

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

### "INDUSTRIEGEBIET HERTZSTRASSE -WEST-"

#### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

##### § 1

##### Industriegebiet (GI)

- (1) Im Industriegebiet sind Nutzungen gemäß § 9 (3) 2 BauNVO unzulässig.

##### § 2

##### Gewerbegebiet (GE)

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

##### § 3

##### Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 (9) BauNVO)

- (1) Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist mit Ausnahme von Kraftfahrzeughandel samt Zubehör, Möbelhandel, Getränkehandel und Baustoffhandel im gesamten Planungsgebiet nicht zulässig.

##### § 4

##### Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten, Müllboxen, Fahrradständer und Schaukästen sind in der überbaubaren Fläche 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 Besucherparkplätze gestattet werden. In diesem Fall sind die Stellplätze mit Rasensteinen zu gestalten und einzugrünen.
- (2) Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (3) Stellplätze oder Garagen sind gleichzeitig mit dem gesamten Bauvorhaben herzustellen.
- (4) Flachdachgaragen sind flächenhaft zu begrünen



§ 6  
Einschränkungen

- (1) Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Mörscher Wald" Zone III B. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- (2) Für die Grundstücke im GI und GE wird festgesetzt, daß der Genehmigungsbehörde zusammen mit dem Bauantrag eine Aufstellung der zu erwartenden Emissionen bezüglich Lärm, Geruch, Gas und Rauchentwicklung sowie des vorgesehenen Verkehrsaufkommens vorgelegt wird.
- (3) Betriebe, die unter die Abstandsklassen I - III der Abstandsliste 1990 (Anhang zum Rd. Erl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW) fallen, dürfen im Gebiet wegen des geringen Abstandes zur Wohnbebauung Bruchhausen (ca. 500 m) nicht angesiedelt werden.

Hinweis:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Kinzig-Murgrinne. Mittels geologischer Untersuchungen wurde nachgewiesen, daß der Untergrund z. T. aus nicht tragfähigen Böden wie Schluffe, feinsandige Schluffe und Torfschichten besteht. Diesen Bodenverhältnissen ist bei der Gründung von Bauvorhaben Rechnung zu tragen. Der Brunnengraben durchzieht das Plangebiet. Eine Aufstauung des Wassers ist bis zu einer Höhe von 116,00 m ü. NN möglich.

§ 7  
Höhen baulicher Anlagen

- (1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezogen auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße ist für die einzelnen Grundstücke durch Planeintrag festgelegt.
- (2) Die angegebenen Höhen gelten nicht für erforderliche Kamine sowie Be- und Entlüftungsanlagen.

Bei technisch erforderlichen höheren Gebäudeteilen (z. B. Kranbahn) ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe als Ausnahme zulässig.

§ 8  
Grünordnung

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen sind grüngestalterisch mit Bäumen, Gehölzen und bodendeckenden Pflanzen anzulegen.  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Ausgenommen von den Pflanzgeboten sind Flächen für notwendige Grundstückszufahrten.



- (2) Bei den Pflanzungen ist eine standortgerechte heimische Vegetation zu wählen.  
Die Auswahl der Bäume ist der folgenden Artenliste zu entnehmen.

Stieleiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Schwarzpappel	Populus nigra
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
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

Bei der Unterpflanzung von Bäumen sind folgende Arten zu verwenden:

Immergrün	Vinca Minor
Pfennigkraut	Lysimachia nummularia
Efeu	
Wiese/Rasen	

- (3) Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen.
- (4) Aus Standortgründen sind Nadelgehölze unzulässig.
- (5) Auf den Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme je 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Wuchsklasse I mit mehr als 19 cm Stammumfang zu pflanzen.
- (6) Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Grün- und Freiflächenplan vorzulegen.

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

##### § 9 Aufschüttungen

- (1) Geländeaufschüttungen sind maximal bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

##### § 10 Fassaden

- (1) Fassaden mit mehr als 30 m Gebäudelänge sind durch Architekturelemente in ablesbare und proportionierte Baukörper zu gliedern.
- (2) Eine differenzierte Farbgestaltung der Fassaden ist ausdrücklich erwünscht.



- (3) Größere, fensterlose Wandflächen sind durch geeigneten Bewuchs zu begrünen.

Hier sind bevorzugt heimische Wildgehölze wie

Weinrebe  
Geißblatt  
Waldrebe  
einfache Kletterrose  
Efeu

zu verwenden.

#### § 11 Dächer

- (1) Die Dachneigung ist zwischen 0 und 20 Grad zulässig. Die Firstrichtung der Gebäude bei der Verwendung von Satteldächern ist beliebig. Dachaufbauten mit Ausnahme von Anlagen im Sinne von § 7 (2) dieser textlichen Festsetzungen sind unzulässig.
- (2) Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung  $< 8^\circ$  sind flächenhaft zu begrünen. (Intensive oder extensive Begrünung).

#### § 12 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden an Wandflächen oder über Dach zulässig. Bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen über Dach nur als Ausnahme zulässig.
- (2) Werbeanlagen über Dach sind in Schriftzügen aus Einzelbuchstaben oder Symbolen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Ihre Oberkante darf einen Abstand von 1,50 m zur Oberkante des Dachgesimses nicht überschreiten.
- (3) Die Verwendung grell leuchtender und blinkender Werbeanlagen ist unzulässig.
- (4) Werbeanlagen dürfen Architekturelemente nicht überdecken.



§ 13  
Oberflächenversiegelung

- (1) Mindestens 20 % der Grundstücksfläche ist unversiegelt herzustellen
- (2) Pkw-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.  
Vorzusehen sind wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Schotterrassen oder ähnliche Befestigungsarten.
- (3) Stellflächen für Lkw und Schwerfahrzeuge sind mit einem wasserundurchlässigen Belag herzustellen.
- (4) Bei der Veränderung von bestehenden baulichen Anlagen und von Grundstücken gelten diese Vorschriften nur hinsichtlich der veränderten Teile.

§ 14  
Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen darf max. 90 cm betragen. Wird der Stadt Ettlingen ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis wegen der besonderen Art des Betriebes nachgewiesen, können ausnahmsweise Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen gestattet werden.
- (2) Einfriedungen entlang der übrigen Grundstücksgrenze sind bis max. 2,0 m Höhe zulässig.
- (3) Folgende Materialien sind für Einfriedungen zulässig:
  1. Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen
  2. Drahtgeflecht auf einer max. 0,20 m hohen Sockelmauer.

Ettlingen, den 30.10.1991



Offele  
Oberbürgermeister

**AZ 22-2511.3-6/49**

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

**NICHT BEANGSTANDET**

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE, DEN 9.4.92

*Lüsing*  
Lüsing

