

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

Abschnitt I

Art der baulichen Nutzung

§ 1

Zulässige Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen entsprechend § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden nicht zugelassen.

§ 3

Wohnungen

- (1) Pro Einzelgrundstück sind zwei Wohnungen für den in § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Personenkreis zulässig.

§ 4

Emissionen

- (1) Für alle Grundstücke und Grundstücksteile wird festgesetzt, daß zusammen mit dem Bauantrag eine Aufstellung der zu erwartenden Emissionen bezüglich Lärm, Geruch, Gas- und Rauchentwicklung sowie der zu erwartenden Verkehrsaufkommens der Stadt Ettlingen vorgelegt wird.

Abschnitt II Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Grund- und Geschoßflächen

Die auf den Grundstücken zulässigen, überbaubaren Flächen, Geschoßflächen bzw. Baumassenzahlen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

§ 6 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind für einzelne Grundstücke und Grundstücksteile verschiedene Höhen als Maximalmaße angegeben.
- (2) Die angegebenen Höhen gelten nicht für erforderliche Kamine sowie Be- und Entlüftungsanlagen.
- (3) Die Sockelhöhen, bezogen auf die künftige Straßenmitte, dürfen das Maß 0,90 m nicht überschreiten.

§ 7 Handel

Auf Grundstücken, wo entsprechend der BauNVO Einrichtungen des Einzelhandels zulässig sind, dürfen die zusammenhängenden Nutzflächen für den Einzelhandel nicht größer als 200 qm sein.

Abschnitt III Bauliche Gestaltung

§ 8 Fassaden

- (1) Es ist anzustreben, daß Fassaden mit mehr als 15 m Abwicklungslänge durch Architekturelemente so gegliedert werden, daß auf eine Länge von jeweils 15 m ablesbare Baukörper erscheinen.
- (2) Eine differenzierte Farbgestaltung der Fassaden ist ausdrücklich erwünscht. Hierbei ist jedoch die Verwendung greller Leuchtfarben unzulässig.

§ 9 Werbeanlagen

- (1) Die Verwendung selbstleuchtender Werbeanlagen ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen Architekturelemente nicht überdecken.
- (3) Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort hergestelltem Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.
- (4) Werbeanlagen bedürfen der Genehmigung.

§ 10 Stellplätze und Garagen

- (1) Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen richtet sich nach den Vorschriften des Garagenerlasses in der z. Z. des Bauantrages gültigen Fassung. Stellplätze oder Garagen sind gleichzeitig mit dem gesamten Bauvorhaben herzustellen.
- (2) In den Bereichen zwischen Erschließungsstraße und Gebäude sind zur Sicherung einer optimalen Begrünung Stellplätze unzulässig. In begründeten Fällen können hiervon Ausnahmen für Besucherparkplätze gestattet werden. In diesen Fällen sind Stellplätze dort mit Rasensteinen zu gestalten.

Abschnitt IV Freiräumliche Gestaltung

§ 11

Oberflächenversiegelung

- (1) Auf den Grundstücken dürfen im folgenden näher bezeichnete Flächenanteile nicht versiegelt werden:

bis 1.500 qm Grundstücksgröße	15 %
bis 2.500 qm "	20 %
über 2.500 qm "	25 %

- (2) Diese Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- (3) Nicht überdachte Stellplätze sind mit wassergebundenen Decken oder Rasensteinen zu gestalten.
- (4) Auf die nach Abs. 1 nicht zu versiegelnden Flächen werden Stellplätze nicht angerechnet.

§ 12

Pflanzbindung (PFB)

- (1) Auf den Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Wuchsklasse I mit mehr als 19 cm Stammumfang zu pflanzen. Eine Liste der in Frage kommenden Bäume ist diesen Bebauungsvorschriften als Anlage beigefügt.
- (2) Aus Standortgründen sind Nadelgehölze unerwünscht. Ihr Anteil darf 5 % der gesamten Pflanzungen nicht überschreiten.

§ 13

Einfriedigungen

- (1) Die Höhe der Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen darf max. 90 cm betragen. Wird der Stadt Ettlingen ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis wegen der besonderen Art des Betriebes nachgewiesen, können ausnahmsweise Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen gestattet werden, mit Ausnahme von Sichtwinkelbereichen.
- (2) Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedigungen 2,0 m hoch sein.
- (3) Folgende Materialien sind für Einfriedigungen zulässig:
 1. Heckenhinterpflanzungen in der in Abs. 1 genannten Höhe
 2. Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffbezug auf einer max. 0,20 m hohen Sockelmauer
 3. Dunkelfarbig imprägnierte Holzzäune auf einer max. 0,20 m hohen Sockelmauer

§ 14

Grünordnungsplan

- (1) Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Gestaltungsplan für den Freiraum einzureichen, der dann Bestandteil der Baugenehmigung wird.
- (2) Eine Beratung bei der Erstellung des Grünordnungsplanes kann bei Bedarf durch die Garten- und Friedhofsabteilung der Bauverwaltung der Stadt Ettlingen erfolgen.

