzsymbol im östlichen Planbereich sind bis an die zu erhaltenden Gebüschstrukturen heran extensive Wiesenbereiche zu schaffen.

3.6 Wasserdurchlässiger Aufbau von Wegen und Plätzen

Die Beläge von Plätzen, Anlagen und Wegen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Von befestigten Flächen, deren Aufbau nicht wasserdurchlässig ausgeführt werden kann (zum Beispiel gepflasterter Geh- und Radweg „Albwanderweg“ oder Ballspielplatz), muss das Niederschlagswasser seitlich zur Versickerung gebracht werden.

3.7 Stellplatzbegrünung

Beim Neubau bzw. Umbau von Stellplätzen muss die Befestigung durch Schotterrasen oder durch Pflaster mit Rasenfugen erfolgen.

3.8 Dach- und Wandbegrünung des Versorgungsgebäudes

Das Dach des Versorgungsgebäudes ist intensiv- oder extensiv zu begrünen. Bei der Dachbegrünung darf die mittlere Dicke der vegetationsfähigen Substratschicht auf 10 cm reduziert werden, wenn sie Oberbodenanteile enthält.

Die großen Wandflächen des Versorgungsgebäudes sind - unter Aussparung der Gebäudezugänge - mit Hilfe von Rankgerüsten flächig zu begrünen.

4. Artenschutz

4.1 Priorität der Artenschutzmaßnahmen

Wenn bei Bau-, Abbruch- oder Rodungsmaßnahmen der Artenschutz berührt ist, muss eine Einzelfallprüfung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens unter Beteiligung der Naturschutzbehörde (LRA Karlsruhe) erfolgen.

Sämtliche artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind jeweils vor Baubeginn umzusetzen und neue Habitatbereiche müssen funktionsfähig sein.

4.2 Habitatstrukturen für Zauneidechsen

Das Vorkommen der gesetzlich geschützten Zauneidechse muss durch geeignete Maßnahmen gesichert werden.

Die Habitatstrukturen müssen so gestaltet werden und dauerhaft erhalten bleiben, dass die lokale Population der Zauneidechse nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere während der Bauarbeiten für Hochwasserschutz bzw. Gewässerrandumgestaltung müssen die Eidechsenbereiche durch Bau- und Reptilienzäune geschützt werden.

Für eventuell erforderlich werdende Umsiedlungen ist mit bis zu achtzehnmonatiger Vorlaufzeit vor Beginn der Baumaßnahme zu rechnen. Als Maßnahmen zur Sicherung der Population sind im verbleibenden bzw. im erweiterten oder neuen Habitat folgende Strukturen im Bereich der öffentlichen Grünflächen anzulegen**:**
Schaffung sonniger Bereiche mit Steinriegel bzw. Lesesteinhaufen und offene, sandige Bodenbereiche auf Wiesen- bzw. Böschungsflächen. Offenhaltung durch regelmäßige, mindestens einschürige Mahd dieser Bereiche. Keine vollständig verschattende Busch- und Baumpflanzungen. Extensive Wiesenpflege im Nahbereich.

Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsverbot einzelner Eidechsen (§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG) sind bei allen Baumaßnahmen im Plangebiet durch folgende Maßnahmen zu vermeiden**:** Artenschutzprüfung, Vergrämung, Sicherung der Habitate durch Bauzaun, Schutz der Reptilien durch Abtrennung der Baufläche mit temporärem Folienzaun, bauökologische Begleitung und Habitatoptimierung für Zauneidechsen.

4.3 Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten

Rodungsarbeiten auf Grünflächen und Böschungen sowie Baumfällungen dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, also nicht zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres.

4.4 Außenbeleuchtung

Aus Gründen des Artenschutzes dürfen für die Außenbeleuchtungsanlagen entlang der öffentlichen Wege und auf Erholungs- und Spielflächen nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.

5. Schallschutzmaßnahmen

5.1 Nutzungseinschränkung für Ballspielfelder und Bolzplätze

Die Nutzungszeiten der Ballspielfelder und Bolzplätze sind durch die städtische Ordnungsbehörde zu regeln und durch Beschilderung am Platz kenntlich zu machen.

5.2 Ballfangzäune

Für Ballfangzäune sind nur geräuscharme Konstruktionen und Materialien zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften

6. Werbeanlagen und Hinweisschilder

6.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen - inklusive Fremdwerbung und Produktwerbung - sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

6.2 Hinweisschilder

Hinweisschilder sind zulässig, wenn ein Erfordernis für die Auffindbarkeit durch die Öffentlichkeit besteht und diese Anlagen eine untergeordnete Größe haben.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig, wenn diese für die Ordnung und Sicherheit auf den Spielflächen sowie an den Wegen, z. B. am Gewässerrand, erforderlich sind.

Einfriedungen in Form von Metallgitter-Zäunen oder ähnlichen Konstruktionen sind nur zulässig, wenn sie für die Sicherheit oder zur Ausübung einer Sportart oder Spielart erforderlich sind, zum Beispiel Ballfang-Zäune um die Spielfelder, und wenn die Festsetzung 5.2 eingehalten wird.

Ettlingen, 15.12.2015

STADT ETTLINGEN 93 PLANUNGSAMT

Johannes Arnold
Oberbürgermeister

Hinweise

1. Nutzungszeiten Ballspielplätze und Bolzplätze

Die zulässigen Spielzeiten bzw. die Ruhezeiten müssen an den Ballspielplätzen durch Beschilderung kenntlich gemacht werden.
Wenn von Freizeitlärm ohne Altersbegrenzung ausgegangen wird, dann ergibt die schalltechnische Stellungnahme eine Begrenzung der Nutzungszeiten von 9:00 bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 20:00 Uhr an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen.

2. Gewässerrandumbau und Hochwasserschutz / Wasserschutzgebiet

Für Maßnahmen zum Hochwasserschutz, zur Aufweitung und zur Ufergestaltung der Alb sind zuvor separate Wasserrechtsverfahren gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz bzw. § 78 Absatz 1 Wassergesetz Baden-Württemberg durchzuführen.

Die Fläche des Planungsgebiets liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Mörscher Wald“. Das Arbeitsblatt W 101 vom Juni 2006 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ ist zu berücksichtigen.

3. Archäologische Funde

Bis auf den Gewässerrandumbau sind keine tiefgreifenden Baumaßnahmen im Plangebiet zu erwarten. Aber es besteht immer die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind dann gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden. Die Baustelle ist dann bis zu vier Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

4. Bodenschutzgesetz / Erdaushub / Altlastenverdachtsfläche

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung anderer Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Sollten bei Erdaushub- und Abbrucharbeiten optische oder geruchliche Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe/Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz in Kenntnis zu setzen.

5. Auffüllungen und Aufschüttungen

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA -Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Reststoffen/Abfällen- zu beachten. Es dürfen nur Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA-Zuordnungswert Z0 einhalten.
Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung von Böden oder aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen

(Recyclingmaterial) vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise zu beachten**:**

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baufstoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004.
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

- - -