



## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

### "Wohnpark an der Alb"

in Ettlingen

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

##### § 1

##### Allgemeines Wohngebiet (WA)

- (1) Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

##### § 2

##### Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.
- (2) Nebenanlagen, die zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und Regenwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie durch Dachbegrünung und Abpflanzungen in die Außenanlagen integriert werden.

##### § 3

##### Stellplätze und Garagen

- (1) ~~Für jede Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.~~
- (2) Für die anderen gemäß § 4 (2) BauNVO im WA zulässigen Nutzungen muß die Anzahl der nach der "VwV Stellplätze" notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Ausnahmen hiervon oder die Ablösung der Stellplatzverpflichtung sind unzulässig.
- (3) Tiefgaragen dürfen nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- (4) Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Freistehende Garagen sind unzulässig.
- (5) Eine Überdachung der Stellplätze ist nicht zulässig.

Gestrichen gemäß  
Beitrittsbeschluß  
des Gemeinderats  
vom 17.05.1995,  
Protokoll Nr. 36



#### **§ 4**

##### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die maximal zulässige Grundfläche ist im Plan durch m<sup>2</sup>-Angabe für jedes Baufenster speziell festgelegt.
- (2) Eine geringfügige Überschreitung der im Plan dargestellten Baugrenzen ist für eine differenzierte Baukörpergestaltung zulässig, wenn dadurch nicht in Flächen mit Pflanzbindung eingegriffen wird.
- (3) Die Baulinien dürfen auch durch Anbauten oder untergeordnete Bauteile nicht überschritten werden.
- (4) Die Tiefgarage wird auf die Grundfläche und auf die Anzahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.

#### **§ 5**

##### **Höhenlage baulicher Anlagen**

- (1) Die maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude wird, bezogen auf die Meereshöhe, auf maximal 126,10 m NN festgelegt.
- (2) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude an der Scheffelstraße und Theodor-Körner-Straße darf die Höhe des angrenzenden Gehweges nicht überschreiten.
- (3) Die Oberkante der Erdandeckung des Tiefgaragendaches wird, bezogen auf die Meereshöhe, auf maximal 126,00 m NN festgelegt.

#### **§ 6**

##### **Höhe baulicher Anlagen**

- (1) Die maximale Traufhöhe (Schnittkante zwischen Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut) oder Attika-oberkante beträgt, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe maximal 8,75 m.
- (2) Das Gebäude an der AVG-Trasse und die Einzelhäuser bzw. Kopfbauten an der Alb dürfen die maximale Traufhöhe an zwei der vier Gebäudeseiten bis zur festgelegten maximalen Gebäudehöhe überschreiten.
- (3) Die maximal zulässig Gebäudehöhe, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe, ist im Plan festgelegt.

## § 7

### Leitungs-, Geh- und Fahrrechte

- (1) Die mit Leitungsrecht belegten Flächen (vorhandener Mischwasserkanal) dienen der Allgemeinheit.
- (2) Die Tiefgaragenabfahrt ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Erschließung der Tiefgarage auf den Grundstücken Flst. Nr. 963, 963/2 und 963/4 belegt.

## § 8

### Gründordnerische Festsetzungen

- (1) Die nachfolgend festgelegten und die im Plan eingetragenen Pflanzgebote sind vor der Bauabnahme zu realisieren.
- (2) Der Baum- und Gehölzbestand ist weitestgehend zu erhalten bzw. innerhalb des Planungsgebietes umzusetzen. Für wegfallende Laubbäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Summe des Stammumfanges der Ersatzpflanzungen muß mindestens 50 % des Stammumfanges des wegfallenden Baumes entsprechen. Die zu erhaltenden Einzelbäume sind während der Durchführung von Baumaßnahmen nach den geltenden DIN-Vorschriften zu schützen.

- (3) Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Als großkronige Bäume sind z.B. zu verwenden: Spitzahorn, Kastanie, Winterlinde, Sommerlinde, Esche, Stieleiche, Traubeneiche und als mittelkronige Bäume z.B. Roterle, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche.

Am Albufer ist ein standortgerechter Gehölzaufwuchs, insbesondere Erle und Weide, vorzunehmen, soweit dadurch der Abflußquerschnitt nicht wesentlich eingeengt wird. Die unter (2) genannten Ersatzpflanzungen dürfen auch am Albufer vorgenommen werden.

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

(4) Schutzflächen zur Erhaltung und Pflege des Gehölzbestandes

Die innerhalb der "Flächen zum Erhalten bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen.

Diese Flächen sind während der gesamten Bauzeit vollständig durch geeignete Bauzäune vor jeglichen Eingriffen zu schützen.

Für die im Plan dargestellten Pflanzgebote sind ausschließlich standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Bei Baumpflanzungen sind die unter (3) aufgeführten Arten zu verwenden.

Als Sträucher sind zu pflanzen: Kornelkirsche, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Hundsrose, Wolliger Schneeball, Wasserschneeball oder Salweide. Je 10 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Qualitäts- und Größenbindung: Sträucher, 2 x verpflanzt, 125-150 cm hoch.

(5) Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Sträuchern der unter (4) aufgeführten Arten zu bepflanzen. Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen und auf je 4 Stellplätze mindestens 1 Baum der unter (3) aufgeführten Arten. Qualitäts- und Größenbindung: Sträucher, 2 x verpflanzt, 125-150 m hoch. Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

(6) Pflanzungen entlang der Planstraße.

An der Planstraße sind an den im Plan gekennzeichneten Standorten Bäume zu pflanzen bzw. der Baumbestand ist zu erhalten. Zur Wahrung der Einheitlichkeit im Straßenraum ist nur eine der folgenden Baumarten zu verwenden: Spitzahorn, Hainbuche oder Stieleiche. Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

(7) Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Die nicht überbauten Flächen auf den privaten Grundstücken sind einzugrünen.

Bei Baum- und Strauchpflanzungen sind die unter (3) und (4) aufgeführten Arten zu verwenden. Außer den aufgeführten Laubholzarten können alternativ gepflanzt werden: Apfel-, Birnen-, Walnuß- sowie Kirschen- und andere Steinobsthochstämme. Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm. Sträucher, 2 x verpflanzt, 125-150 cm hoch.

(8) Vorgärten

Vorgärten (Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze/-linie) dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Mindestens 50 % der Vorgartenfläche ist einzugrünen.

Die Flächen zwischen der südlichen, parallel zum Geh- und Radweg verlaufenden Grundstücksgrenze und der Baulinie sind vollständig zu begrünen.

(9) Wandberückung

Fensterlose und türfreie Wandflächen mit über 10 m<sup>2</sup> Wandfläche sind mit Efeu (Nordfassaden), wildem Wein (Südfassaden) oder anderen geeigneten Rankpflanzen zu begrünen.

(10) Dachbegrünung

Als extensive Dachbegrünung ist eine artenreiche Pflanzengemeinschaft anzusiedeln, die einen geringen Pflegeaufwand erfordert, sich den örtlichen Standortbedingungen anpassen kann und eine flächendeckende Begrünung gewährleistet. Der Substratauftrag muß mindestens 0,10 m betragen.

Das Dach der Tiefgarage ist flächenhaft zu begrünen. Der Mutterbodenauftrag, einschließlich der notwendigen Bautenschutz-, Drän- und Filtervliessschichten, muß mindestens 0,50 m betragen.

(11) Stellplätze

Stellplätze dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind mit Rasenpflaster begrenzten Fahrspuren o.ä. herzustellen und zu begrünen.

(12) 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.

Mindestens 50 % Grundstücksfläche ist zu begrünen oder wasserdurchlässig zu gestalten. Die begrüneten Tiefgaragen-Dachflächen dürfen angerechnet werden. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

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

**§ 9**

**Dachgestaltung**

- (1) Die zulässige Dachneigung der Gebäude an der Theodor-Körner-Straße beträgt 0-35°.
- (2) Die zulässige Dachneigung aller anderen Gebäude beträgt 0-15°.
- (3) Dachgaupen sind nur auf den über 30° geneigten Dächern zulässig. Sie dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonisieren.
- (4) Dachgaupen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 4,00 m<sup>2</sup> und eine max. Breite von 3,00 m haben. Die Summe aller Einzelgaupen darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (5) Dachgaupen müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,50 m und untereinander einen Abstand von 0,75 m einhalten.
- (6) Der Dachüberstand darf am Ortgang max. 0,20 m, an der Traufe max. 0,40 m betragen.
- (7) Mindestens 50 % der 0-15° geneigten Dachflächen der Wohngebäude sind flächenhaft zu begrünen.
- (8) Das Dach der Tiefgarage ist flächenhaft zu begrünen.
- (9) Durch Nichtvollgeschosse und Dachaufbauten darf die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

**§ 10**

**Äußere Gestaltung**

Die Einzelhäuser bzw. Kopfbauten an der Alb müssen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Material, Außendetails und Farbe aufeinander abgestimmt sein.

**§ 11**

**Passiver Schallschutz**

- (1) Alle nach Westen zur AVG-Trasse und nach Nordosten zu bestehenden Gewerbebetrieben liegenden Wohnräume sind durch passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster) zu schützen.



## **§ 12 Einfriedungen**

- (1) Entlang der öffentlichen Flächen und im Vorgartenbereich sind Einfriedungen nicht zulässig.
- (2) Entlang der übrigen Grenzen dürfen Einfriedungen max. 1,50 m hoch sein.
- (3) Einfriedungen innerhalb der Grundstücke sind nur zum Abgrenzen der im Plan festgelegten "Hausgärten" zulässig.
- (4) Die Einfriedungen der Hausgärten darf max. 0,80 m hoch sein. Ausgenommen davon ist die Ausführung einer leichten Sichtschutzkonstruktion. Diese darf maximal 2,00 m hoch und maximal 2,50 m tief sein.
- (5) Als Einfriedung sind nur Laubhecken zulässig.

## **§ 13 Abgrabungen und Aufschüttungen**

- (1) Abgrabungen sind nur für die Tiefgaragenzufahrt zulässig.
- (2) Aufschüttungen sind nur zur Angleichung des angrenzenden Geländes an den Tiefgaragenbau bis zur festgelegten Höhe von maximal 126,00 m NN zulässig.
- (3) Innerhalb der "Flächen zum Erhalten bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig.

## **§ 14 Antennenanlagen**

- (1) Das Anbringen von Antennenanlagen oder Parabolspiegeln auf den Dächern oder an den Außenwänden der an das Breitbandkabelnetz angeschlossenen Gebäude ist nicht zulässig.

## **§ 15 Werbeanlagen**

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

## § 16 Müllbehälter

- (1) Müllbehälter müssen auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden. Zur Abfuhr müssen sie entlang der öffentlichen Straßen bereitgestellt werden.
- (2) Außerhalb der Gebäude dürfen Müllbehälter nur dann aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind, ihr Standort keine Belästigungen mit sich bringt und die Anlage eingegrünt ist.

## § 17 Heizungen

Ergänzung gemäß  
Beitrittsbeschuß  
des Gemeinderats  
vom 17.05.1995,  
Protokoll Nr. 36



Für die Beheizung der Gebäude darf nur Gas, Strom, ~~oder~~  
Sonnenenergie verwendet werden (§ 73 (2) 3 LBO, § 9 (1)  
23 BauGB).

oder  
leichtes Heizöl

## § 18 Heizenergiekennzahl

Gestrichen gemäß  
Beitrittsbeschuß  
des Gemeinderats  
vom 17.05.1995,  
Protokoll Nr. 36



- (1) Es ist nur der Bau von Niedrigenergiehäusern mit einer Heizenergiekennzahl von maximal 70 kWh/(m<sup>2</sup> a) zulässig (bezogen auf die Wohn- bzw. Nutzfläche).
- (2) Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

## § 19 Regenwasserrückhaltung

- (1) Das Regenwasser der Dachflächen ist in unterirdische Zisternen zu leiten und zum Gießen der Grünflächen zu verwenden. Der Überlauf ist an die Kanalisation anzuschließen.
- (2) Das Fassungsvermögen der Zisterne muß mindestens 20 l/m<sup>2</sup> der nicht flächenhaft begrünten Dachfläche betragen.

## § 20 Biologische Baustoffe

Gestrichen gemäß  
Beitrittsbeschuß  
des Gemeinderats  
vom 17.05.1995,  
Protokoll Nr. 36

- (1) Es dürfen nur ~~baubiologisch~~ unbedenkliche Baustoffe und Konstruktionen verwendet werden.



Ettlingen, 30.08.1994

Bürgermeisteramt der Stadt Ettlingen

*Graf*  
Graf  
Oberbürgermeister



Planungsamt, Ettlingen

*Müller*  
Müller



AZ 22-2511, 3-6/11

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 10.03.95

*Lüsing*  
LÜSING



Anlage zu den Textlichen Festsetzungen  
des Bebauungsplanes

"Wohnpark an der Alb"



HINWEISE

1. **Bodenbelastungen**  
Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
2. **Baugrund**  
Aufgrund der uneinheitlichen Untergrundverhältnisse werden aus geotechnischer Sicht Baugrunduntersuchungen empfohlen.
3. **Wasserschutzgebiet**  
Eine Teilfläche des Planungsgebietes (öffentliche Grünfläche südlich der Alb) liegt im Wasserschutzgebiet Mörscher Wald Zone III B.  
Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Ettlingen, 30.08.1994

Bürgermeisteramt der Stadt Ettlingen

Offele  
Oberbürgermeister



Planungsamt, Ettlingen

Müller