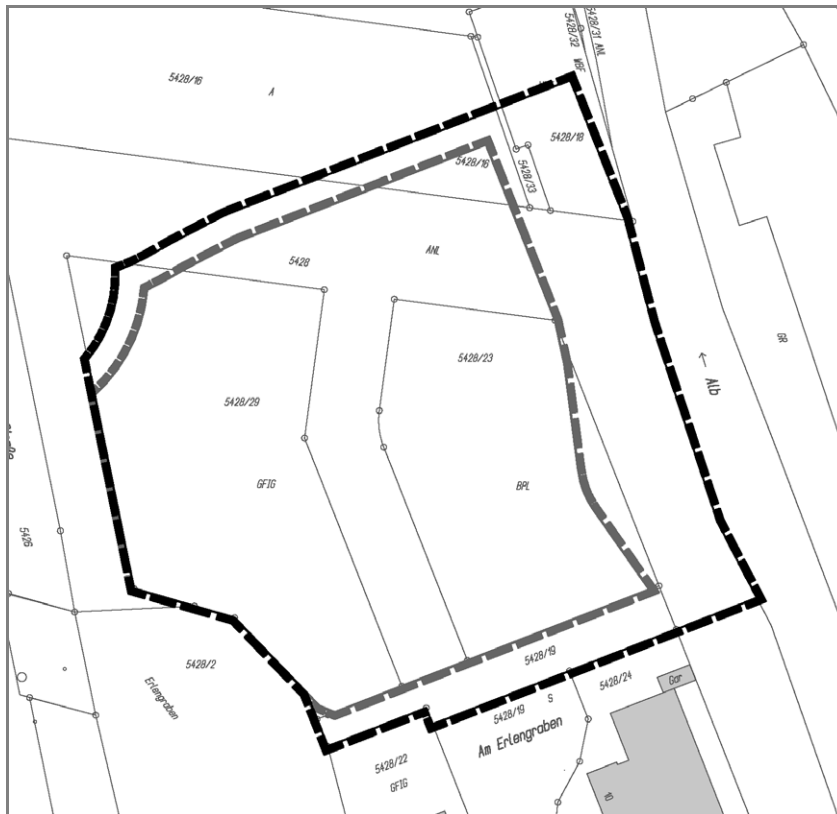


Stadt Ettlingen

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Am Erlengraben 7”

– Satzung –



Karlsruhe  
Dezember 2021

Gericke GmbH & Co. KG  
**MODUS CONSULT**



Stadt Ettlingen

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Am Erlengraben 7”

– Satzung –

## Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Sc. Erika Bierich

## Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

## Vorhabenträger

Bechtle Immobilien GmbH

Erstellt im Dezember 2021

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

### Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 7 Fachbeitrag Verkehr und Schall
- B - 8 Fachbeitrag Geotechnik
- B - 9 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext
- B - 10 Zusammenfassende Erklärung

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Flächen mit besonderem Nutzungszweck der baulichen Hauptnutzung (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Die Eintragungen zum besonderem Nutzungszweck innerhalb der Baufenster in der Planzeichnung bedeuten:

“Bürogebäude”: Nutzungsbereich mit dem besonderen Nutzungszweck “Bürogebäude”.

Im Bürogebäude zulässig sind:

- ▶ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ▶ Anlagen für Verwaltungen,
- ▶ nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO.

Als Teil des Bürogebäudes sind dabei insbesondere auch die Zubehöرنutzungen Lager-, Reparatur- und Technikräume, Teeküchen, Cafeteria zulässig.

“Terrasse”: Nutzungsbereich mit dem besonderen Nutzungszweck “Terrasse” des Bürogebäudes.

“Parkhaus”: Nutzungsbereich mit dem besonderen Nutzungszweck “Parkhaus” für das Bürogebäude.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt. Dabei darf die zulässige Grundfläche nur durch die Grundflächen von

- ▶ Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

### **1.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ( $GH_{\max}$ ) ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut oder Attika). Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhe von 120,8 m ü.NN.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie auf dem Dach um maximal 1,5 m überschritten werden.

## **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **1.3.1 Bauweise**

Zur Regelung der Bauweise wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bzw. eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

### **1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster sind jeweils mit einem besonderen Nutzungszweck versehen (vgl. Festsetzung 1.1).

## **1.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,125 der Wandhöhe, darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.

### **1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

**(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 22 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, (überdachte oder nicht überdachte) Fahrradabstellplätze sowie Flächen für die Müllbehälter- und Sperrmüllabholung ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Stellplätze für KFZ sowie die Flächen für die Müllbehälter- und Sperrmüllabholung dürfen dabei nicht überdacht werden.

Sonstige oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Die baurechtlich notwendigen KFZ-Stellplätze sind im Parkhaus unterzubringen. Auf der Fläche für Stellplätze dürfen maximal 33 KFZ-Stellplätze hergestellt werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

### **1.6 Flächen, die von sichtbehindernder Bebauung freizuhalten sind**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Flächen, die von sichtbehindernder Bebauung freizuhalten sind, sind in einer Höhe von 0,80 m - 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten (Anfahrsicht).

### **1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmungen sowie die ausschließlich zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereiche zum Baugrundstück sind durch Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Fläche mit Leitungsrecht 'L1' wird zugunsten Eigenbetriebe Abwasser festgesetzt. Leitungen dürfen innerhalb eines Schutzstreifens von 6,0 m (jeweils 3,0 m beiderseits der Leitungsachse) nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Gewächsen nicht neu überpflanzt werden.

Die Fläche mit Leitungsrecht 'L2' wird zugunsten der Stadtwerke Ettlingen (SWE) festgesetzt. Leitungen dürfen innerhalb eines Schutzstreifens von 3,0 m (jeweils

1,5 m beiderseits der Leitungsachse) nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Gewächsen überpflanzt werden.

### **1.9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen sind Anlagen zur Versorgung mit Strom sowie zusätzlich Vegetationsflächen zugelassen.

### **1.10 Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt.

Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.

Von Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

### **1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)**

#### **1.11.1 Bodenschutz**

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen – sofern wasser-, boden- und abfallrechtlich zulässig – durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.



### **1.11.2 Wasserdurchlässige Materialien**

In den Flächen für Stellplätze und in den Flächen für Radabstellanlagen sind die Flächen für diese Anlagen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

### **1.11.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind bei dezentraler Beseitigung der Niederschlagswässer unzulässig; hiervon ausgenommen sind Regenrinnen und -fallrohre.

### **1.11.4 Fläche für die Retention und Versickerung von Oberflächenwasser**

In der Fläche für die Versickerung von Oberflächenwasser ist unter Beachtung wasserrechtlicher Vorgaben eine Retentions- und/oder Versickerungsmulde festgesetzt.

### **1.11.5 Dachbegrünung der Hauptgebäude**

Die Dächer der Hauptgebäude sind als extensives Gründach mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm Dicke auszubilden. Dachterrassen sind hiervon ausgenommen. Solaranlagen auf dem Gründach sind zulässig.

### **1.11.6 Artenschutz**

#### **▪ Vögel**

Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, soweit nicht anderweitig sichergestellt ist, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht verletzt werden. Liegen in den zu entfernenden Gehölzen Vogelbrutstätten oder Baumhöhlen vor, so sind diese in gleicher Anzahl in für die betroffenen Arten geeigneter Form vor der Entfernung innerhalb des Geltungsbereichs herzustellen, z.B. durch Aufhängung entsprechender Nistkästen an Bäumen.

Es sind ausschließlich Fensterscheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zulässig. An Eckfensterverglasungen, Glasbalkon- und Terrassenbrüstungen, Lärmschutzglasbrüstungen sowie verglasten Elementen von nicht an den Innenraum angrenzenden Lärmschutzwänden dürfen ausschließlich vogel-

schutzsichere Verglasungen analog des Leitfadens ´Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht`, hochwirksames Vogelschutzglas Nr. 1-12 (siehe Schweizerische Vogelwarte Sempach 2012 analog österreichische Norm 191040) verwandt werden.

#### ▪ **Fledermäuse**

Es ist im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

Die Außenbeleuchtungen ist auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren (z.B. durch adaptiv Beleuchtung). Die Lampen dürfen ausschließlich von oben nach unten leuchten und nicht auf Gehölze ausgerichtet werden. Es dürfen nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit korrelierte Farbtemperatur von maximal 3.000 K verwendet werden. Lichtwerbung ist ausgeschlossen.

#### ▪ **Reptilien**

Während der Baufeldfreimachung und Baubeiten das Einwandern von Zauneidechsen von den nördlich angrenzenden Bereichen durch Reptilienschutzzäunen zu vermeiden.

### **1.11.7 Habitatvernetzung für Kleintiere**

Tote Grundstückseinfriedungen dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht verhindern. Sie müssen daher (Pfosten ausgenommen) mindestens 15 cm Abstand vom Boden halten.

### **1.11.8 Grünordnung in den öffentlichen Flächen**

Die öffentliche Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist als Feuchtwald auszubilden, die sonstigen öffentlichen Grünflächen als Fettwiesen mittlerer Standorte.

### **1.11.9 Grünordnung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans**

Die grünordnerische Ausgestaltung der Grundstücksflächen des Vorhaben hat sich nach dem Begrünungs- und Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans (s. Teil A-4) zu richten. Die darin dargestellten Vegetationsflächen

und Bepflanzungen sind bindend, inkl. der Artvorgaben der Bepflanzungen, sofern nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist. Dabei sind

- ▶ die dargestellten “Fettwiesen”, der Vegetationsstreifen zwischen den offenen Stellplätzen sowie die “Rückhaltefläche mit Versickerungsmöglichkeit” sind als Fettwiesen mittlerer Standorte auszubilden;
- ▶ die sonstigen Bereiche der “Bienenwiese”, Insektenwiese” sind als Magerwiesen mittlerer Standorte auszubilden mit insgesamt 19 Einzelgehölzen mittlerer Standorte;
- ▶ das “Pflanzbeet” als Vegetationsfläche mit Ziergräsern und Kräutern (z.B. Lavendel, Oregano, Rosmarin, Salbei, Thymian) auszubilden;
- ▶ das “Pflanzbeet Hecke - Hainbuche” ist als Hainbuchen-Gehölz mittlerer Standorte auszubilden;
- ▶ die “extensiv begrünter” Dachflächen der Hauptgebäude sind als Biodiversitätsgründach auf im Mittel mindestens 15 cm Substrat auszubilden, auf dem aufgeständerte Solarmodule angeordnet werden dürfen;
- ▶ die Parkhaus-Westfassade ist als begrünte Fassade auszubilden;
- ▶ die dargestellten “neuen Bäume” sind als Hochstamm-Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm und einem Wurzelraum von mind. 12 m<sup>2</sup> anzupflanzen; ergänzend sind die zum Erhalt dargestellten Bäume erhalten.

Abweichungen hiervon müssten gleichwertig kompensiert werden.

#### **1.11.10 Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen**

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige heimische standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

#### **1.12 Externe Kompensation (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die für die vollständige rechnerische Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Tiere/Pflanzen sowie Boden erforderlichen Ökopunkte (27.834 Ökopunkte) der folgenden, im Ortenaukreis liegenden externen Kompensationsmaßnahme der Flächenagentur Baden-Württemberg zugeordnet: “4735 Schutterwald 6137 “Tieflache” Nasswiese aus Stilllegung” (AZ 317.02.078; Schutterwald, Schutterwald, auf dem Flurstück Nr. 6137).