

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
"N Ö R D L I C H D E R S E E S T R A S S E"
in Ettlingenweiler

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Mischgebiet (MI)

- (1) Im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ist die nach § 6 (2) 7 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO).

§ 2

Gewerbegebiet (GE)

- (1) Im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ist die nach § 8 (2) 3 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Betriebstankstellen können zugelassen werden.

§ 3

Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 4

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 Besucherstellplätze gestattet werden. In diesem Fall sind diese Stellplätze mit Rasensteinen zu gestalten und einzugrünen.



- (2) Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (3) Flachdachgaragen sind flächenhaft zu begrünen.

II. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

§ 5

Bauweise

- (1) Offene Bauweise (0) gemäß § 22 (2) BauNVO
- (2) Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO
-die Gebäude können an die Grenze zwischen Flst.
Nr. 1122/9 und 1122/37 bzw. 1122/38 gebaut werden.
Wird nicht an der Grenze gebaut, ist ein Grenzab-
stand nach LBO einzuhalten.

§ 6

Höhenlage baulicher Anlagen

- (1) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt Ettlingen festzulegen.

§ 7

Höhen baulicher Anlagen

- (1) Die im Plan eingetragene maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe. Sie gilt nicht für erforderliche Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten.
- (2) Im Bereich des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung ist ein Mindestabstand zu den Leiterseilen von 3,0 m ab einer Dachneigung > 15 °, bei einer Dachneigung < 15 ° ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

§ 8

Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- (1) Für alle Grundstücke und Grundstücksteile ist mit dem Bauantrag eine Aufstellung der zu erwartenden Emissionen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen entsprechend § 3 (3) BImSchG) sowie des Verkehrsaufkommens vorzulegen.



- (2) Im Plangebiet dürfen keine luftverunreinigenden Stoffe (Rauch, Ruß, Staub, Gase Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe) über die Grenzwerte der "Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft" (TA Luft 86) hinaus austreten.
- (3) Im gesamten Plangebiet sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, daß ein Schallpegel von 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts nicht überschritten wird.
- (4) Im Mischgebiet sind an der Westgrenze zur Wohnbebauung keine Schallöffnungen zulässig. Eventuell vorhandene Fenster oder Tore müssen während des Arbeitsprozesses geschlossen bleiben.

§ 9

Pflanzbindungen

- (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.
Auf der Pflanzfläche an der Nordseite des Planungsgebiets sind als Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche Apfel-, Birnen-, Walnuß-, Kirschen- und andere Steinobsthochstämme zu pflanzen.
Die Auswahl der Bäume für die übrige Pflanzfläche ist der folgenden Artenliste zu entnehmen:

Stieleiche
Gemeine Esche
Schwarzpappel
Hainbuche
Vogelkirsche
Bergahorn

Winterlinde
Traubenkirsche
Hasel
Feldahorn
Weißdorn
Heckenkirsche
Pfaffenhütchen
Gemeiner Schneeball
Hartriegel
Kriechende Rose
Schwarzer Holunder

Quercus robur
Fraxinus excelsior
Populus nigra
Carpinus betulus
Prunus avium
Acer pseudoplatanus
(eingebracht!)
Tilia cordata
Prunus padus
Coryllus avellana
Acer campestre
Crataegus laevigata
Lonicera xylosteum
Euonymus europaeus
Viburnum opulus
Cornus sanguinea
rosa arvensis
sambucus nigra



- (3) Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen.
- (4) Aus Standortgründen sind Nadelgehölze unzulässig.

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

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 10

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Ab 15 m Gebäudelänge muß eine ablesbare und proportionierte Baukörpergliederung durch erkennbare Bauteile und Architekturelemente erfolgen.
- (2) Fassadenverkleidungen mit Kunststoffen, Faserzement und asbesthaltigen Materialien sind unzulässig.
- (3) Die Verwendung von bunten und grellen Farben ist unzulässig.

§ 11

Dachgestaltung

- (1) Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer.
- (2) Ausgenommen von den nach Planeintrag zulässigen Dachneigungen sind Wohngebäude. Hier ist eine Dachneigung bis 40° zulässig.
- (3) Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung über 30° zulässig. Sie dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonieren. Als Dachaufbauten sind Einzelgaupen oder mittig sitzende Zwerchhäuser zulässig. Ihre Gesamtbreite darf bei Einzelgaupen 1/2 der Trauflänge und bei Zwerchhäusern 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- (4) Flachdächer sind flächenhaft zu begrünen (intensive oder extensive Begrünung).



§ 12

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur zu den öffentlichen Erschließungsstraßen zulässig.
- (3) Werbeanlagen dürfen Architekturelemente nicht überdecken und die Gebäudetraufe nicht überragen.
- (4) Die Verwendung selbstleuchtender und blinkender Werbeanlagen ist unzulässig.
- (5) Werbeanlagen bedürfen der Genehmigung.

§ 13

Außenanlagen

- (1) Die Gestaltung der unbebauten Flächen, der Abstell- und Lagerplätze sowie der Stellplätze hat nach einem grünplanerischen Konzept zu erfolgen. Dem Bauantrag ist deshalb ein Grün- und Freiflächenplan beizufügen.
- (2) Auf den Grundstücken dürfen mindestens 20 % der Grundstücksflächen nicht versiegelt werden.
- (3) Stellplätze dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Vorzusehen sind wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Schotterrasen oder ähnliche Befestigungsarten mit Begrünung.
- (4) Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm sind genehmigungspflichtig.

§ 14

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen max. 0,9 m hoch sein.
- (2) Einfriedungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen dürfen max. 1,8 m hoch sein.
- (3) Innerhalb des Baufensters dürfen Einfriedungen die Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.



- (4) Auf der Grenze zum Außenbereich (Nordgrenze) sind als Einfriedung nur Hecken aus Laubgehölzen zulässig. In der Hecke kann ein nach außen nicht erkennbares Drahtgeflecht angebracht werden. Die Einfriedung hat von der landwirtschaftlichen Nutzfläche einen Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- (5) Als Einfriedung entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind zulässig:
- a) Hecken aus Laubgehölzen
 - b) Drahtgeflecht auf einer max. 0,2 m hohen Sockelmauer

Ettlingen, den 26.06.1990
Bürgermeisteramt der Stadt Ettlingen

In Vertretung:



Barth
Bürgermeisterin

AZ 22-2511.3-6/2

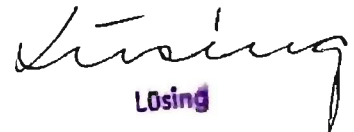
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE, DEN 30. 11. 90




Lösing

