2. FERTIGUNG

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Rheinlandkaserne, Wohn- und Gewerbepark"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB § 9 und BauNVO)

§ 1
Reines Wohngebiet

(1) Im Reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.

(2) Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgelegten Ergänzungsbaufenster (E) sind nur Terrassen oder eingeschossige Wintergärten zulässig.

§ 2
Allgemeines Wohngebiet

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

(2) Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgelegten Ergänzungsbaufenster (E) sind nur Terrassen und eingeschossige Wintergärten zulässig.

§ 3
Mischgebiet (MI)

(1) Im Mischgebiet sind, in Abweichung zu § 6 (2) 7. BauNVO, Tankstellen nicht zulässig.

(2) Im Mischgebiet sind, in Abweichung zu § 6 (2) 8. und § 6 (3) BauNVO, Vergnügungsstätten nicht zulässig.

§ 4
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e)

(1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die unter § 8 (2) BauNVO genannten Nutzungsarten nur zulässig, wenn sie die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich stören, also hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Emissionen dem Mischgebiet (MI) entsprechen.

(2) Im eingeschränkten Gewerbegebiet, sind in Abweichung zu § 8 (2) 3. BauNVO, Tankstellen nicht zulässig.

(3) Die im eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) 1. BauNVO zulässigen Wohnungen sind in das Betriebsgebäude zu integrieren. Die Errichtung separater Wohngebäude ist nicht zulässig.

(4) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten gemäß BauNVO § 8 (3) 3. nicht zulässig.

§ 5
Fläche für Gemeinbedarf/Kindergarten

(1) Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf/Kindergarten sind im Zusammenhang mit dem Bau eines Kindergartens oder einer Kindertagesstätte auch Wohnungen für Betreuungspersonal und Hausmeister sowie Räume und Freiflächen zur Schulkinder-, Familien- und Altenbetreuung zulässig.

§ 6
Nebenanlagen

(1) Anlagen der Außenwerbung, Schaukästen, Verkaufsautomaten und andere Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und mit Zustimmung der Baurechtsbehörde zulässig.

(2) Nebenanlagen, die dem Umweltschutz dienen, Müllbehälterplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn sie durch Abpflanzungen und Dachbegrünung in die Außenanlagen integriert werden.

§ 7
Stellplätze und Garagen

(1) Pro Wohneinheit sind folgende notwendige Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen:
- Bei Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze/WE. Für Altenwohnungen ist die Reduzierung auf 1,0 Stellplätze/WE zulässig.
- Bei Einfamilienhäusern 2 Stellplätze/WE. Die Anrechnung der mindestens 5,00 m tiefen Garagenzufahrt als 2. Stellplatz ist zulässig.

(2) Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. innerhalb der Garagenbaufenster errichtet werden.

(3) Eine Überdachung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Fläche bzw. außerhalb der Garagenbaufenster ist nicht zulässig.

(4) Flachdachgaragen und Tiefgaragen sind entsprechend § 13 (6) flächenhaft zu begrünen.

(5) Stellplätze und Garagenzufahrten sind entsprechend § 13 (7) mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen und zu begrünen.

§ 8
Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind im zeichnerischen Teil festgelegt.

(2) Die festgelegten Baulinien dürfen auch durch Anbauten oder untergeordnete Bauteile nicht überschritten werden.

(3) Tiefgaragen werden auf die festgelegte Grundfläche/Grundflächenzahl und auf die Anzahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.

(4) Die im ausgewiesenen Ergänzungsbaufenster (E) zulässige Terrasse bzw. der zulässige eingeschossige Wintergarten werden auf die festgelegte Grundfläche/Grundflächenzahl nicht angerechnet.

§ 9
Bauweise

(1) Im Plangebiet sind offene Bauweise (o), Doppelhäuser (D), Hausgruppen (H) und abweichende Bauweise für Gebäudelängen über 50 m (a) entsprechend der Festlegung im zeichnerischen Teil zulässig.

§ 10
Höhenlage baulicher Anlagen

(1) Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude auf den Wohn- und Mischgebietsgrundstücken (WR, WA, MI) beträgt -bezogen auf die angrenzende Gehweghöhe der Erschließungsstraße-

bei Reihen- und Doppelhäusern	maximal 0,50 m
bei Geschosswohnungsbauten	maximal 0,75 m

(2) Die zulässige Gebäudehöhe im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) beträgt -bezogen auf die angrenzende Gehweghöhe der Erschließungsstraße-

bei dreigeschossigen Gebäuden (III)	maximal 11,00 m
bei viergeschossigen Gebäuden (IV)	maximal 17,00 m

§ 11
Höhe baulicher Anlagen

(1) Auf den Wohn- und Mischgebietsgrundstücken (WR, WA, MI) beträgt die zulässige Traufhöhe (Schnittkante zwischen Außenkante Außenwand und Dachhaut), die zulässige Attika- bzw. Brüstungsoberkante oder die zulässige Flachdachaußenkante -bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe-

bei dreigeschossigen Gebäuden (II+DG)	maximal 6,50 m
bei dreigeschossigen Gebäuden (III)	maximal 8,50 m
bei viergeschossigen Gebäuden (III+DG)	maximal 9,00 m

(2) Bei Gebäuden, für die drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss (III+DG) festgelegt ist, darf die unter (1) festgelegte Traufhöhe ausnahmsweise bis maximal 11,25 m überschritten werden, wenn
das Dachgeschoss ein Flachdach erhält und allseitig mindestens um Wandstärke zurückgesetzt ist und durch eine andere Gestaltung/Konstruktion (Material und Farbe) als Dachgeschoss in Erscheinung tritt.

(3) Die Höhe der Tiefgaragen darf, einschließlich der festgelegten Dachbegrünung, maximal der Sockelhöhe des zugehörigen Wohnhauses entsprechen, wenn eine seitliche Geländemodellierung und Eingrünung erfolgt.

§ 12
Leitungsrechte

(1) Zur Gewährleistung der Regenwasserableitung im offenen Kanal oder Graben sind die Gartenflächen der Doppelhausgrundstücke südlich der Planstraße D mit einem entsprechenden Leitungsrecht entlang der südlichen Grundstücksgrenzen in 0,5 m Breite zugunsten der angeschlossenen Grundstücke belegt.

(2) Die 1 m breiten Vorgartenflächen aller Reihenhausgrundstücke zwischen den Planstraßen B und C sind mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und zugunsten der Stadtwerke Ettlingen belegt.

§ 13
Grünordnerische Festsetzungen

(1) **Begrünungs- und Freiflächenplan**
Als Bestandteil des Bauantrages ist der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein "Begrünungs- und Freiflächenplan" vorzulegen, der die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen nachweist.

(2) **Erhaltungs- und Pflanzgebot für Bäume**
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die zu erhaltenden Bäume bzw. die Baumpflanzgebote festgelegt.

Die zu erhaltenden Bäume sind während der gesamten Bauzeit vollständig durch geeignete Bauzäune vor jeglicher Beschädigung zu schützen und bedarfsgerecht zu bewässern.

Als großkronige bzw. mittelkronige Bäume sind zu verwenden:

Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Esskastanie	Castanea sativa
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Buche	Fagus silvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quereus robur
Traubeneiche	Quereus petrea
Vogelkirsche	Prunus avium

Mindestqualität der Baumpflanzungen: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm.

Außer den oben genannten Laubholzarten können alternativ gepflanzt werden: Apfel-, Birn- und Walnussbäume sowie Kirschen- und andere Steinobsthochstämme.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegten Pflanzgebote sind spätestens in der auf die Fertigstellung/Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode zu realisieren. Der Vollzug ist der Baugenehmigungsbehörde anzuzeigen.

(3) **Öffentliche und private Grünflächen**
Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind dauerhaft landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind Bäume der unter (2) aufgeführten Arten und standortheimische Sträucher zu verwenden und zur Flächenbegrünung Rasen.

Auf den Baugrundstücken sind pro 200 m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum und zwei Sträucher zu pflanzen. Auf kleineren Grundstücken ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Auf den Baugrundstücken und im öffentlichen Straßenraum ist pro 4 oberirdische Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

(4) **Verkehrsgrünflächen**
Die Verkehrsgrünflächen sind mit Bäumen der unter (2) aufgeführten Arten und mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

(5) **Vorgärten**
Vorgärten (Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze/Baulinie) sind grüngestalterisch anzulegen und zu unterhalten.

(6) **Dachbegrünung**
Als Dachbegrünung ist eine artenreiche Pflanzgemeinschaft anzusiedeln, die einen geringen Pflegeaufwand erfordert, sich den örtlichen Standortbedingungen anpassen kann und eine flächendeckende Begrünung gewährleistet. Der Substratauftrag muss mindestens 10 cm betragen.

Die Dächer von Tiefgaragen sind flächenhaft zu begrünen. Der Mutterbodenauftrag, einschließlich der notwendigen Bautenschutz-, Drän- und Filtervliesschichten, muss mindestens 30 cm betragen.

(7) **Stellplätze und Garagenzufahrten**
Stellplätze und Garagenzufahrten (ausgenommen Tiefgaragen-) sind mit Rasenfugenpflaster, begrenzten Fahrspuren o. ä. herzustellen und zu begrünen.

(8) **Flächenbefestigung auf den Baugrundstücken**
Die nicht überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken sind zu begrünen.

Die Befestigung von Flächen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) ist auf das nutzungsbedingt notwendige Maß zu beschränken.

(9) **Ausgleichsflächen**
Die öffentlichen Grünflächen zwischen den Baugrundstücken östlich der "Planstraße C" und den Baugrundstücken westlich der "Planstraße D" werden als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Ausgleichsflächen gem. § 9 (1) 20 BauGB) festgelegt. (siehe Hinweise Pkt. 1)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 LBO)

§ 14
Umweltschutz

(1) Im Zusammenhang mit dem Bauantrag ist ein Nachweis vorzulegen, dass auf dem Baugrundstück keine unzulässigen Bodenbelastungen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vorhanden sind.

(2) Auf Grundstücken mit (nach BBodSchV zulässigen) Restbelastungen im Boden sind die abfallrechtlichen Vorschriften einzuhalten und Baumaßnahmen nur unter gutachterlicher Betreuung und Abstimmung mit dem Umweltamt beim Landratsamt Karlsruhe zulässig.

(3) Werden im Zusammenhang mit Abgrabungen auf den nicht unter (2) genannten Grundstücken kontaminierte Bodenbereiche festgestellt, ist der Bau einzustellen und sofort die Umweltabteilung der Stadt Ettlingen und/oder das Umweltamt beim Landratsamt Karlsruhe zu informieren.

§ 15
Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern

(1) Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind an den Grenzen der Baugrundstücke maximal bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße oder des angrenzenden Nachbargrundstückes zulässig.

(2) Stützmauern sind auf den Baugrundstücken nur im Zusammenhang mit Abgrabungen zur Stabilisierung der natürlichen Geländeoberfläche und mit Zustimmung der Baurechtsbehörde zulässig.

(3) Bei den Reihenhausgruppen darf das Höhenniveau der rückwärtigen Gartenbereiche bis maximal Erdgeschossfußbodenhöhe aufgeschüttet werden. Entlang der angrenzenden Wege sind dafür bis maximal 0,50 m hohe Stützmauern zulässig. Die Ansichtsflächen der Stützmauern sind zu den angrenzenden Gehwegen in Rotsandstein auszuführen.

§ 16
Dachgestaltung

(1) An der Straße "Am Lindscharren" und an der "Gutleuthausstraße" sind wegen Nachbarschaft zum denkmalgeschützten historischen Kasernenbereich nur Walmdächer mit Dachneigungen 40° $\pm$ 5° zulässig. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des Landesdenkmalamtes und der Baurechtsbehörde zulässig.

(2) Mit Ausnahme der unter (1) genannten Gebäude beträgt die zulässige Dachneigung 0°- 30°.

(3) Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform, Traufhöhe und Dachneigung auszuführen.

(4) Mindestens 50 % der Flachdächer und Dächer mit einer Neigung < 8° sind entsprechend § 13 (6) flächenhaft zu begrünen.

(5) Dachgaupen sind nur auf $\geq$ 30° geneigten Dächern zulässig. Sie dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der Gebäudeansicht harmonieren.

(6) Dachgaupen müssen allseitig von Dachfläche umschlossen sein. Sie dürfen eine maximale Breite von 3 m nicht überschreiten. Die Summe der Breiten aller Einzelgaupen darf maximal 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

(7) Dachaufbauten müssen zur Außenkante Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 m und zur Außenkante Traufwand einen Abstand von mindestens Wandstärke einhalten.

(8) Der Überstand des Hauptdaches darf am Ortgang maximal 0,20 m und an der Traufe maximal 0,40 m betragen. Für Dachgaupen gilt die Hälfte der Überstände des Hauptdaches als Obergrenze.

(9) Die Dächer von Tiefgaragen sind entsprechend § 13 (6) flächenhaft zu begrünen.

§ 17
Einfriedigungen

(1) Einfriedigungen sind nur als Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

(2) Die Höhe der Einfriedigungen von Baugrundstücken darf an öffentlichen Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich maximal 1,00 m betragen.

(3) Einfriedigungen entlang der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen außerhalb des Vorgartenbereiches sind bis maximal 1,80 m über der Höhe des angrenzenden Nachbargrundstückes zulässig.

(4) In diese Heckenpflanzung darf gartenseitig ein Maschendrahtzaun mit maximal 0,80 m bzw. 1,50 m integriert werden.

§ 18
Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung und Produktwerbung sind unzulässig.

(2) Im Wohn- und Mischgebiet (WR, WA, MI) sind Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosszone unzulässig.

(3) Grell leuchtende und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 19
Müllbehälterplätze

(1) Außerhalb der Gebäude dürfen Müllbehälter nur dort aufgestellt werden, wo sie der allgemeinen Sicht entzogen sind, ihr Standort keine Belästigung verursacht und die Anlage eingegrünt ist. Standort und Ausführungsart sind im Bauantrag darzustellen.

§ 20
Regenwasserableitung

(1) Das auf den Grundstücken westlich, nördlich und südlich der Planstraße D und auf den Grundstücken östlich der Planstraße C (= beiderseits des Grünkeils) anfallende Regenwasser der Dachflächen ist im offenen Kanal oder Graben dem im öffentlichen Grünbereich verlaufenden offenen Sammelgraben zuzuleiten.

Ettlingen, 31.01.2001

Stadt Ettlingen

Offele
Oberbürgermeister

STADT ETTLINGEN 66 PLANUNGSAMT

Planungsamt 621.410.178/PL (Ga/Fu)

Anlage zu den "Textlichen Festsetzungen"
zum Bebauungsplan "Rheinlandkaserne, Wohn- und Gewerbepark"

Hinweise

1. Öko-Konto

Im Bebauungsplan "Rheinlandkaserne, Wohn- und Gewerbepark" ergibt sich eine deutliche Verbesserung der "Öko-Bilanz". Es wird festgesetzt, dass diese "Überkompensation", die sich aus dem Rückbau bestehender versiegelter Flächen und der ökologischen Aufwertung bestehender geringwertiger Grünflächen bei der Flächenbilanz der ökologischen Wertigkeiten ergibt, verwendet wird für künftige Ausgleichsmaßnahmen des geplanten nördlich angrenzenden Baugebietes "Schleifweg".

Die Verrechnung der "Überkompensation" erfolgt anteilig mit allen Baugrundstücken des künftigen Baugebietes "Schleifweg".

Wert der "Überkompensation": 1,97 ha versiegelte Flächen und 0,03 ha geringwertige Flächen werden aufgewertet zu 1,37 ha mittelwertigen und 0,63 ha hochwertigen Flächen.

Als Teil der "Überkompensation" werden die öffentlichen Grünflächen zwischen den Baugrundstücken östlich "Planstraße C" und den Baugrundstücken westlich "Planstraße D" festgelegt. Für die innerhalb dieser, im zeichnerischen Teil dargestellten "Ausgleichsfläche" anfallenden Kosten (Grundstücks-, Planungs- und Baukosten ohne Wege, Entwässerungsgraben und Spielgeräte !) tritt die Stadt in Vorleistung bis zur Übertragung auf die Baugrundstücke des künftigen Baugebietes "Schleifweg".

2. Äußere Gestaltung

Im Wohn- und Mischgebiet (WR, WA, MI) soll die Baukörperform einfach und kompakt sein (Kriterium für Niedrigenergiehaus).

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) ist entlang der Karlsruher Straße durch eine differenzierte mehrgeschossige Bebauung eine prägende Raumkante zu schaffen.

Die Geschossbauten an der Ostseite der "Planstraße C" sollen durch gleiche Größe, Geschossigkeit und Dachform zum einheitlichen gestalterischen Rückgrat innerhalb der Gesamtstruktur des Baugebietes werden.

3. Passiver Schallschutz

Für die nach Westen zur "Karlsruher Straße" und zur "Straßenbahnfreihaltetrasse Nordbahn", nach Norden zur Autobahn und zur "Straßenbahnfreihaltetrasse Ettlingen-Durlach" und nach Süden zur Straße "Am Lindscharren" bzw. zur "Gutleuthausstraße" liegenden Wohn- und Büroräume werden passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) empfohlen.

Ettlingen, 31.01.2001

Stadt Ettlingen

Offele
Oberbürgermeister

STADT ETTLINGEN 66 PLANUNGSAMT