2 . FERTIGUNG

Planungsamt 621.410.154/PL (Ga/We)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Kämmerle Nord"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB § 9 und BauNVO)

§ 1
Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

§ 2
Nebenanlagen

(1) Anlagen der Außenwerbung, Schaukästen, Verkaufsautomaten und andere Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche 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 und zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünanlagen ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten wird.

§ 3
Stellplätze und Garagen

(1) Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen dürfen nicht innerhalb der im zeichnerischen Teil festgelegten Pflanzgebotsflächen errichtet werden.

(2) Außerhalb des Baufensters sind Stellplätze durch Rasenfugenpflaster zu befestigen und zu begrünen.

§ 4
Höhenlage baulicher Anlagen

(1) Die Sockelhöhe/Erdgeschossfußbodenhöhe der Neubauten wird aus Gründen des Hochwasserschutzes auf 133,50 m über NN festgelegt. Das entspricht 0,20 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.

(2) Die Traufhöhe wird wegen des Umgebungsschutzes für das Kulturdenkmal auf maximal 139,00 m über NN festgelegt.

§ 5
Höhe baulicher Anlagen

(1) Eine Überschreitung der Traufhöhe entsprechend § 4 (2) ist genehmigungspflichtig und nur mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde und bei Einhaltung der festgelegten Vollgeschosse zulässig.

§ 6
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) **Erhaltungsgebot für Bäume**
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die zu erhaltenden Bäume festgelegt.

Die zu erhaltenden Bäume sind in der Zeit von Baumaßnahmen vollständig durch geeignete Bauzäune vor jeglichen Beschädigungen und Belastungen im Wurzel- und Stammbereich und im Kronenraum zu schützen und bedarfsgerecht zu bewässern.

Sollten die zu erhaltenden Bäume überplant und ausgestockt werden oder in Folge von Baumaßnahmen oder altersbedingt eingehen, dann sind als Ersatzmaßnahmen je nach Größe des wegfallenden Baumes 3 bis 5 Hochstämme der unter (4) genannten Arten und Qualitäten innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes zu pflanzen.

(3) **Pflanzgebot für Bäume und Sträucher**
Zusätzlich zu den Erhaltungsmaßnahmen und den Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen aufgrund unvermeidbarer Ausstockung von zu erhaltenden Bäumen gemäß (2) ist je 50 m² überbauter oder versiegelter Grundstücksfläche je ein Baum gemäß (4) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgelegten Pflanzgebote sind spätestens in der auf die Baufertigstellung bzw. Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode zu realisieren. Der Vollzug ist der Baugenehmigungsbehörde anzuzeigen.

(4) **Baum- und Gehölzarten**
Für die Pflanzungen können alternativ folgende Baum- und Gehölzarten gewählt werden:

Bäume 1. Größenordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior *	Esche *
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba *	Silber-Weide *
Salix rubens *	Fahl-Weide *
Tilia cordata	Winter-Linde

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Bäume 2. Größenordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa *	Schwarzerle *
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

Straucharten:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix purpurea *	Purpur-Weide *
Salix triandra *	Mandel-Weide *
Salix viminalis *	Korb-Weide*
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Qualitäts- und Größenbindung: Heister, 2x verpflanzte Ware, 150 bis 200 cm hoch.

Bäume als Ergänzungspflanzungen innerhalb der Strauchpflanzungen:

Alnus glutinosa *	Schwarz-Erle *
Fraxinus excelsior *	Esche *
Salix alba *	Silber-Weide *
Salix rubens *	Fahl-Weide *

Qualitäts- und Größenbindung: Heister, 2x verpflanzte Ware, 150 bis 200 cm hoch, mindestens 3-triebig. (* für ufernahe Pflanzungen)

(5) **Öffentliche und private Grünflächen**
Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind dauerhaft landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind Laubbäume und Sträucher der unter (4) aufgeführten Arten zu verwenden und zur Flächenbegrünung Rasen.

(6) **Vorgarten und Gewässerrandstreifen**
Der Vorgarten (Pflanzgebotsfläche zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze) und der Gewässerrandstreifen (Pflanzgebotsfläche zwischen der Baugrenze und dem Horbach) sind grüngestalterisch anzulegen und zu unterhalten.

Entlang des Baches sind zur Böschungssicherung, zur Gewässerbeschattung und Verminderung der Verkrautung und zur ökologischen Aufwertung Sträucher der unter (4) aufgeführten Arten zu pflanzen, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art und etwa ein Heister je 1,5 m².

Stellplätze, Garagen, Freilagerflächen und die unter § 2 (1) und § 2 (2) aufgeführten Nebenanlagen sind im Vorgarten und im Gewässerrandstreifen nicht zulässig.

(7) **Wandbegrünung**
Öffnungslose, für die Wandberankung geeignete Fassaden > 20 m² müssen mit Rankpflanzen begrünt werden.

(8) **Dachbegrünung**
Dächer <10° Neigung und Dächer von Tiefgaragen sind flächenhaft zu begrünen.

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 bei Dächern von Gebäuden und Nebenanlagen mindestens 10 cm und bei Dächern von Tiefgaragen mindestens 30 cm betragen.

Je 50 m² begrünter Dachfläche kann die aus der überbauten Fläche resultierende Zahl der Ausgleichspflanzungen nach (3) um einen Hochstamm reduziert werden.

(9) **Horbach**
Die Führung des Horbachs ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche dauerhaft zulässig.

§ 7
Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Aufschüttungen sind maximal bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig und entlang des Gewässerrandstreifens durch Böschungen harmonisch an die vorhandene Geländestruktur anzupassen.

(2) Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig.

(3) Abgrabungen sind nicht zulässig.

§ 8
Äußere Gestaltung

(1) Alle Veränderungen am denkmalgeschützten Gebäude sind genehmigungspflichtig und nur mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde zulässig.

(2) Wegen des Umgebungsschutzes des Kulturdenkmales sind alle An- und Neubauten genehmigungspflichtig und nur mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde zulässig.

(3) Fassaden mit mehr als 30 m Gebäudelänge sind durch Rücksprünge oder Architekturelemente in ablesbare, gut proportionierte Abschnitte zu gliedern.

§ 9
Dachgestaltung

(1) Die zulässige Dachneigung für Neubauten beträgt 0° - 35°.

(2) Flachdächer und Dächer mit einer Neigung < 10° sind entsprechend § 6 (8) flächenhaft zu begrünen.

§ 10
Regenwasserableitung

(1) Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über offene Pflaster-Rinnen dem Horbach zuzuführen.

(2) Dachflächen, Dachrinnen und Fallrohre aus Metall (zum Beispiel Kupfer, Zink, Blei) müssen mit einer dauerhaften Schicht gegen Schwermetallausscheidungen geschützt sein.

§ 11
Einfriedigungen

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

(2) Die Höhe der Einfriedigungen entsprechend (1) darf an öffentlichen Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich maximal 1,50 m betragen.

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

(4) In die unter (2) und (3) festgelegten Heckenpflanzungen darf ein Metallgitterzaun mit maximal 1,50 m Höhe integriert werden, wenn mit diesem zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Abstand von 0,50 m eingehalten wird.

(5) Zur Erhaltung des Gewässerrandstreifens entlang der Südseite des Horbachs ist mit Einfriedigungen ein Abstand von 5 m einzuhalten.

§ 12
Werbeanlagen

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

Ettlingen, 08.08.2005

G. Büssemaker

Gabriela Büssemaker
Oberbürgermeisterin

STADT ETTLINGEN 66 PLANUNGSAMT

Planungsamt 621.410.154/PL (Ga/We)

Bebauungsplan "Kämmerle Nord"

Hinweise

1. Denkmalschutz

Falls bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist der Bau sofort einzustellen und umgehend das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu informieren.

2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B "Mörscher Wald". Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 sind zu beachten.

Bei der Nutzung von Erdwärmesonden sind die hydrologischen Kriterien des Landkreises Karlsruhe (LGRB, 2004) zu beachten.

3. Baugrund/Bodenmechanik

Im Plangebiet stehen junge Talablagerungen an, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und Tragfähigkeit sein können. Der Grundwasserflurabstand ist möglicherweise gering. Eine objektbezogene Baugrundberatung durch ein Ingenieurbüro wird empfohlen.

4. Altlasten

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineral- öle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auf- fälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe -Umweltamt- zu infor- mieren (Telefon: 0721/936-6522). Weitere Maßnahmen (Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach § 9 Abs. 2 und § 10 BBodSchG) sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe - Umweltamt abzustimmen.

5. Hochwasserschutz

Weil das Geländeniveau des baulich nutzbaren Bereiches abschnittsweise weniger als 1 m über dem Normalniveau des angrenzenden Horbachs liegt und im Extremfall eine Rückstauung vor der Verdolung „Rastatter Straße" (zum Beispiel durch ein so genanntes „Jahrhunderthochwasser", welches der Horbachsee nicht aufnehmen kann) in diesem Bereich die Flächen beidseitig des Horbachs beeinträchtigen würde, ist für Neubauten eine sehr große Sockelhöhe bzw. Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Beim Bau von Sockelgeschossen, Unterkellerungen sowie Tiefgaragen unterhalb der festgelegten Sockelhöhe muss dieser Sachverhalt berücksichtigt werden.

Ettlingen, 08.08.2005

Gabriela Büssemaker
Oberbürgermeisterin

STADT ETTLINGEN 66 PLANUNGSAMT