

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

" Im W e i l l i g "

in Ettlingenweiler

## Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

### § 1

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

- (1) Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- (2) Bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- (3) Bei der offenen Bauweise (o) sind pro Baufenster maximal 4 Wohnheiten zulässig.

### § 2

#### Mindestbreite der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestbreite der Baugrundstücke im Bereich des Bau-  
fensters beträgt bei
  - Doppelhaushälften und Reihenendhäusern 11,5 m
  - Reihenmittelhäusern 8,0 m

### § 3

#### Höhenlage baulicher Anlagen

- (1) Bei den Gebäudegruppen nördlich der Planstraße A beträgt die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf die mittlere Höhe der anbaufähigen Erschließungsstraße
  - auf der Bergseite 0,8 m
  - auf der Talseite 0,2 m
- (2) Bei den Gebäuden südlich der Planstraße A beträgt die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf die Höhe der Planstraße an der oberen Gebäudeecke 0,8 m.

### § 4

#### Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die maximalen Höhen, bezogen auf EFH betragen bei
  - Z = I + D : Traufhöhe 4,00 m Firsthöhe 8,50 m
  - Z = II : Traufhöhe 6,00 m Firsthöhe 10,00 m(Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut).



§ 5

**Grünordnerische Festsetzungen**

**(1) Pflanzungen innerhalb der privaten Gartenparzellen**

Die nicht überbauten Flächen auf den privaten Grundstücken ist einzugrünen. Dabei ist auf jedem Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Als **großkronige Bäume** sind z.B. zu verwenden: Winterlinde, Sommerlinde, Esche, Stieleiche, Trauben-Eiche. Bei den Privatgrundstücken entlang des "Weiligbächleins" sind zusätzlich z.B. zu verwenden: Silber-Weide, Bruch-Weide. Als **mittelkronige Bäume** sind z.B. zu verwenden: Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Rot-Erle.

**Mindestqualität der Baumpflanzungen:** 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang in 1 m Höhe 12-14 cm.

Außer den aufgeführten Laubholzarten können alternativ gepflanzt werden: Apfel-, Birnen-, Walnuß-, Kirschen- und andere Steinobsthochstämme.

Als **Sträucher** sind z.B. zu verwenden: Weißdorn, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball, Hartriegel, kriechende Rose, schwarzer Holunder, Schlehdorn, Hasel.

**(2) Vorgärten**

Vorgärten sind entsprechend § 9 einzugrünen. Ein harmonischer Übergang zwischen öffentlicher Fläche und Vorgarten ist im Sinne einer einheitlichen Gestaltung zu gewährleisten.

**(3) Flächenbefestigung auf privaten Grundstücken**

Die Befestigung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Notwendige Befestigungen sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als wassergebundene Decke, als in Sand verlegte, mit Fugen versehene Pflasterflächen oder unter Verwendung von Rasengittersteinen.

**(4) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Bereich des bestehenden "Weiligbächleins" sind vorhandene Ziergehölze durch standortheimische Arten zu ersetzen. Im östlichen Planungsgebiet ist die Verdolung zu öffnen und die Uferstruktur natürlich zu gestalten. Entlang des Gewässers sind als **Bäume** z.B. zu verwenden: Silber-Weide, Bruch-Weide, Rot-Erle.



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

**§ 6**  
**Stellplätze und Garagen**

- (1) Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- (2) Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

**§ 7**  
**Dachgestaltung**

- (1) Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer, versetzte Pultdächer, im Bereich der offenen Bauweise (o) auch als Zeltdächer mit einer Dachneigung und Hauptfirstrichtung entsprechend Planeintrag auszubilden.
- (2) Für angefügte Nebengebäude, Vordächer, Erker etc. sind Pultdächer mit einer Mindestneigung von 20° zulässig.
- (3) Bei Dachneigungen über 30° sind Dachaufbauten und Zwerrchhäuser zulässig. Sie dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonisieren.
- (4) Zwerrchhäuser dürfen ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
- (5) Bei Dachaufbauten ist das obere Drittel des Daches freizuhalten.
- (6) Gaupen dürfen eine max. Ansichtsfläche von 4 m<sup>2</sup> und eine max. Breite von 3 m haben. Die Summe aller Einzelgaupen darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Zwischen den Einzelgaupen ist ein Abstand von mind. 0,75 m einzuhalten.
- (7) Der Dachüberstand darf am Ortgang max. 0,20 m, an der Traufe max. 0,40 m betragen.

**§ 8**  
**Äußere Gestaltung**

- (1) Doppelhäuser und Hausgruppen müssen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Material, Außendetails und Farbe aufeinander abgestimmt sein.  
Später gebaute Gebäude sind den zuerst gebauten anzupassen.

**§ 9**  
**Außenanlagen**

- (1) Bei Vorgärten muß unter Berücksichtigung von Zufahrten und Stellplätzen die Grünfläche mindestens 1/2 der Vorgartenfläche betragen. Die Nutzung als Arbeits-, Lager- oder Abstellfläche ist nicht zulässig.



- (2) Stellplätze und Zufahrten zu Garagen dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind mit Rasensteinen, Spurplatten, begrenzten Fahrspuren u. ä. herzustellen und zu begrünen.
- (3) Zur Befestigung der Flächen im Vorgartenbereich darf nur Naturstein oder betongraues Material verwendet werden.
- (4) Pergolen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

#### **§ 10 Einfriedigungen**

- (1) Im Vorgartenbereich sind Einfriedigungen unzulässig.
- (2) Entlang der übrigen Grenzen dürfen Einfriedigungen max. 1,5 m hoch sein.
- (3) Zur landwirtschaftlichen Fläche bzw. zum Wirtschaftsweg sind als Einfriedigung nur Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Schnitthecken sind nicht zulässig. Mit Hecken ist der Mindestabstand gem. Nachbarrecht einzuhalten.

#### **§ 11 Böschungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- (1) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. Die Nutzung der Böschungen (Neigung 1:2) bleibt dem Eigentümer unbenommen.
- (2) Abgrabungen sind nur bis zu 50 cm zulässig.
- (3) Stützmauern sind maximal bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 50 cm einhalten.

#### **§ 12 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Selbstleuchtende Werbeschilder sind unzulässig.
- (3) Die Werbung ist auf die Erdgeschoßzone zu beschränken.
- (4) Schriften und Symbole dürfen eine Höhe von 0,20 m nicht überschreiten. Die Werbeanlage darf max. 0,5 m hoch und 2,0 m lang sein.

#### **§ 13 Müllbehälter**

- \* (1) Müllbehälter müssen auf den eigenen Grundstücken, von der öffentlichen Fläche nicht sichtbar, untergebracht werden. Zur Abfuhr müssen sie entlang der Sammelstraße (Planstraße A) bereitgestellt werden.
- (2) Der Nachweis ist mit dem Bauantrag zu führen.
- \* § 13 gilt als Hinweis, geregelt in der Abfallabfuhrordnung der Stadt Ettlingen.  
04.06.1997



**§ 14**  
**Heizungen**

- (1) Für die Hauptheizung der Gebäude (Zentral- oder Etagenheizung) darf nur Gas, Strom, Heizöl EL, Holz oder Sonnenenergie verwendet werden (§ 73 (2) 3 LBO, § 9 (1) 23 BauGB).

**§ 15**  
**Regenrückhaltung**

- (1) Das Regenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in den Vorfluter (Weiligbächlein) zu leiten.

**Nachrichtliche Hinweise:**

- Das Planungsgebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserwerks Mörscher Wald.
- Der Untergrund im Planungsgebiet besteht aus sandigem Schwemmlöß mit eiszeitlichen Schottereinlagerungen; darunter folgen vermutlich fluviatile tertiäre Sedimente. Aufgrund der uneinheitlichen Verhältnisse werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Ettlingen, 05.02.1997

Bürgermeisteramt der Stadt Ettlingen



*[Signature]*  
Offele  
Oberbürgermeister

AZ 22-25113-6/14

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

**NICHT BEANSTANDET**

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 21.05.1997



*[Signature]*  
Friede