

2. FERTIGUNG

Planungsamt 621.410.177/PL (Ga/Pe)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
"Rheinlandkaserne - historischer Bereich"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB § 9 und BauNVO)

§ 1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e)

- (1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die unter § 8 (2) BauNVO genannten Nutzungsarten nur zulässig, wenn sie die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich stören, also hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Emissionen dem Mischgebiet (MI) entsprechen.
- (2) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind in Abweichung zu § 8 (2) 3. BauNVO Tankstellen nicht zulässig.

§ 2 Mischgebiet (MI)

- (1) Im Mischgebiet sind in Abweichung zu § 6 (2) 7. BauNVO Tankstellen nicht zulässig.
- (2) Im Mischgebiet sind in Abweichung zu § 6 (2) 8. und § 6 (3) Vergnügungstätten nicht zulässig.
- (3) Im Mischgebiet sind die unter § 6 (2) 2.-6. BauNVO genannten Nutzungen nur zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Lärmemissionen dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) entsprechen.

§ 3 Wohnen im Plangebiet

- (1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) ist pro Einzelgrundstück nur eine Wohnung und nur für den in § 8 (3) 1. BauNVO genannten Personenkreis zulässig.
- (2) Die nach (1) zulässige Wohnung ist in das Gebäude zu integrieren. Die Errichtung eines separaten Wohngebäudes ist nicht zulässig.
- (3) Die Grundfläche und die Baumasse der nach (1) zulässigen Wohnung muss gegenüber der Gewerbenutzung untergeordnet sein.

§ 4 Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung, Schaukästen, Verkaufsautomaten, Müllboxen, Fahrradunterstände und andere Nebenanlagen gemäß BauNVO § 14 (1) sind im historischen Kasernenbereich nur innerhalb der überbaubaren Fläche und mit Zustimmung der Baurechtsbehörde zulässig.
- (2) Nebenanlagen, die dem Umweltschutz dienen und Nebenanlagen gemäß BauNVO § 14 (2) sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

§ 5 Stellplätze und Garagen

- (1) Freistehende Garagen sind im historischen Kasernenbereich nicht zulässig.
- (2) Die Überdachung von Stellplätzen ist im historischen Kasernenbereich nicht zulässig.
- (3) Stellplätze sind entsprechend § 12 (7) mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen und sind im historischen Kasernenbereich nur mit Zustimmung der Baurechtsbehörde und des Landesdenkmalamtes zulässig.
- (4) Garagen dürfen im Mischgebiet (MI) nicht auf den Flächen zwischen Straße und Bauflucht (Vorgartenbereich) errichtet werden.
- (5) Flachdachgaragen sind flächenhaft zu begrünen.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind im zeichnerischen Teil festgelegt.

§ 7 Bauweise

- (1) Im Plangebiet ist mit zwei Ausnahmen nur offene Bauweise (o) gemäß BauNVO § 22 (2) zulässig.
- (2) Für die zwei denkmalgeschützten Gebäude mit Gebäudelängen über 50 m ist abweichende Bauweise (a) festgelegt.

§ 8 Einschränkungen

- (1) Denkmalschutz: Mit Ausnahme der nach 1945 eingefügten Baulichkeiten wurde der historische Bereich der Rheinlandkaserne als Sachgesamtheit mit Gebäuden, Außenanlagen und Bewuchs als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG eingestuft, dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse liegt.
- (2) Ensembleschutz: Im Falle eines teilweisen oder vollständigen Unterganges von denkmalgeschützten Gebäuden sind zur Sicherung des Ensembles beim Wiederaufbau alle wesentlichen Abmessungen und die Gestaltung des bestehenden Gebäudes bzw. Gebäudeteiles zu übernehmen.

§ 9 Höhenlage baulicher Anlagen

- (1) Im Mischgebiet (MI) und bei Ergänzungsbauten im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) darf die Sockelhöhe in Gebäudemitte maximal 1,00 m über der Höhe der Erschließungsstraße liegen.
- (2) Die Fußbodenhöhe von Garagen darf maximal 0,20 m über der Höhe der Erschließungsstraße liegen.
- (3) Die Sockelhöhen der bestehenden Gebäude im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) unterliegen dem Denkmalschutz/Bestandsschutz.
- (4) Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante zwischen Außenkante Außenwand und Dachhaut) bzw. die zulässige Attikaoberkante, bezogen auf NN, ist für die einzelnen Grundstücke durch Planeintrag festgelegt.

§ 10 Leitungs-, Geh- und Fahrrechte

- (1) Alle Grundstücke im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Ettlingen (Fernwärmenetz, Trinkwassernetz, Stromnetz, Telekommunikationsnetz und teilweise Gasnetz) und mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit (Abwassernetz) belegt.
- (2) Teilflächen der Baugrundstücke im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

§ 11 Pflanzrechte

- (1) Bei den im zeichnerischen Teil festgelegten Pflanzgeboten für Laubbäume und Hecken auf den Baugrundstücken im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) handelt es sich gleichzeitig um ein Pflanzrecht zugunsten der Stadt Ettlingen.
- (2) Die Baumart und die Qualitäts- und Größenbindung muss den "grünordnerischen Festsetzungen" (§ 12 (2)) entsprechen.

§ 12 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Begrünungs- und Freiflächenplan

Zusammen mit dem Bauantrag ist der Baugenehmigungsbehörde ein "Begrünungs- und Freiflächenplan" vorzulegen, in dem die Gestaltung und die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen dargestellt wird. Der Begrünungs- und Freiflächenplan bedarf der Genehmigung.

(2) Erhaltungs- und Pflanzgebot für Bäume

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die zu erhaltenden Bäume bzw. Baumpflanzgebote festgelegt.

Die zu erhaltenden Bäume sind während der gesamten Bauzeit vollständig durch geeignete Bauzäune und sonstige erforderliche Maßnahmen vor jeglichen Beschädigungen zu schützen und bedarfsgerecht zu bewässern.

Als großkronige bzw. mittelkronige Bäume sind zu verwenden:

Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Buche	Fagus silvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium

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

Die Pflanzgebote sind vor der Schlußabnahme zu realisieren.

(3) Öffentliche und private Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind dauerhaft landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind Bäume der unter (2) aufgeführten Arten und standortheimische Sträucher zu verwenden und zur Flächenbegrünung Rasen.

(4) Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Bäumen der unter (2) aufgeführten Arten und mit Sträuchern zu bepflanzen.

(5) Vorgärten

Vorgärten (Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze/Baulinie) sind im Mischgebiet (MI) grüngestalterisch anzulegen und zu unterhalten. Das Anlegen von Stellplätzen in Rasenfugenpflaster ist im Vorgarten nur ausnahmsweise zulässig.

(6) Dachbegrünung

Sollte Dachbegrünung zur Ausführung kommen, 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 10 cm betragen.

Sollten Tiefgaragen zur Ausführung kommen, sind diese flächenhaft zu begrünen. Der Mutterbodenauftrag, einschließlich der notwendigen Bautenschutz-, Drän- und Filtervliessschichten, muss mindestens 30 cm betragen.

(7) **Stellplätze**

Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, begrenzten Fahrspuren o. ä. herzustellen und zu begrünen.

(8) **Flächenbefestigung auf den Baugrundstücken**

Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken sind zu begrünen.

Die Befestigung von Flächen ist auf das nutzungsbedingt notwendige Maß zu beschränken und, soweit zulässig, wasserdurchlässig zu gestalten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 LBO)

§ 13

Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern

- (1) Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind maximal bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße oder des angrenzenden Nachbargrundstückes zulässig.
- (2) Stützmauern sind nur im Zusammenhang mit Abgrabungen zur Stabilisierung der natürlichen Geländeoberfläche und mit Zustimmung der Baurechtsbehörde zulässig.

§ 14

Äußere Gestaltung

- (1) Die Fassaden der denkmalgeschützten Gebäude im historischen Kasernenbereich dürfen nicht verändert werden. Ausnahmen sind nur im begründeten Einzelfall und mit Genehmigung der Baurechtsbehörde sowie Zustimmung der Denkmalschutzbehörde zulässig.

§ 15

Dächer

- (1) Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachaufbauten der Dächer der denkmalgeschützten Gebäude im historischen Kasernenbereich müssen grundsätzlich unverändert erhalten werden. Sie dürfen nur im begründeten Ausnahmefall und mit Genehmigung der Baurechtsbehörde sowie Zustimmung des Landesdenkmalamtes verändert werden.
- (2) Im Mischgebiet (MI) und bei Neubauten im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) sind Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 40° Dachneigung zulässig.
- (3) Flachdächer und Dächer mit einer Neigung < 8° sind entsprechend § 12 (6) flächenhaft zu begrünen.
- (4) Dachgaupen sind nur auf über 30° geneigten Dächern zulässig. Sie dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonisieren.
- (5) Dachgaupen müssen allseitig von Dachfläche umschlossen sein. Sie dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 4 m² und eine maximale Breite von 3 m nicht überschreiten. Die Summe der Breiten aller Einzelgaupen darf maximal $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge betragen.
- (6) Dachgaupen müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindesten 1,50 m, zur Traufwand einen Abstand von mindestens Wandstärke und untereinander einen Abstand von mindestens 0,75 m einhalten.
- (7) Der Dachüberstand darf am Ortsgang maximal 0,20 m und an der Traufe maximal 0,40 m betragen. Für Dachgaupen gilt die Hälfte der Überstände des Hauptdaches.

- (8) Die Dächer von Tiefgaragen sind entsprechend § 12 (6) flächenhaft zu begrünen. Die oberste Schicht ist geländeeben auszuführen.
- (9) Durch Nichtvollgeschosse und Dachaufbauten bzw. durch Teile davon darf die maximal zulässige Traufhöhe (§ 9 (4)) nicht überschritten werden.

§ 16 Einfriedigungen

- (1) Die historische Kasernenmauer ist als Teil der historischen Kasernenanlage in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Änderungen, Durchbrüche und Ergänzungen sind nur im Ausnahmefall und mit Zustimmung der Baurechts- und der Denkmalschutzbehörde zulässig.
- (2) Im historischen Kasernenbereich (GE/e) sind Einfriedigungen nicht zulässig. Nur im begründeten Ausnahmefall und mit Genehmigung der Baurechtsbehörde sowie Zustimmung des Landesdenkmalamtes sind Einfriedigungen als Hecken zulässig.
- (3) Die Höhe der Einfriedigungen von Baugrundstücken im Mischgebiet (MI) darf an öffentlichen Verkehrsflächen maximal 1,00 m betragen.
- (4) Im Mischgebiet (MI) sind Einfriedigungen entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen außerhalb des Vorgartenbereiches bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.
- (5) Folgende Materialien sind für Einfriedigungen zulässig:
 - 1. Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen
 - 2. In die nach (1.) zulässige Heckenpflanzung darf gartenseitig ein Maschendrahtzaun integriert werden.
 - 3. Im Mischgebiet (MI) auch dem Bestand im Umfeld entsprechende Holzlattenzäune und Metallgitterzäune auf Sockelmauern.

§ 17 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung oder Produktwerbung ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosszone sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen dürfen Architekturelemente nicht überdecken. Die Werbeanlagen müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonieren.
- (4) Grell leuchtende und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. An den denkmalgeschützten Gebäuden im historischen Kasernenbereich sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.
- (5) Schriften/Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 0,20 m nicht überschreiten. Die Werbeanlage darf maximal 0,4 m hoch und maximal 2,0 m lang sein.
- (6) Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und bedürfen an denkmalgeschützten Gebäuden zusätzlich der Zustimmung des Landesdenkmalamtes.

§ 18 Müllbehälter

- (1) Im historischen Kasernenbereich sind Müllbehälteraufstellplätze nur innerhalb der Gebäude/Baufenster zulässig.
- (2) Im Mischgebiet dürfen Müllbehälter außerhalb der Gebäude nur dort aufgestellt werden, wo sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keine Belästigungen verursacht und die Anlage eingegrünt ist.

§ 19 Heizungen

- (1) Für die Beheizung der Gebäude im historischen Kasernenbereich darf nur Fernwärme aus dem bestehenden Fernwärmenetz verwendet werden.

§ 20 Passiver Schallschutz

- (1) Die im Mischgebiet (MI) nach Osten zur Durlacher Straße und nach Süden zur Gutleuthausstraße liegenden Wohnräume sind durch passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzfenster) zu schützen.

§ 21 Antennenanlagen

- (1) Im historischen Kasernenbereich sind Antennenanlagen, Parabolspiegel oder vergleichbare Anlagen auf den Dächern oder an den Außenwänden der Gebäude nicht zulässig. Sie sind im Inneren der Gebäude zu platzieren.

§ 22 Biologische Baustoffe

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

Ettlingen, 30.12.1999

Stadt Ettlingen


Offele
Oberbürgermeister

