Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

" Z E H N T W I E S E N "

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Mischgebiet (MI)

(1) Im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) sind Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

(2) Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist im Mischgebiet nicht zulässig.

(3) Im MI 1 kann die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 2

Gewerbegebiet (GE)

(1) Im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ist die nach § 8 (2) 3 zulässige Nutzung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO).

(2) Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist im Gewerbegebiet nicht zulässig.

§ 3

Sondergebiet (SO)

(1) Das Sondergebiet (§ 11 BauNVO) hat die Zweckbestimmung "großflächige Einzelhandelsbetriebe" (§ 11 (3) 2 BauNVO).

(2) Im Sondergebiet ist eine maximale Verkaufsfläche von 7500 m² und ein Restaurant von 500 m² zulässig.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

(3) Für die Sortimente und deren maximale Verkaufsflächen gelten folgende Festsetzungen (§ 1 (4) und 1 (9) BauNVO):

a)	Bau- und Gartenartikel; Artikel der Sortimente b-g dürfen nicht angeboten werden.	3600 m²
b)	Lebensmittel	2100 m²
c)	Oberbekleidung, Freizeitartikel, Sportgeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe	800 m²
d)	Unterhaltungselektronik (braune Ware)	300 m²
e)	Elektroartikel (weiße Ware)	200 m²
f)	Haushaltswaren	200 m²
g)	Kleinmöbel	300 m²

(4) Unter § 3 (3) nicht genannte Sortimente und Branchen sind ausgeschlossen.

§ 4

Wohnen im Planungsgebiet

(1) In den als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Bereichen darf pro Einzelgrundstück nur eine Wohnung für den in § 8 (3) 1 BauNVO genannten Personenkreis errichtet werden.

(2) Absatz 1 gilt auch entgegen § 6 (2) 1 BauNVO für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Mischgebiete (MI) ausgewiesenen Bereiche.

(3) Die Wohnungen nach Abs. 1 und 2 sind in die Betriebsgebäude zu integrieren, die Errichtung separater Wohngebäude ist unzulässig.

§ 5

Nebenanlagen

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

§ 6

Stellplätze und Garagen

(1) Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

(2) Stellplätze oder Garagen sind gleichzeitig mit dem gesamten Bauvorhaben herzustellen.

II. Maß der baulichen Nutzung; -Bauweise-

§ 7

Maß der baulichen Nutzung

(1) Auf die zulässige Grundfläche und Geschoßfläche ist die Grundfläche des Parkdecks nicht anzurechnen.

§ 8

Bauweise

(1) Offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO.

(2) Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch maximale Gebäudelänge 115 m.

III. Sonstiges

§ 9

Höhenlage baulicher Anlagen

(1) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf höchstens 0,75 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

§ 10

Gebäudehöhen

(1) Die Höhe der baulichen Anlagen (Hmax), gemessen von der Oberkante EG-Fußboden bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut, richtet sich nach Planeintrag.

(2) Die angegebenen Höhen gelten nicht für erforderliche Kamine und Be- und Entlüftungsanlagen.

(3) Bei technisch erforderlich höheren Gebäudeteilen (Kranbahn) ist im Gewerbegebiet ein Überschreiten der maximalen Gebäudehöhe als Ausnahme zulässig.

KARLSRUHE

§ 11

Pflanzbindungen

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen sind grüngestalterisch mit Bäumen, Gehölzen und bodendeckenden Pflanzen anzulegen (stufig aufgebaute Baum- und Strauchgruppen).
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 aus der folgenden Artenliste zu wählen:

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

(3) Aus Standortgründen sind Nadelgehölze unzulässig.

(4) Zu dem jeweiligen Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizufügen.

§ 12

Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(1) Im Planungsbereich dürfen keine luftverunreinigenden Stoffe i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes austreten.

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

IV. Örtliche Bauvorschriften

§ 13

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Ab 30 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.

§ 14

Dachgestaltung

(1) Dachneigung 0° - 20°.

(2) Tonnendächer, Sheddächer und Pultdächer sind als Ausnahme zulässig.

(3) Flachdächer sind flächenhaft zu begrünen (extensive Begrünung).

Hinweis: Informationsblatt des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten Baden-Württemberg.

§ 15

Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen dürfen Architekturelemente nicht überdecken.

(3) Die Verwendung grell leuchtender und blinkender Werbeanlagen ist unzulässig.

(4) Werbeanlagen bedürfen der Genehmigung.

KARLSRUHE

§ 16

Außenanlagen

(1) Die Gestaltung der unbebauten Flächen, der Abstell- und Lagerplätze sowie der Stellplätze ist im nach § 11 (4) erforderlichen Begrünungsplan darzustellen.

(2) Auf den Grundstücken dürfen mindestens 20 % der Grundstücksfläche nicht versiegelt werden.

(3) Parktaschen sind mit einem offenen Belag herzustellen (wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Schotterrasen, großfugiger Pflasterbelag oder ähnliches).

(4) Aufschüttungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig.

§ 17

Einfriedungen

(1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

(2) Einfriedungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen dürfen max. 2,0 m hoch sein.

(3) Folgende Materialien sind für Einfriedungen zulässig:

a) Hecken aus Laubgehölzen

b) Drahtgeflecht auf einer max. 0,2 m hohen Sockelmauer

Ettlingen, 28. September 1989

Offele
Oberbürgermeister

AZ 22-2511.3-6/58
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
NICHT BEANSTANDET
(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)
KARLSRUHE, DEN 10.04.1990

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Lösing