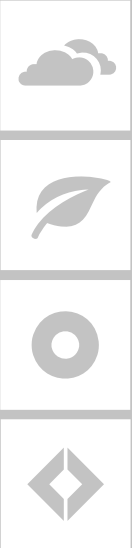
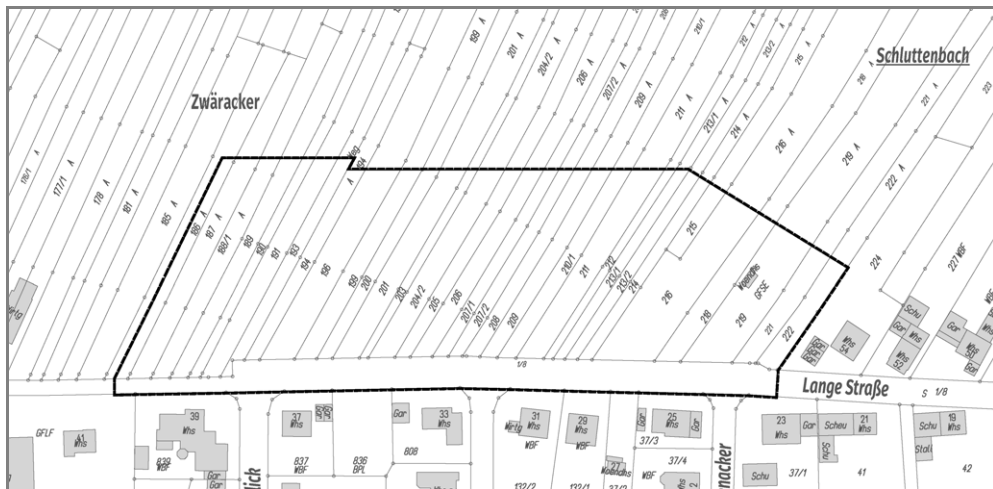


Stadt Ettlingen (Schlittenbach)

Bebauungsplan “Lange Straße Nord”

Entwurf



Stadt Ettlingen (Schlottenbach)

Bebauungsplan “Lange Straße Nord”

Entwurf

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

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

M. Sc. Hannes Trietsch (Stadtplaner)

M. Eng. Martina Marek (Stadtplanung)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Ettlingen

im Juli 2024

Inhalt

Teil A Bestandteile

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

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept
- B - 7 Fachbeitrag Geotechnik
- B - 8 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 9 Fachbeitrag Pilotbohrung
- B - 10 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- ▶ nicht störende Handwerksbetriebe,
- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke.

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- ▶ Anlagen für Verwaltungen,
- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen.

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 Bebauungsplans (Teil A-3) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- ▶ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- ▶ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

insgesamt bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

Durch Tiefgaragen mit Dachbegrünung ist eine Überschreitung um zusätzlich maximal 0,1 der Grundstücksfläche zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Firsthöhen (FH_{\max}) bzw. Gebäudehöhen (GH_{\max}) sowie Traufhöhen (TH_{\max}) bzw. Wandhöhen baulicher Anlagen (WH_{\max}) sind zeichnerisch als Höchstmaße festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe darf von Solaranlagen auf dem Dach um maximal 1 m überschritten werden.

Die Traufhöhe bzw. Wandhöhe wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Wandhöhe Attika.

Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante des Daches (höchster Punkt der Dachhaut oder Attika).

Die (bauplanungsrechtliche) Wandhöhe baulicher Anlagen gilt im WA 1a, WA 1b, WA 3a und WA 3b, nicht jedoch im jeweiligen Baufensterbereich mit vorgeschriebenen Flachdach. Sie wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante der baulichen Anlage (ohne Brüstung).

Der jeweilige Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist zeichnerisch mittig vor dem jeweils zugehörigen Baufenster an der Grenze zur vorgelagerten Verkehrsfläche oder zwischen dem WA 1a und dem WA 3a der Linie zur "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung" als Höhe über Normalhöhennull im DHHN2016 (ü.NHN) festgesetzt.

1.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude beträgt im WA 1a sieben Wohneinheiten.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

1.4.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Im WA 1 (WA 1a und WA 1b), WA 2a und WA 2b ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

Im WA 3a und 3b ist die offene Bauweise mit Doppelhäusern festgesetzt.

Im WA 4 ist die abweichende Bauweise 'a' festgesetzt; in dieser gilt die offene Bauweise mit Einzelhäusern mit der Abweichung, dass auf die Baulinien gebaut werden muss ("Kettenhausbauweise").

1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (d.h. die Baufenster) sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Hiervon abweichend gelten in den Dachgeschossen im WA 1a, WA 1b, WA 3a und WA 3b statt der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen jeweils die um 1,5 m ins Baufenster zurückversetzten Baugrenzen; Brüstungen sind hiervon ausgenommen.

Die Flächen mit Zweckbestimmung 'Cp' im WA 2a, WA 3a und WA 4 dürfen unterhalb des Höhenbezugspunktes im Untergeschoss ausnahmsweise ganz oder teilweise unterbaut, d.h. die angrenzende Baugrenze darf insoweit überschritten werden (z.B. zur Unterbringung von Gartengeräten) (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).

Terrassen, die mit der Hauptnutzung verbunden sind, sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² sowie einer maximalen Tiefe von 3,2 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Eine Überdachung der Terrassen ist (unter Einhaltung der Abstandsflächen) zulässig. Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Untergeordnete Vordächer ohne eigene Abstandsflächen dürfen die Baugrenzen auf einer Breite von 1,5 m um maximal 1 m überschreiten.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nur in den für diese jeweils festgesetzten Flächen und in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Stellplätze auch in den Flächen für Garagen oder für Carports.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen oberhalb der Geländeoberfläche einzeln auf maximal 12 m³ und insgesamt auf dem Baugrundstück auf maximal 20 m³ begrenzt, Anlagen der Straßenbeleuchtung, Einfriedungen sowie Stützwände ausgenommen. Dabei sind innerhalb der Flächen mit Zweckbestimmung 'Vorgarten' oder der Flächen für Stellplätze oberirdische

Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder Wärmetauschern unzulässig und Mülltonnenboxen nur direkt seitlich an Grundstückszufahrten oder Hauszugangswegen und nur bis 1,5 m Wandhöhe zulässig.

Unter den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen auch Versorgungs- und Verteilanlagen (z.B. Technikzentrale) für ein Nahwärmenetz angeordnet werden.

1.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zeichnerisch sind eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Mischverkehrsfläche' und eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Weg' für den Fußgänger- und Radverkehr und ggf. die über diese östlich oder westlich erschlossenen Anlieger der Wegeparzelle Flurstück Nr. 193 festgesetzt.

In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten von Kraftfahrzeugen unzulässig. Jedes Baugrundstück darf insgesamt nur eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) von den Verkehrsflächen haben. Die Breite jeder Zufahrt sowie jeder gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt ist auf maximal 5 m begrenzt.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 21 BauGB)

In den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Zweckbestimmung 'GFL' sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Ettlingen für Entwässerungsleitungen (inkl. Stauraumkanal) und deren Instandhaltung und Reinigung zwecks Hangwasserabführung und -rückhaltung am Gebietsrand zu begründen. Innerhalb dieser Flächen sind Baumpflanzungen unzulässig.

1.8 Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Flächen für Fundamente von Stützbauwerken, welche in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ragen, sind von den Grundstückseigentümern entlang der Baugrundstücksgrenzen zu dulden.

1.9 Verbrennungsverbote und Maßnahmen für erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a und b BauGB)

Die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe für die Wärme- und Warmwassererzeugung im Plangebiet ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind feste Brennstoffe für die Wärmeerzeugung mittels Einzelraumfeuerungsanlagen.

Die Flachdach- oder südorientierten Satteldach-Hauptdachflächen müssen mit Leitungsanschluss für Solarstrom aus Photovoltaik ausgestattet werden.

1.10 Öffentliche Grünflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 16 und 21 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' ist als Grün- und Spielfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Fläche sind insbesondere Flächen mit Spielgeräten und Spielplatzmöblierungen sowie Bepflanzungen zulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Grünanlage' ('G') ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Untergeordnet sind Sitzgelegenheiten zulässig.

Die öffentliche Grünfläche und die Fläche für die Versickerung mit der Zweckbestimmung 'Regenrückhaltebecken' ist als extensiv bewachsenes Regenrückhaltebecken auszubilden.

Die öffentliche Grünflächen und die Flächen für die Versickerung mit der Zweckbestimmung 'Entwässerungsgrün' sind als Mulden-Erdwall-Kombination gegen Hangwasser herzustellen und zu erhalten. Hierzu ist innerhalb der Flächen zur freien Landschaft hin eine mindestens 70 cm breite Mulde anzulegen, an welche nach innen ein mindestens 70 cm breiter Erdwall anschließt. Die Vorgaben zur Bepflanzung sind zu beachten (siehe hierzu Festsetzung 1.11.5).

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Pfliegeweg' ist als begrünter Grasweg auszubilden.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.11.1 Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor ab-

zuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.11.2 Wasserdurchlässige Materialien

Stellplätze, Zufahrten und Wege – der Zugang zum Hauseingang ausgenommen – sind soweit wasserrechtlich zulässig mit wasserdurchlässigen Materialien mit Begrünungsanteil sowie mit mindestens 15 % Fugenanteil mit mindestens 15 mm Fugenbreite herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster). Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

1.11.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser im WA ist im Trennsystem über entsprechende Regenwasserkanäle/Stauraumkanäle sowie ein Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Einleitung in den Straßenkanal zu versickern.

1.11.4 Insektenfreundliche und fledermausschonende Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind LED's mit Wellenlängen unter 540 nm und einer Farbtemperatur von maximal 2.700°K, oder insektenfreundlichere Leuchtmittel, in insektendicht einhausenden Lampen mit einer maximal Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden. Die Abstrahlrichtung muss zielgerichtet nach unten und darf nicht in die freie Landschaft und nicht auf die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgerichtet sein. Die Außenbeleuchtung ist auf das zur Beleuchtung Notwendige zu reduzieren, begrenzt auf maximal 3 lux im Wohngebiet.

1.11.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die unbebauten, unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 LBO gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung zählen eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasensaat.

Pro angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche sind mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum unter Anrechnung der zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume und zwei standortgerechte einheimische Sträucher auf dem Baugrundstück anzupflanzen; im WA 1b darf die Baumzahl auf einen pro angefangene 300 m² reduziert werden, wenn pro dadurch entfallenden Baum zwei zusätzliche standortgerechte einheimische Sträucher angepflanzt werden. Die Bäume sind an den festgesetzten Einzelbaumstandorten und ansonsten vorrangig in den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen anzupflanzen. Seitliche Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumstandorten sind um maximal 3 m entlang der nächstliegenden Verkehrsfläche zulässig. Mindestens ein Strauch je Baugrundstück ist in den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen anzupflanzen.

Die (zeichnerisch festgesetzten) Vorgartenzonen sind zu begrünen ausgenommen des maximal 2 m breiten Hauszugangs und im WA 2-4 im seitlichen Anschluss an eine Fläche für Stellplätze eine maximal 3 m breiten Zufahrt zu einer Garage im Baufenster. In der 'Vorgartenzone' ist auf dem Baugrundstück mindestens ein Strauch anzupflanzen unter Beachtung der Verkehrssicherheit (Freihaltung der Sichtdreiecke, ggf. durch Wuchshöhenbegrenzung auf max. 80 cm).

Die öffentliche Grünflächen und die Flächen für die Versickerung mit der Zweckbestimmung 'Entwässerungsgrün' sind als überwiegend extensive Vegetationsflächen anzulegen. In ihnen ist mindestens alle 2 m ein Strauch anzupflanzen, so dass mehr als zwei Drittel der Länge der Fläche zu Sträuchern entwickelt werden. Baumpflanzungen sind in der Fläche unzulässig.

Die nicht überbauten Tiefgaragen sowie sonstige Gebäude oder Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind mit intensiver Dachbegrünung auf mindestens 60 cm Substratstärke zu überdecken.

Sämtliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu mind. 75 % der Dachfläche (inkl. Dachterrassen) mit extensiver Dachbegrünung mit mind. 12 cm Substratstärke zu begrünen.

Insgesamt sind mindestens 50% der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dachbegrünung unterirdischer Gebäude oder Gebäudeteile mit mindestens 60 cm Substratstärke wird dabei angerechnet.

1.11.6 Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen

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

Die festgesetzten Bepflanzungen sind aus den nachfolgenden Pflanzlisten zu wählen. Nadelgehölze sowie standortfremde, exotische Zierpflanzen dürfen im Baugebiet nicht verwendet werden.

■ Bäume

Standortgerechte Laubbaumhochstämme dritter Ordnung mit einer Endwuchshöhe von mindestens 5 m bzw. sofern zeichnerisch festgesetzt oder optional auf dem 'Spielplatz' 2. Ordnung. Dabei sind die folgenden Arten, Stammumfang mind. 16-18 cm, zu wählen:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)*, Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)*, Edelkastanie (*Castanea sativa*)*, Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)*, Faulbaum (*Frangula alnus*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)*, Stiel-Eiche (*Quercus robur*)*, Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)*, standortheimische Obstbäume/Wildobstsorten.

Im Straßenraum sind nur die mit "*" markierten Bäume zu verwenden.

■ Sträucher

Sträucher der folgenden Arten, Mindestqualität 2xv, 60-100 cm:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsröse (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

■ Intensive Dachbegrünung (Substratstärke mind. 60 cm)

Bepflanzungen entsprechend den sonstigen Gartenflächen. Beinhaltet sind darin auch Strauchpflanzungen; Baumpflanzungen sind im Einzelfall zu prüfen.

■ Extensive Dachbegrünung (Substratstärke mind. 12 cm)

Felsen-Fetthenne (*Sedum rupestre*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*), Dachwurz (*Sempervivum tectorum*)*, Spinnweben-Hauswurz (*Sempervivum arachnoideum*)*, Blaukissen (*Aubrieta deltoidea*), Berg-Bohnenkraut (*Satureja montana*)*, Feld-Thymian (*Thymus pulegioides*)*, Steinkraut-Arten (*Alyssum montanum*, *Alyssum saxatile*), Ranken- und Rundblättrige Glockenblume (*Campanula poscharskyana*, *C. portenschlagiana*, *C. rotundifolia*)*, Zwerg-Alant (*Inula ensifolia*)*, Färber-Hundskamille (*Anthemis tinctoria*)*, Gewöhnlicher Wundklee (*Anthyllis vulneraria*).

In der Dachbegrünung müssen mindestens zwei samen tragende Ruderalarten (mit * markiert) vorkommen.

■ Wiesenflächen

Empfohlen wird die zumindest teilweise Begrünung der Wiesenflächen mit einer geeigneten kräuterreichen Wiesenansaat (beispielsweise Regiosaatgut von Rieger-Hofmann).

1.11.7 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote dürfen Rodungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel (d.h. nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) durchgeführt werden. Baumfällungen, die Entfernung von toten Baumkronen und von Reisig sowie der Abbruch des bestehenden Gartenhauses dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel und außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse (d.h. zwischen Anfang Dezember und Ende Februar) durchgeführt werden. Vor den Obstbaumfällungen sind Obstbäume in gleicher Zahl auf dem Flurstück Nr. 207/1 anzupflanzen, und Vogelnisthilfen, Fledermaushöhlen und Fledermausflachkästen gemäß der Festsetzung 1.11.8 funktionsfähig anzubringen.

Ungegliederte Glasflächen größer 4 m², die eine Durchsicht ermöglichen oder in denen sich die umgebenden Freiflächen, insbesondere Gehölze (bis 5 m Distanz) spiegeln, sowie verglaste Gebäude- und Balkonecken sind zu vermeiden. Ausnahmsweise möglich ist dabei jedoch die Verwendung von halbtransparenten Materialien (z.B. für Balkongeländer, Glasüberdachungen, Durchgänge oder die Verkleidung von Nebengebäuden) oder Vogelschutzverglasung mit hochwirksamen Mustern (im Sinne von Kapitel 7.1.5 des Fachbeitrags Artenschutz).

Auf dem Baugrundstück ist jeweils mindestens eine Nisthilfe für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter und ein Fledermausquartier an Bäumen oder Gebäuden fachgerecht vorzusehen (beispielsweise gemäß Kapitel 7.2.2 des Fachbeitrags Artenschutz) und funktionsfähig zu halten. In den Grünflächen mit Zweckbestimmung 'Spielplatz' oder 'Mulde' sind fachgerecht mindestens jeweils zwei Nisthilfen für gehölzbrütende Vogelarten in Bäumen anzubringen.

Zur Vermeidung der Tötung der Zauneidechse müssen die Tiere im Baufeld vor Baubeginn aus dem Eingriffsbereich abgefangen und in funktionsfähige Ersatzhabitats auf dem Flurstück Nr. 683 umgesiedelt werden. Hierzu und während der Bauphase ist das Baufeld durch einen Reptilienzaun fachgerecht zu umgrenzen, sofern ein Einwandern von Eidechsen nicht ausgeschlossen werden kann. Ebenso ist die Zielfläche (Flurstück Nr. 683) einzuzäunen.

1.11.8 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Baugrundstücken im Baugebiet sind die folgenden externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Flur 3564 (Schlutenbach) entsprechend ihrer Baugrundstückgröße flächenanteilig zugeordnet:

- ▶ Das Flurstück Nr. 683 ist als blütenreiche Magerwiese mit dem Entwicklungsziel einer FFH-Mähwiese unter Streuobstbäumen aus autochthonem Saatgut zu entwickeln und zu erhalten. Es sind mindestens 23 Obstbaumhochstämme (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm, 3xv, Pflanzabstand mindestens 20 m) anzupflanzen; am südlichen Rand des Flurstücks ist die bestehende weg begleitende Obstbaumreihe zu erhalten. Bei Abgang ist der betroffene Baum durch einen Obstbaum derselben Pflanzqualität zu ersetzen. Hierdurch sind mindestens 8.460 m² Streuobstwiesenfläche zu schaffen und zu erhalten. Auf ca. 100 m² des Flurstücks sind in mindestens 50 m Abstand vom Waldrand in mehreren Abschnitten auf 50 m Gesamtlänge Niederhecken aus den Dornensträuchern Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*) oder Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder Gestrüppe aus Brombeere (*Rubus sectio Rubus*) zu entwickeln. Hiervon sind im östlichen Teil der Fläche diese Gruppen parallel zum Weg anzulegen. Schlehen dürfen nur innerhalb einer Gehölzgruppe zusammen mit anderen Sträuchern gewählt werden. Auf der östlichen Teilfläche wird zudem ein Ausgleichslebensraum für Zauneidechsen mit Baumstämmen, Ast- und Reisighaufen als Sonnen- und Versteckplätze mit Abstand untereinander entwickelt. Auf die genaueren Nebenbestimmungen der Genehmigung vom 06.06.2024 (AZ 51.12013-364.53-9466517) wird hingewiesen.

- ▶ Auf dem Flurstück Nr. 207/1 sind im Abstand von 10 - 15 m die dort bestehende Obstbaumreihe ergänzend 10 regionaltypische, heimische Obstbaumhochstämme (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, 3xv) anzupflanzen. Bei Abgang ist der betroffene Baum durch einen Obstbaum derselben Pflanzqualität zu ersetzen. Auf die genaueren Nebenbestimmungen der Genehmigung vom 06.06.2024 (AZ 51.12013-364.53-9466517) wird hingewiesen.
- ▶ An Bäumen der Flurstücke 207/1, 216, 262 und 683 sind für Vögel insgesamt 3 Nisthöhlen mit 26 mm-Öffnung (Blaumeisen) und 12 Nisthöhlen mit 32 mm-Öffnung (Kohlmeisen, Sperlinge) fachgerecht in 2 - 4 m Höhe auf der wetterabgewandten Seite ohne direkte Sonneneinstrahlung anzubringen und dauerhaft zu unterhalten, außerdem insgesamt 6 Fledermaushöhlen als Baumhöhlenerersatz (z.B. Schwegler Universal-Sommerquartiere) mit freiem Ausflugbereich in unterschiedlichen Himmelsrichtungen. Außerdem ist je Gebäude im WA 1a in wettergeschützter Lage in mindestens 4 m Höhe mindestens ein Fledermausflachkasten anzubringen.
- ▶ 65.205 Ökopunkte vom Ökokonto der Stadt Ettlingen aus der Maßnahme "Waldrefugium 12: Hardtwald Distr. 5, Untere Plom Abt. 7", Flurstück Nr. 7602/0 der Gemarkung Ettlingen mit einer Fläche von 28.000 m².

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz- oder Holzfassaden oder in Sichtmauerwerk auszuführen; Blech- und Plastikfassaden sowie Gebäude mit insgesamt mehr als ein Drittel Verglasungsanteil in den Fassaden sind unzulässig.

Es sind nur Fassadenfarben mit einem Hellbezugswert von 20 bis 85 zulässig.

Die Fassaden im WA 1 (WA 1a, WA 1b) sind mit Holz zu verkleiden und dürfen im Dachgeschoss nur stabartig offene, keine geschlossenen Brüstungen aufweisen. Materialien mit blendenden Reflexionen, ausgenommen Fenster- und Türverglasungen, sind unzulässig.

Im WA 3b ist auf den Seiten mit zurückgesetzter zweiter Baugrenze die Fassade des Dachgeschosses oberhalb der festgesetzten bauplanungsrechtlicher Wandhöhe um mindestens 1,5 m hinter das darunter liegende Geschoss zurückzusetzen.

Im WA 3b ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Doppelhaushälften eine straßenseitige (bauplanungsrechtliche) Wandhöhe vorgeschrieben; hiervon darf abgewichen werden, sofern öffentlich-rechtlich (z.B. durch Baulast) sichergestellt ist, dass die Straßenfassade beidseitig in gleicher Höhe aneinander angebaut wird.

Garagenwände ohne Öffnungen sind ab einer Ansichtsflächengröße von 10 m² mit Fassadenbegrünung zu versehen. Gleiches gilt im WA 1 ab einer Ansichtsflächengröße von 15 m² für die landschaftsseitigen Fassadenflächen/-teilflächen ohne Öffnungen der landschaftsseitigen Baugrundstücke. Die Fassadenbegrünung hat durch Fassadenbegrünungselemente oder Berankungen (z.B. Wilder Wein) zu erfolgen.

Talseitige Wandflächen (offene Wandflächen mit Stützen ausgenommen) in und unter den Flächen für Carports sind im WA 2a, WA 3a und WA 4 auf maximal 4 m Höhe über dem fertigen Gelände an der hinteren Baugrenze des Grundstücks begrenzt; der Carport ist talseits mit lichtundurchlässiger Brüstung auszubilden.

Tiefgaragen dürfen keine Wandansichtsfläche oberhalb des fertigen Geländes aufweisen, dauerhaft vollflächig begrünte Wandflächen ausgenommen. Oberirdische Wände von Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Höhe von 20 cm außen- und innen- seitig gleichermaßen durch Vegetation zu begrünen.

2.1.2 Dachgestaltung

Die zulässigen Dachformen sowie Firstrichtungen der Hauptdächer sind durch Planeintrag als Satteldach oder Flachdach vorgeschrieben. Die zulässige Dachneigung von Flachdächern beträgt 0° bis 5°, die zulässige Dachneigung von Satteldächern beträgt 20° bis 30°. Vordächer, Dächer von Wintergärten u.ä. sind hiervon ausgenommen.

Bei Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen sowie bei Vordächern sind zusätzlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung zugelassen.

Sämtliche Flächdächer und flachgeneigte Dächer sind zu mind. 75% der Dachfläche (inkl. Dachterrassen) mit extensiver Dachbegrünung mit mindestens 12 cm Substratschichtdicke zu begrünen (vgl. Bebauungsplanfestsetzung Nr. 1.11.5). Eine Kombination von Dachbegrünung und solarer Energienutzung (z.B. durch substratauflastgetragene Systeme) ist vorzusehen. Die nicht überbauten Tiefgaragen sind mit intensiver Dachbegrünung zu überdecken (vgl. Bebauungsplanfestsetzung Nr. 1.11.5).

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Bei der Deckung der Dächer ist das Farbspektrum rotbraun und anthrazit zugelassen. Hellgraue und silbrige Dachflächen sind unzulässig. Bei der Gestaltung der Dächer sind keine engobierten, lackierten, glasierten oder glänzenden Materialien und keine Metalldeckungen zulässig. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

■ Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen auf dem Dach und Solardächer sind zulässig.

Die Hauptdachflächen mit Flachdach sind zu mindestens 30 %, die mit süd- bis südwestorientierter Satteldachfläche sind vollflächig mit Photovoltaik- oder thermischen Solaranlagen zu versehen.

Auf Flachdächern muss der Abstand der Solaranlagen vom Dachrand mindestens zweimal so groß sein wie ihre Höhe über dem Dachrand (Attika).

Auf den Satteldächern sind Solaranlagen nur dachparallel mit maximal 20 cm Abstand zur Dachhaut zulässig.

Eine Überhöhung des Dachfirstes durch Solaranlagen ist unzulässig.

2.2 Gestaltung unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind überwiegend als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung zählen eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden entsprechend der Pflanzlisten zu den Festsetzungen im Bebauungsplan "Lange Straße Nord".

Nadelgehölze sowie standortfremde, exotische Zierpflanzen dürfen im Baugebiet nicht verwendet werden.

Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,60 m anzudecken und zu begrünen. Es wird auf die Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke unter Ziffer 1.11.5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege – der Zugang zum Hauseingang ausgenommen – sind soweit wasserrechtlich zulässig mit wasserdurchlässigen Materialien mit Begrünungsanteil sowie mit mindestens 15 % Fugenanteil mit mindestens 15 mm Fugenbreite herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster). Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

Das flächige Überdecken von Vegetationsflächen mit Gesteinen in Form von Splitt, Schotter und Kies ist unzulässig.

2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Lagerflächen

Dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen. Offene Lagerflächen sind unzulässig.

2.2.3 Geländehöhen, Stützmauern, Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Das Gelände muss eben an die vordere Zufahrtsstraße des Grundstücks (jene mit dem baufensterbezogenen Höhenbezugspunkt) angeschlossen werden. Sonstige eventuelle Abgrabungen an der Grenze zu einer Verkehrsfläche oder der Versorgungsfläche müssen geböschd an diese oben anschließen.

Geländeböschungen dürfen maximal ein Steigungsverhältnis von 1:1,5 aufweisen. Stützwände entlang öffentlicher Flächen sind nur als Natursteinmauern aus einem Material zulässig; ihre oberirdische Höhe (fertiges Gelände, talseitig) ist auf maximal 1,8 m begrenzt.

Die Höhenlage des Geländes an der hinteren (vom jeweiligen Höhenbezugspunkt abgewandten) Baugrenze ist bezogen auf den jeweiligen Bezugspunkt für die Höhenermittlung vorgeschrieben auf

- + 1,4 m im WA 1a am westlichen Gebietsrand,
- + 2,6 m im WA 1a am Spielplatz,
- + 2,0 m im WA1a an der Mulde,
- + 2,5 m im WA 1b,
- 2,5 m im WA 2a,
- +3,2 m im WA 2b,
- 2,5 m im WA 3a,
- +3,1 m im WA 3b und
- 2,6 m im WA 4;

Abweichungen von maximal 0,5 m bzw. im hinteren Baufenster des WA 1b nach unten um weitere 0,5 m sind zulässig.

An der südwestlichen Grundstücksgrenze im Anschlussbereich an eine Fläche für Carports ist im WA 2a und WA 3a die Höhenlage des Geländes auf das arithmetische Mittel der Höhen der beiden am grundstücksseitigen Rand der 'Mischverkehrsfläche' nächst liegenden Höhenbezugspunkte vorgeschrieben.

Sonstige Einfriedungen und Absturzsicherungen außerhalb der Baufenster sind nur als heimische laubtragende Hecken/Sträucher bzw. in deren Kombination mit offenen Holz- bzw. Drahtgeflechtzäunen, diese Zäune jedoch nur an der straßenabgewandten Innenseite der Hecke/Sträucher, zulässig. Nicht zulässig sind sie als oberirdische Einfriedigungen in Form von geschlossenen baulichen Elementen sowie aus standortfremden Gehölzen (z.B. Thuja, Zypressen). Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung zum Anpflanzen von Gehölzen müssen tote Einfriedungen mindestens 20 cm von der talseitigen Grundstücksgrenze abgerückt werden. Die Höhe der Zäune darf maximal 1,0 m betragen. Bei Doppelhäusern ist an ihrer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze seitlich der hinten am Haus liegenden Terrasse außerhalb des Baufensters eine 2 m lange und maximal 1,8 m Sichtschutzelement zulässig.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für jede Gewerbe- bzw. Ladeneinheit ist höchstens eine Werbeanlage bis zu einer Größe von 0,5 m² Ansichtsfläche im Erdgeschoss (bis Oberkante EG-Rohdecke) zulässig.

Lichtwerbung sowie bewegte Werbeträger sind unzulässig.

Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen und an Hauswänden ist untersagt.

2.4 Antennen und Freileitungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 4 und 5 LBO)

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur auf Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands von 2,5 m zu den straßenseitigen Fassaden zulässig.

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

2.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind ab 100 m² Wohnfläche 2 Stellplätze, ab 60 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und bis 60 m² Wohnfläche 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Der Abstand von mindestens 5 m vor der Garage oder dem Carport kann als Stellplatz angerechnet werden. Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und ein notwendiger Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Geotechnik/Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Lössführende Fließerde) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein) erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Bebauungsplan von der Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik mbH der "Geotechnischer Bericht" vom 19.02.2024 erstellt wurde. Demnach steht im Untersuchungsgebiet oberflächennah Lößlehm an. Im Liegenden befindet sich der Plattensandstein aus dem Oberen Buntsandstein. Auf die Anlage B-7 wird hinsichtlich der weiteren Ergebnisse der Untersuchung verwiesen.

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum

Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG und auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

Kampfmittelbeseitigung

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-/(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Stadt Ettlingen bereits ein Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 15.10.2018 zu einer Luftbilddauswertung vorliegt.

Niederschlagswasser/Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken ortsnah versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 57 (1) WHG darf eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser (Direkt-einleitung) ins Gewässer nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist.

Die Entwässerungsplanung ist im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen. Die abgestimmte Entwässerungsplanung ist dem Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens vorzulegen, das durchgeführte Bewertungsverfahren sind der Planung beizufügen.

Zur Umsetzung einer ökologisch orientierten Entwässerung sind vor einer Direkt-einleitung in ein Oberflächengewässer bei Vorliegen ausreichenden Flurabstands alle dezentralen und/oder zentralen Möglichkeiten der Versickerung in vollem

Umfänge auszuschöpfen. Auch bei gering durchlässigen Untergründen ist eine Versickerung (evtl. Teilversickerung) nicht generell ausgeschlossen. Die Anwendungsgrenze kann erweitert werden, wenn die geringe Versickerungsrate durch ein vergrößertes Speichervolumen ausgeglichen wird (z.B. Mulden-Rigolen-Element). Im Wohngebiet ist die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

Auf die Ergebnisse des Geotechnischen Berichts (Überarbeitung 2024) der Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik mbH vom 19.02.2024 wird hingewiesen. Demnach ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht oder nur bedingt möglich. Daher müssen für den Ausbau von Versickerungsvorrichtungen entsprechend dimensionierte Anlagen (Sickerleitungen, Regenwasserkanäle, etc.) erstellt oder die anfallenden Wassermengen der Kanalisation zugeführt werden.

Ergänzend zur Versickerung ist auf dem Baugrundstück eine kombinierte Regenwasserzisterne für die Retention des Niederschlagswassers mit Wasserspeicher für die Brauchwassernutzung und/oder Gartenbewässerung möglich (z.B. mit einem Mindestspeichervolumen von 3 m³ bzw. im WA 1a und WA 1b 6 m³, zzgl. eines Volumens zur Retention für die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal).

Die statische Stabilität der Stützbauwerke und der Schutz des Nachbarn vor Hangwasser des eigenen Grundstückes zu beachten.

Es werden kombinierte Regenwasserzisternen für die Retention des Niederschlagswassers mit Wasserspeicher für die Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung empfohlen.

Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die

Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung der umliegenden Flächen (Geruchs-, Geräusch-, Staubimmissionen), die orts-typisch und ortsüblich sind, zu dulden sind.

Bepflanzungen

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Um keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszulösen sind Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen vom 1. Dezember bis 28. Februar sowie der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden oder wenn durch sie nachweislich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an den Glasflächen wird auf die Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach 2022 analog der österreichischen Norm 191040 hingewiesen.

Auf die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz wird ergänzend hingewiesen.

Leitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Es wird auf § 77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz) verwiesen, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mit verlegt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Kriminalprävention

Durch kriminalpräventive Siedlungsgestaltung kann die Tatgelegenheitsstruktur so verändert werden, dass sich die Kriminalität verringert. Die Freiraumgestaltung ist daher ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Kriminalprävention.

Öffentliche, halböffentliche und private Flächen sollten durch Zäune, Hecken oder Grenzmarkierungen klar abgetrennt sein, ohne dadurch unübersichtliche Räume zu schaffen.

Öffentliche Wege sollten sich von halböffentlichen und privaten Wegen klar abheben. Dies kann durch Farbgestaltung des Bodens, durch unterschiedliche Materialien oder durch Hinweisschilder erfolgen.

Die Vermeidung dunkler unübersichtlicher Bereiche ist für die Kriminalprävention vorteilhaft. Hierbei gilt es aus ökologischer Sicht die Lichtverschmutzung zu minimieren.

Wege und Plätze sollten möglichst barrierefrei gestaltet werden bzw. auch Barrierefreiheit gewährleisten. Bäume und Sträucher können strategisch platziert werden, um Fehlverhalten (z.B. wildes Parken) zu verhindern oder um Grenzen zwischen den öffentlichen und privaten Bereichen zu verdeutlichen. Die Auswahl der Pflanzen, Beachtung der Bepflanzungshöhe und regelmäßiger Rückschnitt verhindern die Entstehung nicht einsehbarer Bereiche. Niedrige Bepflanzung und hochstämmige Bäume sind zu bevorzugen.

Vor den Mehrfamilienhäusern sollte eine ausreichende Zahl von Fahrradabstellplätzen zur Verfügung stehen. Die Abstellflächen für Müllbehälter sollten zugangskontrolliert und in Sichtbeziehung zu den Wohnungen liegen.

Bei Hauseingängen sollte darauf geachtet werden, dass diese von der Straße aus einsehbar sind. Auch hier ist auf eine ausreichende Beleuchtung und niedere Bepflanzung zu achten.

Garagen sind Stellplätzen vorzuziehen. An Fahrradabstellflächen sollte auch diebstahlshemmende Möblierung (Fahrradboxen, Fahrradständer) angeboten werden.

Durch den Einbau geprüfter Fenster und Türen nach DIN EN 1627, mindestens der Widerstandsklasse RC 2, erhält man einen guten Einbruchschutz.

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung bzw. Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Verwendung von Baustoffen mit geringem Energieverbrauch bei Herstellung und Transport sowie der vermehrte Bau mit Holz) werden für die Energiegewinnung der Anschluss an das Nahwärmenetz, ergänzt um eigene Photovoltaik, auch für die Elektromobilität, empfohlen.

Topografieangepasste Bauweise und Bauvorlagen

Aufgrund der Hanglage ist auf eine topografieangepasste Planung zu achten, welche die Hanglage frühzeitig, vor und bei der Gebäudeplanung, berücksichtigt.

Den Bauvorlagen ist ein Grünordnungs- und Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Böschungen und Abgrabungen und Materialwahl der Stützmauern beizufügen. Im Freiflächengestaltungsplan sollen auch folgende Punkte zu ersehen sein:

- ▶ Lage, Umfang und Größe der Bepflanzung,
- ▶ Baum- und Straucharten,
- ▶ Flächenbilanz: Gesamtgrundstücksfläche, bebaute Fläche, Vegetationsfläche,
- ▶ Materialangaben zu Stellplatz- und Zufahrtsbefestigungen,
- ▶ Material, Ausführungsart, Lage und Höhe der Einfriedungen.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B-1: Begründung zum Bebauungsplan	45
1. Anlass und Ziel der Planung	46
1.1 Erfordernis der Planaufstellung.....	46
1.2 Verfahrensart.....	46
2. Räumlicher Geltungsbereich	47
3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	47
3.1 Landesentwicklungsplanung	47
3.2 Regionalplanung.....	47
3.3 Flächennutzungsplanung	48
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	48
3.5 Wohnbauflächenatlas Ettlingen.....	49
3.6 Lärmaktionsplanung	49
4. Beschreibung des Plangebiets.....	49
4.1 Gelände.....	49
4.2 Katastrophenhochwasser	49
4.3 Mobilität.....	49
4.4 Technische Erschließung	50
4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen.....	51
5. Ziele der Planung.....	51
5.1 Grundzüge der Planung.....	51
5.2 Untersuchte Planungsalternativen	52
5.3 Nutzungskonzept	53
5.4 Klima- und Energiekonzept.....	54
5.5 Mobilität.....	55
5.6 Technische Erschließung.....	56
5.7 Grünordnung.....	56
5.8 Artenschutz	57
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	57
6.1 Art der baulichen Nutzung	57
6.2 Maß der baulichen Nutzung	58
6.3 Zahl der Wohneinheiten	59

6.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....	59
6.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	59
6.6	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an die Verkehrsflächen	60
6.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	60
6.8	Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen.....	60
6.9	Verbrennungsverbote und Maßnahmen für erneuerbare Energien ...	60
6.10	Öffentliche Grünflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.....	62
6.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bepflanzungen.....	63
6.12	Externe Kompensation	66
B-2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften.....		67
1. Räumlicher Geltungsbereich		69
2. Ziele der Planung		69
3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften		69
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	69
3.2	Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen	71
3.3	Werbeanlagen	72
3.4	Antennen und Freileitungen.....	72
3.5	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	72
B-3: Umweltbericht.....		75

Teil B - 1 Begründung zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Nach der im Flächennutzungsplan prognostizierten Einwohnerentwicklung besteht in der Stadt Ettlingen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen. Im Bereich des Plangebiets ist daher im Flächennutzungsplan unter dem Namen 'Zwäräcker' eine Wohnbaufläche (Planung) ausgewiesen. Der Gemeinderat der Stadt Ettlingen hat zudem am 16.03.2016 den 'Wohnbauflächenatlas Ettlingen' beschlossen. Für diesen sind verschiedene Entwicklungspotenziale der Stadt Ettlingen untersucht, bewertet und mit einem Entwicklungsziel versehen. Das Plangebiet ist im Wohnbauflächenatlas als Wohnbauflächenpotenzial dargestellt, dass durch einen Bebauungsplan entwickelt werden soll. Auch vor dem Hintergrund der Entwicklung der Wohnbevölkerung („WiE 2035“) ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, der zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen und damit der Infrastruktur führt, in Ettlingen von zentraler Bedeutung. Aus diesem Grunde hat die Stadt beschlossen, eine städtebauliche Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Schluttenbach durchzuführen.

Mit der Bebauungsplanung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets geschaffen werden. Planerisches Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die den nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Schluttenbach erweitert und neu definiert. In direktem Anschluss an die bestehende Wohnbebauung wird ein attraktives, klimaneutral konzipiertes Wohngebiet mit vielfältigen Gebäudetypologien angestrebt.

1.2 Verfahrensart

Aufgrund der Lage im Außenbereich und um die zukünftige Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie, der umgebenden Bebauung und der Landschaft zu definieren und in eine städtebauliche und funktionale Ordnung zu bringen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Umweltbericht erforderlich. Die Gebietsentwicklung soll zwecks Grundstücksneuordnung von einer Umlegung begleitet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumlichen Geltungsbereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 1,75 ha liegt nördlich an der Lange Straße am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Schluttenbach. Er umfasst in der Gemarkung 3564 (Schluttenbach) teilweise die Flurstücke Nummer 1/8 (Lange Straße), 186, 187, 188/1, 189, 190, 191, 193, 194, 196, 199, 200, 201, 203, 204/2, 205, 206, 207/1, 207/2, 208, 209, 210/1, 211, 212, 213/1, 213/2, 214, 215, 216, 218, 219, 221 und 222. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

Dieser beinhaltet – den Geltungsbereich aus der frühzeitigen Beteiligung ergänzend – auch einen L-förmigen Streifen am Ostrand des Gebiets und von dort abknickend zum Höhenweg, da dort zur Offenlage ein Pflweg am Gebietsrand ergänzt wurde.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg vom 23.07.2002 liegt das Mittelzentrum Ettlingen in der Region Mittlerer Oberrhein im Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim im Mittelbereich Ettlingen zwischen den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe (- Pforzheim) und Karlsruhe - Rastatt - Gaggenau/Gernsbach (- Freudenstadt). Mittelzentren übernehmen die Bedarfsdeckung der gehobenen zentralörtlichen Versorgung und sind maßgebliche Kristallisationspunkte für wesentliche überörtliche Lebensbeziehungen der Bevölkerung innerhalb ihrer Verflechtungsbereiche. Das Mittelzentrum Ettlingen weist Verflechtungen zur Region Nordschwarzwald, Mittelbereich Bad Wildbad und hier besonders zu den Gemeinden Bad Herrenalb und Döbel auf.

3.2 Regionalplanung

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) als abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung festgelegt. Die Fläche liegt zudem am Rand eines schutzbedürftigen Bereichs für die Erholung/Erholungsgebiet (Ziel der Raumordnung). Dem wird hier aufgrund der nicht flächenscharfen Ausweisung des großräumigen Bereichs sowie durch die Wahl eines ruhigen Gebietstyps mit Durchwegung und Blickbeziehungen zur Landschaft und mit der Erstellung eines Spielplatzes am Ortsrand angemessen entsprochen.

An den Geltungsbereich grenzen eine Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung) sowie ein Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe II (Grundsatz der Raumordnung) an. Westlich des Gebietes liegen zudem ein Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen, Wald und ein Wasserschutzgebiet.

In Ergänzung der Landesentwicklungsachsen verknüpft die Regionale Entwicklungsachse Karlsruhe - Ettlingen - Malsch - Rastatt parallel zur Achse des Landesentwicklungsplans entlang der B 36 das Oberzentrum Karlsruhe mit dem Rastatter Raum.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2030 (FNP) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe, wirksam seit dem 03.07.2021, in seiner aktuellen Fassung eine Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. In der Begründung zum FNP ist das Gebiet als geplante Wohnbaufläche unter der Nr. ET-W-011 dem Siedlungstyp D/C mit 45 Wohneinheiten bei 1,2 ha Größe zugeordnet. Der Siedlungstyp D/C weist die niedrigste bauliche Dichte auf.

Für den Siedlungstyp D/C werden die Zielwerte 35 Wohneinheiten pro Hektar Bruttobauland (WE/ha), ca. 70 Einwohner pro Hektar Bruttobauland (EW/ha) und 15 % Wohneinheiten in verdichteter Bauweise angegeben. Diese Zielwerte zur Siedlungsdichte sind verbindliche Vorgaben für die Bauleitplanung und müssen bei jedem zu entwickelnden Bebauungsplan eingehalten und nachgewiesen werden. Diese werden mit den ermöglichten Typologien im Bebauungsplan eingehalten.

Der Bebauungsplan ist aus dem nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan entwickelt.

Randlich des Gebiets liegen Fläche für Landwirtschaft (Bestand), südlich Wohnbauflächen (Bestand) sowie östlich eine gemischte Bauflächen (Bestand). Außerdem befinden sich umliegend ein Betrieb für gartenbauliche Erzeugnisse, ein Friedhof, ein Wasserschutzgebiet sowie Wald.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan liegt im unbeplanten Außenbereich, angrenzend zum Innenbereich.

3.5 Wohnbauflächenatlas Ettlingen

Für die Stadt Ettlingen wurde ein Wohnbauflächenatlas entwickelt, der insbesondere untersucht, wo in Ettlingen die Flächen liegen, die dem Grunde nach zur Wohnbebauung geeignet sind. Der Bereich Lange Straße wird hier mit 75 potenziellen Einwohnern dargestellt; der Bereich soll durch einen Bebauungsplan entwickelt werden.

3.6 Lärmaktionsplanung

Das nächste "ruhige Gebiet" nach der Lärmaktionsplanung 3. Runde liegt landschaftsseitig außerhalb des Plangebiets. Aufgrund der ruhigen Charakteristik des gewählten Gebietstyps (allgemeines Wohngebiet) führt dieses zu keiner Überschreitung der Zielwerte der Lärmaktionsplanung.

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Gelände

Das Gelände befindet sich in einem stark hangigen Gelände. Die Lange Straße verläuft angrenzend zum Plangebiet gleichmäßig von Ost nach West um mehr als 25 m hinauf. Im geplanten Baugebiet steigt das Gelände zusätzlich etwas nach Norden, sodass die vorhandenen Flurstücksgrenzen in etwa die Höhenlinien nachzeichnen. Dies greift die östlich anschließende Baustruktur bereits auf.

4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 23.08.2022), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ_{10} , HQ_{50} , HQ_{100} und HQ_{extrem} vorhanden.

4.3 Mobilität

4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebietes liegt direkt an der Lange Straße. Diese wird östlich des Plangebiets zur einzigen Hauptstraße des Stadtteils und mündet östlich des Ortes in die K 3546 in Richtung Ettlingen bzw. zur Bundesautobahn A5 und K 3547 in den nahegelegenen Ortsteil Schöllbronn.

Straßenbegleitendes Parken spielt nur eine untergeordnete Rolle. Der ruhende Verkehr findet hauptsächlich auf dem Privatgrund statt.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Bushaltestelle 'Zellmarkstraße' nahe des Plangebiets verbindet dieses über die Linien 101 und 102 mit Schöllbronn und Ettlingen.

Anschlüsse an den regionalen Schienenverkehr sind über den Umsteigepunkt der Bus- bzw. S-Bahnhaltestelle Ettlingen Stadt zu erreichen (z.B. in Richtung Karlsruhe und Bruchsal im Norden bzw. Raststatt und Forbach - Schwarzwald im Süden).

4.3.3 Carsharing

Eine erste Carsharingstation in Schluttenbach besteht am Rathaus (im November 2023 Stadtmobil mit einem Fahrzeug).

4.3.4 Radverkehr und Fußgänger

Radfahrer können das Plangebiet über das öffentliche Straßennetz erreichen. Die Lange Straße ist am Plangebiet auf Tempo 30 begrenzt.

Zwischen Schluttenbach und Schöllbronn verlaufen mehrere gut ausgebaute separate Radwege. Durch Schluttenbach verläuft der neue Höhenradweg von Ettlingen (Kernstadt) durch den Wald entlang der L 613 über Spessart nach Schöllbronn.

Fußläufige Anbindungen an den Ortskern sind über das öffentliche Gehwegenetz möglich. Außerdem führen Spazierwege nach Schöllbronn und in die umliegende Landschaft und den Wald. Ein Waldparkplatz liegt westlich des Plangebiets am Ende der Lange Straße.

4.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet liegt angrenzend zum innerörtlichen Bereich. Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur bestehen über die Lange Straße.

Der Steckbrief zur großräumigen Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau lässt nur eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit des Bodens erwarten.

Gemäß dem geotechnischen Bericht mit Überarbeitung im Jahr 2024 von der Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik mbH (s. Anlage B-7), liegt im Bereich der anstehenden Böden lediglich eine geringere Wasserdurchlässigkeit vor, insbesondere aufgrund einer oberflächennahen bindigen Bodenschicht.

4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Im Plangebiet bestehen überwiegend Wiesen-, Weide- und Ackerflächen sowie vereinzelt Obstbäume. Es ist bis auf ein kleines Holzhaus in einem Garten unbebaut. Im Westen wird der Geltungsbereich durch den asphaltierten Höhenweg in Verlängerung der südlichen Straße Schönblick mit Anbindung zum nördlich liegenden Friedhof gequert.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Süden und im Osten durch Wohnbebauung geprägt, insbesondere durch Einfamilien- und Doppelhäuser. Hierbei fallen bei den östlich angrenzenden Grundstücken die extrem tiefen rückwärtigen Gärten auf.

Die nördliche und westliche Umgebung wird von landwirtschaftlicher Nutzung und sonstigen Vegetationsflächen geprägt. Im Nord-Osten liegt eine FFH-Mähwiese außerhalb des Plangebiets. Im Westen besteht in geringer Entfernung ein Wanderparkplatz am Waldrand.

In fußläufiger Entfernung liegen ein gastronomischer Betrieb, ein Kindergarten und die Ortsverwaltung.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein neues Wohnquartier am Ortsrand geschaffen werden. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des festgestellten Bedarfs an Wohnbauflächen in Ettlingen geleistet werden.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Ein durchmischter Wohngebietscharakter, der unterschiedliche Wohntypologien beinhaltet.
- ▶ Eine hochwertige Weiterentwicklung des bestehenden Ortsrands und eine möglichst konfliktfreie Eingliederung des Baugebiets in die umgebende Nutzungsstruktur des dörflich geprägten Ortsteils.

- ▶ Anstreben eines möglichst klimaneutralen Wohngebietes.
- ▶ Berücksichtigung der bestehenden Topografie, so dass zur Erschließung möglichst geringe Erdbewegungen nötig werden.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken.
- ▶ Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung unter Berücksichtigung des Dichtemodells für den Nachbarschaftsverband Karlsruhe.

5.2 Untersuchte Planungsalternativen

Um zu einer städtebaulichen Struktur zu gelangen, welche die vorgenannten Grundsätze möglichst umfassend berücksichtigt, wurden zunächst drei Bebauungsvarianten entwickelt, die im Kontext der Umgebung vorstellbar sind. Diese Varianten wurden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Qualität geprüft. Hierbei wurden auch die Zielvorgaben des Flächennutzungsplans und des Wohnbauflächenatlas zur angestrebten Anzahl der zukünftigen Wohneinheiten bzw. der zukünftigen Einwohner berücksichtigt.

Alternative 1 sah drei entlang der Höhenlinien/Bestandsparzellen schräg zur Lange Straße orientierte, beidseitig angebaute Stichstraßen mit rückwärtiger Wegeverbindung vor. Über diese wurden auf ca. 1,4 ha insgesamt 38 Wohneinheiten auf 30 Baugrundstücken mit überwiegend Reihenhäusern, außerdem Einfamilienhäusern und untergeordnet Doppel- und Mehrfamilienhäusern ohne Tiefgarage erschlossen.

Alternative 2 beinhaltete eine im Norden einseitig angebaute Schlaufenerschließung senkrecht zur Lange Straße in Verlängerung der Straßen Schönblick und Langenacker. Über diese werden vorwiegend Reihen- und Doppelhäuser, jedoch auch Einfamilienhäuser und wenige Mehrfamilienhäuser ohne Tiefgarage erschlossen. Im Erschließungsring gruppieren sich die Gebäude um die innenliegenden Gärten. Die Hausformen liegen jeweils straßen- oder landschaftsseitig. Die Anordnung orientiert sich nicht an der Topografie.

Beide Alternativvarianten erfüllten anders als das gewählte Planungskonzept nicht die Vorgaben des Dichtemodells des Flächennutzungsplans. Sie schaffen weniger Wohneinheiten und entsprechen weniger dem Grundsatz des flächensparenden Bauens. Die niedrigere Dichte und Zahl der Wohneinheiten ist zudem für die angestrebte Nahwärmeversorgung von Nachteil. Variante 1 lässt zudem in der Straße kein ringförmiges Nahwärmenetz zu. Variante 2 hat zwar eine optima-

lere Südorientierung. Dies wiegt die vorgenannten Nachteile jedoch nicht auf.

Gemeinsam mit den kommunalen Gremien wurden die Varianten erörtert und die Gestaltungskonzeption beschlossen. Diese und der bei einer Einwohnerversammlung am 02.02.2023 präsentierte Gestaltungsplan bilden die wesentliche Grundlage für das im Folgenden dargestellte, fortgeschriebene Planungskonzept, welches im Gestaltungsplan der Anlage B-6 beispielhaft ausgeformt ist.

5.3 Nutzungskonzept

Es wird ein allgemeines Wohngebiet geplant. Das Planungskonzept orientiert die Ausrichtung der Straßen und Gebäude an den Höhenlinien entsprechend der östlich angrenzenden Bebauung.

Drei relativ ebene Mischverkehrsflächen werden schräg an die Lange Straße angebunden und rückseitig zick-zack-artig mit Gefälle miteinander verbunden. An alle Straßen wird beidseitig angebaut, ein Grundstück wird auch direkt von der Lange Straße aus erschlossen. Der Stellplatzbedarf wird oberirdisch, bei Mehrfamilienhäusern durch Tiefgaragen gedeckt. Zentral und neben einem Spielplatz wird an landwirtschaftliche Flächen und den bestehenden Höhenweg angebunden.

An dieser Erschließungsstruktur sieht die Planung vielfältige Haustypen vor – randlich Mehrfamilienhäuser, dazwischen Kettenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser. So soll dem Bedarf nach unterschiedlichen nachgefragten Wohnformen entsprochen und eine soziale Durchmischung erreicht werden. Durch die teilweise versetzte Gebäudeanordnung wird für die meisten Gebäude eine Blickachse in die Landschaft begünstigt.

Eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (z.B. GRZ, Zahl der Vollgeschosse, maximale Traufhöhe und Dachneigung) sowie abgestimmte örtliche Bauvorschriften (z.B. zur Dachform und -neigung) unterstützen eine abgestimmte Baustruktur unter Berücksichtigung der umgebenen Bebauung und des dörflichen Charakters des Stadtteils.

Grünordnerisch wird eine Ortsrandeingrünung und eine geordnete Begrünung im Gebiet mit straßebegleitenden Bäumen, Vorgärten, rückwärtigen Gehölzstreifen angestrebt. Ergänzend wird ein Spielplatz und ein begrüntes Regenrückhaltebecken mit nebenliegendem Grünbereich (beispielsweise mit Sitzbank und Blick in die Landschaft) vorgesehen. Die Anlage und Gestaltung von Grünstrukturen, Gärten sowie eines Spielplatzes fördert die Aufenthaltsqualität für die Bewohner und den Erholungswert in der Siedlung.

5.4 Klima- und Energiekonzept

Die "Potentialstudie für eine klimaneutrale Energieversorgung des Neubaugebietes Lange Straße Nord in Ettlingen-Schluttenbach" (Klimaneutrale Energiekonzepte, 02.04.2020) untersucht, ob das Baugebiet grundsätzlich klimaneutral mit Wärme und Strom versorgt werden kann. Hierfür wird das örtliche verfügbare Wärmepotenzial sowie das Potenzial für die Solarstromerzeugung abgeschätzt. Auf Basis der Potenzialanalyse wurden die Klimabilanz sowie Investitions- und Betriebskosten abgeschätzt. Ergänzend dazu wurden mögliche Förderprogramme identifiziert und bewertet.

Die Studie prognostiziert, dass eine klimaneutrale Wärmeversorgung durch Erdsonden unter der Straßenverkehrsfläche (Gehwegbereich) und ein Niedertemperatur-Nahwärmenetz in Verbindung mit Wärmepumpen in den Häusern wirtschaftlich und mit sehr hoher künftiger Preisstabilität möglich ist und zusätzlich ggf. externe Abnehmer an dieses angebunden werden können. Das gewählte Planungskonzept bietet demnach auch die Möglichkeit eines Ringchlusses des Wärmenetzes. Über verschieden orientierte Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern und Speichersysteme kann ergänzend der Strombedarf für den Haushaltsstrom, die Wärmepumpen und die Elektromobilität im Gebiet genutzt werden. Hierzu werden auch auf den Mehrfamilienhäusern Solaranlagen vorgesehen auf den zwecks Regenwasserrückhaltung notwendigen begrünten Flachdächern. Solaranlagen sind unter Berücksichtigung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg auch auf den nach Süd-Südwest-orientierten Satteldächern der Hauptgebäude vorgeschrieben. Insgesamt kann hierdurch eine klimaneutrale Energieversorgung des Quartiers erreicht werden.

Für die geplante Geothermienutzung (kaltes Nahwärmenetz) wurde zur Prüfung der Machbarkeit im Bereich des geplanten Spielplatzes im Jahr 2021 eine rund 150 m tiefe Pilotsondenbohrung mit Thermal Response Test durchgeführt (gemäß der Dokumentation Pilotsonde Projekt: BV Neubaugebiet Schluttenbach Lange Straße Nord 76275 Ettlingen-Schluttenbach Flurstück Nr.: 199, Frey-BGW Büro für Geowissenschaften, 25.06.2021, s. Anlage B-9). Die gemessene Wärmeleitfähigkeit über die Bohrtiefe von 4,7 W/mK bzw. einem empfohlenen Ansatz von 4,0 W/mK liegt als Berechnungsgrundlage für ein standortangepasstes Sondenfeld vor.

Die Machbarkeitsstudie für das Projektgebiet "Lange Straße Nord" der Stadt Ettlingen (schäffler sinnogy e.K., 23.11.2022, fortgeschrieben mit Datum vom 24.02.2024 auf dem seinerzeitigen Planungsstand) führt aus, dass die verfügbare Quellwärme ausreicht, um den Wärmebedarf des Neubaugebiets zu decken. Von der Machbarkeitsstudie abweichend sollen die Erdwärmesonden am Rand der Lange Straße auf öffentlichem Grund positioniert werden. Gebäudeindividuelle

Wärmepumpen sollen der Heizungs- und Trinkwarmwasserbereitstellung dienen. Durch groß dimensionierte Pufferspeicher kann insbesondere in den Übergangszeiten ein hoher Anteil des im Gebäude erzeugten PV-Stroms für die Wärmebereitstellung verwendet werden. Die Wärmepumpen können auch für die passive Kühlung genutzt werden. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Kerngebiet ergab einen Return of Invest deutlich unterhalb der angesetzten durchschnittlichen Nutzungszeit von 30 Jahren. Durch Installation von PV-Anlagen auf allen Gebäuden sowie den Ausbau von Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge können die Wärmepumpen grundsätzlich sektorübergreifend optimiert betrieben werden. Die Versorgungsvariante bewirkt im Vergleich eine deutliche Einsparung an Primärenergie und CO₂. Die Energiegewinnung vor Ort minimiert zudem die Abhängigkeit von externen Energiepreisentwicklungen.

5.5 Mobilität

5.5.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über die Lange Straße und Mischverkehrsflächen entsprechend dem Planungskonzept über eine schlaufenartige Erschließung angebunden. Der Höhenweg soll wie bereits heute für den allgemeinen Kfz-Verkehr gesperrt bleiben zum Schutz der Landschaft und der Wohnruhe.

Die Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt über den Höhenweg oder von Norden.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen, bei den Mehrfamilienhäusern durch Tiefgaragen. Auf der Lange Straße ist zudem die Schaffung einer geordneten Parkierung vorgesehen, nahe der Versorgungsanlage 'Elektrizität' mit optimalem Ladeanschluss für die E-Mobilität; auch beispielsweise ein Stellplatz für Carsharing (in Ergänzung des Stellplatzes am Rathaus) ist dort vorstellbar.

5.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Auf die bereits vorhandene Busanbindung kann die Planung zurückgreifen; ob ein zusätzlicher (Bedarfs-)Bushaltepunkt als Netzergänzung im Anschluss an die Straße 'Langenacker' jetzt oder in Zukunft tragfähig wäre, kann außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden.

5.5.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger wird durch die Durchlässigkeit im Gebiet und weiterhin über die Lange Straße (mit Tempo 30) sowie über den Höhenweg gesichert. Sowohl der Wald zur Erholung als auch der Ortskern sind fußläufig erreichbar.

5.6 Technische Erschließung

In der Lange Straße sind Anschlussmöglichkeiten an die dortigen Leitungssysteme gegeben. Die Wärme- und Stromversorgung soll netto im Gebiet erreicht werden, ohne gänzlich auf einen externen Stromanschluss verzichten zu wollen (vgl. hierzu Kap. 5.4 Klima- und Energiekonzept).

Das externe Hangwasser wird über eine Mulden-Erdwall-Kombination am Gebietsrand mit Leitungsanschluss am östlichen Gebietsrand einer Regenrückhaltung zugeführt. Das geplante Regenrückhaltebecken dient zudem der Rückhaltung von unverschmutzten Regenwasser von der Mischverkehrsfläche. Starkregenereignisse werden bei der Ausführung der Mischverkehrsfläche berücksichtigt.

Für die Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken sind die wenig versiegelten Gartenflächen von Vorteil. Ergänzend hierzu sind die Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern extensiv zu begrünen. Dadurch wird die Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

5.7 Grünordnung

Grünordnerische Vorgaben tragen zur Qualitätssicherung im Gebiet bei und sind entsprechend auch für die Privatgrundstücke festgesetzt, z.B. durch allgemeine Pflanzgebote auf den Grundstücken und am Ortsrand.

Abgezielt wird darauf, die Versiegelung von Flächen zum Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu minimieren. Dies schlägt sich zum einen im niedrigen Verkehrsflächenanteil neben der Lange Straße nieder. Zudem soll die Bodenversiegelung durch versickerungsfähige Beläge von z.B. Stellplätzen und Nebenwegen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Zusätzlich werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser getroffen.

5.8 Artenschutz

Für die Gebietsentwicklung wurde vom Institut für Botanik und Landschaftskunde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Anlage B-8).

Danach sind bei entsprechenden Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse voraussichtlich keine der Realisierbarkeit der Bebauungsplanung entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Hierzu zählen u.a. die Vermeidung von Gehölzrodungen zu bestimmten Zeiten, Nisthilfen/Quartiere für Vögel und Fledermäuse, die Umsiedlung von Zauneidechsen in aufgewertete Habitatflächen entlang des Höhenwegs vor den Gelände- und Bauarbeiten, die Neupflanzung von Gehölzen und Streuobstbäumen, Vorgaben zum Vogelschutz bei Verglasungen, eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung sowie insbesondere zur Landschaft hin auch Fassadenbegrünung. Die Entwicklung einer Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel einer FFH-Mähwiese greift zudem das vormalige, vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens jedoch bereits nicht mehr bestehende Vorhandensein von FFH-Mähwiesen im Gebiet auf.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden und der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzung wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der bestehenden Nutzungen werden zudem die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen.

Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere der umgebenden Wohngebiete, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinststeuerung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, verhindert werden. Daher sind im Plangebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen unzulässig. Aufgrund der Randlage des Plangebiets sind ebenfalls Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen nicht zugelassen, da sich diese bevorzugt in der Ortsmitte konzentrieren sollen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund des angestrebten Wohndichteziels ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl ermöglicht die geplante Bebauung. Dabei entspricht die festgesetzte GRZ von 0,4 dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Stellplätze vermeidet eine wesentliche Erschwernis der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes und der Grünordnung. Die Überschreitung der GRZ wird zur Schaffung eines begrünerten Siedlungscharakters im Regelfall auf 0,5 begrenzt.

Die Möglichkeit der Überschreitung um weitere 0,1 durch Tiefgaragen ist dennoch zulässig, da diese aufgrund ihrer Begrünung mit hoher Substratüberdeckung als Garten in Erscheinung treten.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festsetzung der zwingenden Anzahl der Vollgeschosse wird das zulässige Nutzungsmaß konkretisiert und harmonisiert. Die Anzahl von zwei Vollgeschossen schafft in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen eine umgebungsverträgliche Gebäudehöhe und -struktur.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, sind die maximalen First- und Traufhöhen bzw. Gebäude- und Wandhöhe zeichnerisch festgesetzt (vergleiche erläuternd auch deren exemplarische Darstellung im Schnitt des städtebaulichen Konzepts (Anlage B-6)). Die Festlegung der Höhenentwicklung orientiert sich an der geplanten Bebauung und fügt sich topographisch ins Landschaftsbild ein. Dadurch soll ein harmonisches Erscheinungsbild gewährleistet werden. Zudem sollen die Höhenfestsetzungen in Verbindung mit den zulässigen Dachformen ein zu hohes Gebäude verhindern. Insgesamt entsteht so eine lebendige, ausgewogene Höhenentwicklung. Dies gilt auch für die randlich angeordneten Mehrfamilienhäuser mit Abstufung in der Höhenentwicklung.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebiets ist der jeweilige Bezugspunkt für die Höhenermittlung zeichnerisch mittig vor dem jeweiligen zugehörigen Baufenster festgesetzt.

6.3 Zahl der Wohneinheiten

Zur Vermeidung einer zu starken Wohndichte am Gebietsrand wird im WA 1a die Anzahl der Wohnungen auf maximal 7 je Wohngebäude begrenzt.

6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

6.4.1 Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und gesichert.

6.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gegliedert und geordnet. Sie definieren zudem die zukünftig angestrebte Struktur der Bebauung.

Zur Einbringung der Bebauung ins Gelände in den hangseitigen Baugebieten (d.h. jene Baugebiete, bei denen der Zugang von der Straße auf die Erdgeschosebene erfolgt) WA 2a, WA 3a und WA 4 dürfen dort die Flächen mit der Zweckbestimmung 'Cp' unterhalb des Höhenbezugpunktes im Untergeschoss unterbaut werden, um bspw. Gartengeräte unterzubringen.

Durch die Zulassung von mit der Hauptnutzung verbundenen Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine weitere Aufwertung der Wohnqualität durch die Nutzung der Gartenflächen erreicht. Die Begrenzung der maximalen Grundflächen der Terrassen soll darüber hinaus eine weitere unkontrollierbare Versiegelung des Gartenbereichs verhindern. Aus diesem Grund sind auch Wintergärten und Balkone nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen im Regelfall nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind hiervon abweichend begrenzt Nebenanlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 20 m³, z.B. in Form von Garten-/Geschirrhütten bis zu einer Grundfläche von 12 m³, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgartenzonen sind jedoch zwecks eines geordneten, offenen Ortsbildes Gebäude und Wärmetauscher ausgeschlossen und Mülltonnenboxen nur an der privaten Zufahrt/Zuwegung bis 1,5 m Höhe zulässig.

6.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an die Verkehrsflächen

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen wird die Erschließung und fußläufige Verbindung innerhalb des Plangebiets gesichert. Zudem wird dadurch eine Flexibilität der Gestaltung erreicht, da bspw. Gehwege, Radwege, Grünflächen und Bepflanzungen zulässig sind. Durch die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Zufahrt sowie die Anzahl und Breite der Zufahrten wird die Zufahrtssituation geordnet, auf das Notwendige begrenzt und die Verkehrssicherheit unterstützt.

6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dient der Instandhaltung und Reinigung sowie der Ableitung überschüssigen Wassers vom Gebietsrand. Der Ausschluss dortiger Baumpflanzungen dient dem Schutz der Leitung.

6.8 Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind aufgrund der Topographie Flächen für Fundamente von Stützbauwerken erforderlich, die von den Grundstückseigentümern entlang der Grundstücksgrenze zu dulden sind.

6.9 Verbrennungsverbote und Maßnahmen für erneuerbare Energien

Städtebauliche Zielsetzung des Verbrennungsverbotes fester und flüssige Brennstoffe für die Wärme- und Wasserversorgung (in Feuerungsanlagen im Sinne der 1. BImSchV) ist, durch das Verbrennungsverbot die Grundstücke im Baugebiet nicht schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe auszusetzen und zu einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes beizutragen.

Feste und flüssige Brennstoffe verursachen regelmäßig Schadstoff-Emissionen durch den Ausstoß von Kohlenstoffdioxid, Schwefeldioxid, Kohlenstoffmonoxid und Feinstaub. Das Baugebiet soll von diesen Schadstoffen weitestgehend freigehalten werden.

Durch die Hanglage ist das Plangebiet schon vorbelastet durch die von den auf niedriger gelegenen Grundstücken betriebenen Feuerungsanlagen und dadurch verursachten Emissionen. Auch innerhalb des Plangebiets sorgt die Hanglage in verstärktem Maß dafür, dass die im Plangebiet auf niedriger gelegenen Grundstücken verursachten Emissionen die höher gelegenen Grundstücke belasten können. Dies soll durch das Verbrennungsverbot vermieden werden.

Unter die Begrifflichkeiten „feste und flüssige Brennstoffe“ fallen insbesondere die herkömmlichen Brennstoffe Heizöl, Holzscheite und Holzpellets. Der Brennstoff Heizöl dürfte zukünftig keine bedeutende Rolle mehr bei der Errichtung neuer Heizungsanlagen spielen. Es wird davon ausgegangen, dass auch ohne entsprechende Festsetzung dieser Brennstoff nicht verwendet werden wird. Dennoch ist die Festsetzung erforderlich, um eine andernfalls entstehende Regelungslücke zu schließen.

Das Verbrennen von flüssigen Brennstoffen wie Heizöl verursacht regelmäßig einen hohen CO₂ – Ausstoß, sowie Schwefeldioxid und auch Kohlenmonoxid, das sich negativ auf die Luftsauberkeit im Plangebiet auswirkt. Dies soll durch die Festsetzung des Verbrennungsverbots für das Plangebiet vermieden werden.

Das Verbrennen fester Brennstoffe wie Holzscheite und Holzpellets verursacht neben Schadstoffemissionen regelmäßig vor allem Feinstaub. Das Baugebiet soll von dieser Schadstoffund Feinstaubbelastung möglichst frei gehalten werden. Zu schon von den niedriger gelegenen Grundstücken außerhalb des Plangebiets verursachten Emissionen sollen keine weiteren hinzutreten.

Auch hier gilt, dass aufgrund der Hanglage innerhalb des Plangebiets eine solche Festsetzung getroffen ist, um zu verhindern, dass es zu Beeinträchtigungen höherer Grundstücke durch das dauerhafte Verbrennen von Holz oder Holzpellets auf niedriger gelegenen Grundstücke kommt.

Die Festsetzung erfolgt auch aus Gründen des kommunalen Klimaschutzes im Sinne des § 1 Abs. 5 S. 2 und § 1a Abs. 5 BauGB. Die Stadt Ettlingen hat ein Konzept CO₂-neutraler Energieversorgung im Plangebiet erstellt. Die Wärmeversorgung soll durch den Anschluss an das sog. Kalte Nahwärmenetz erfolgen. Hierbei werden Erdwärmesonden - im Baugebiet verteilt und gebündelt in sog. Sondenfeldern installiert - als Quellenanlage genutzt. Die Quellwärme wird über ein kaltes Nahwärmenetz an die Gebäude verteilt. In den Gebäuden erzeugen ge-

bäudeindividuelle Sole-Wasser-Wärmepumpen Heizwärme und Trinkwarmwasserwärme. Verbrennungsanlagen sind dann nicht erforderlich, so dass der Ausschluss der genannten Brennstoffe auch zumutbar ist.

Mit diesem Konzept der Wärmeversorgung leistet die Stadt Ettlingen einen Beitrag zum kommunalen Klimaschutz. Die Wärmeversorgung innerhalb des Baugebiets erfolgt damit weitestgehend schadstoffneutral und CO₂-neutral. Auch in anderen Bebauungsplangebieten verfolgt die Stadt Ettlingen diese Ziele.

Flankierend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans schließt die Stadt Ettlingen mit den zukünftigen Grundstückseigentümern städtebauliche Verträge, in welchen sich diese verpflichten, entsprechende bauliche Vorkehrungen zur Umsetzung des Konzepts zu treffen.

Da keine Erdgasleitungen verlegt werden, erübrigt sich eine Festsetzung betreffend gasförmiger Brennstoffe.

Zur Vorbereitung der Solarenergienutzung müssen die Pultdach- oder südorientierten Satteldach-Hauptdachflächen mit Leitungsanschlüssen für Solarstrom aus Photovoltaik ausgestattet werden.

6.10 Öffentliche Grünflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zur Aufwertung der Wohnqualität innerhalb des Plangebiet ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' und die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage' festgesetzt. Zur Durchgrünung des Plangebiets sind diese gemäß den Festsetzungen zu begrünen und zu pflegen.

Durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche als 'Regenrückhaltebecken' wird die Rückhaltung und kontrollierte Abgabe des anfallenden Niederschlagswassers von Teilen des Außengebiets, ggf. ergänzt um unverschmutztes Niederschlagswasser von sonstigen Flächen, sichergestellt. Diese Fläche ist aufgrund ihrer Nutzung vom Verkehr zu schützen und darf aus diesem Grund nicht überfahren und nicht überbaut werden. Eine sach- und nutzungsgerechte extensive Bepflanzung ist zulässig, sofern Sie für das Regenrückhaltebecken geeignet ist, das Einstauvolumen nicht reduziert und die Böschung nicht destabilisiert.

Aufgrund der Topographie ist am Gebietsrand des Plangebiets eine Mulden-Erdwall-Kombination zum Schutz vor Hangwasser und zur Ableitung des Wassers, insbesondere bei Starkregenereignissen, dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Zur Instandhaltung und Pflege der Mulden-Erdwall-Kombination ist am entlang des westlichen Gebietsrandes ein begrünter Grasweg herzustellen und dauerhaft erhalten.

6.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bepflanzungen

6.11.1 Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens sind Bodenabtragungen schonend und sorgfältig durchzuführen. Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken ist der Boden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Zudem sind verdichtete, nicht überbaute Flächen für die Vegetation nach Beendigung der Baumaßnahmen zu lockern.

6.11.2 Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Wege – soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht – mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

6.11.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das geplante Neubaugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen wird über Regenwasserkanäle in der "Lange Straße" an die Quellwasserleitung angeschlossen, die wiederum östlich von Schluttenbach in den Beierbach mündet. Für die Einbindung der Regenwasserkanäle in das Bestandskanalnetz müssen neue Schachtbauwerke hergestellt werden.

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle, zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs und zum Schutz von Bodenfunktionen ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser der Garagen und Carports dezentral auf den Grundstücken zu versickern (z.B. Versickerungsmulden, Mulden – Rigolen oder Mulden - Rigolen – System).

Die Gestaltung kann an die Landschaftsplanung angepasst werden. Die Einhaltung eines Mindestabstandes von Gebäuden zum Schutz vor Vernässungsschäden sollte gewährleistet sein. Evtl. erforderliche Überläufe können über Drosselbauwerke an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Dachflächen müssen auf Grund der beengten Verhältnisse und des topographisch bewegten

Geländes über die Regenwasserkanalisation abgeleitet und zur Abflussdrosselung teilweise begrünt werden.

Eine vollständige bzw. zentrale Versickerung ist auf Grund des Bodens, der Topographie bzw. der beengten Verhältnisse nicht möglich. Lediglich die in der mittleren Stichstraße nach Norden führende Haltung wird nicht an die Quellwasserleitung angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird einem Regenrückhaltebecken am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes zugeführt.

Das anfallende Regenwasser der Außengebiete wird zunächst in Mulden der Mulden-Erdwall-Kombination an den Gebietsrändern gefasst. Mit Hilfe von Querriegeln in den Mulden werden diese als Kaskaden ausgebildet, um die Fließgeschwindigkeit zu reduzieren und eine Rückhaltung zu erzeugen. Das anfallende Regenwasser wird aus den Mulden gedrosselt und entweder direkt oder über das geplante Regenrückhaltebecken mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation oder über den östlich geplanten Stauraumkanal an den Quellwasserkanal der "Lange Straße" abgegeben. Das Niederschlagswasserkonzept berücksichtigt dabei das 30-jährliche Starkregenereignis.

6.11.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Schonung von Insekten und Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und fledermausschonende Leuchtmittel zu verwenden. Zudem sind diese nach unten auszurichten, sodass sie nicht in die freie Landschaft und nicht auf die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen strahlen.

6.11.5 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Gebietsbegrünung und ökologischen Gebietsqualität sind die unbebauten, unbefestigten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ebenso sind hierfür die festgesetzten Vorgartenzonen zu begrünen.

Für jedes Baugrundstück wird eine Mindestanzahl an standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern geregelt zur Sicherung eines Mindestbegrünungsgrades. Nordseitig Richtung Landschaft sind Bäume zweiter Ordnung, im Übrigen, zur Minderung der Verschattung von Dachsolaranlagen, Bäume dritter Ordnung (mit Mindesthöhe) gefordert. Dabei sind die festgesetzten Einzelbaumstandorte sowie die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen zu beachten.

Aufgrund des Grundstückszuschnittes im WA 1b ist dort die Ersatzmöglichkeit eines Teils der Bäume durch Sträucher ermöglicht. Durch die Baumstandorte entlang der Verkehrsflächen soll zudem eine Aufwertung der Straßenräume erzielt werden.

Zu Gunsten der Flora und Fauna sowie des Kleinklimas und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind die Flächen mit der Zweckbestimmung 'Entwässerungsgrün' Gebietsrand als extensive Vegetationsfläche mit Sträuchern anzulegen. Baumpflanzungen sind dort zum Schutz der Mulden-Erdwall-Kombination unzulässig.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und um einer zu starken Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken und eine Begrünung zu sichern sind Tiefgaragendächer zu begrünen. Mit dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, Flora und Fauna sowie des Kleinklimas wird zudem die Begrünung sämtlicher Flachdächer mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

Zur Sicherung einer Mindestbegrünung sind mindestens 50 % der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Für die Bepflanzungen werden entsprechend der Verwendung standortgerechte Arten empfohlen. Dabei sind die Angaben in den Pflanzlisten auf die genannten Arten begrenzt, um dem Standort sowie den örtlichen Ansprüchen an das Landschaftsbild sowie der ökologischen Tauglichkeit der Gehölze Sorge zu tragen. Eine Nutzung von Zuchtformen innerhalb der genannten Arten ist möglich. Zum Erhalt der Durchgrünung im Gebiet und zum Schutz der Bepflanzungen sind diese zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.11.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit sowie der Fledermäuse sind Gebäudeabrisse und das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur temporär zulässig.

Zur Verhinderung von Vogelschlag innerhalb des Plangebiets sind durchsichtig verglaste bauliche Anlagen, spiegelnde Fassaden, Balkonverglasungen und andere Glasflächen unzulässig bzw. nur dann zulässig, wenn sie mit geeigneten, für Vögel erwiesenermaßen sichtbaren Oberflächen ausgeführt werden.

Zusätzlich wird das Anbringen von Nisthilfen für Vögel und das Anbringen von Fledermauskästen an den Gebäuden und Bäumen festgesetzt, um die Biodiversität und die Habitatfunktion dieser Bereiche zu unterstützen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf die Zauneidechse zu vermeiden, müssen die Tiere vor Baubeginn aus dem Eingriffsbereich abgefangen werden und in Ersatzhabitats umgesiedelt werden. Um ein Einwandern in das Baufeld bzw. Abwandern aus dem Ersatzhabitat von Tieren zu verhindern, sind die Bereiche mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen.

6.12 Externe Kompensation

Die Bilanzierung der geplanten Umnutzung innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt im Umweltbericht, der ein separater Teil der Begründung ist, nach der baden-württembergischen Ökokontoverordnung von 2010, da teilweise ein schutzgutübergreifender Ausgleich bzgl. des Schutzgutes Boden erfolgt.

Für das ermittelte Defizit werden vor dem Hintergrund des Fachbetrags Artenschutz und des Umweltberichts interne und externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, so dass das rechnerische Defizit vollständig kompensiert ist. Hierzu sind die externen Maßnahmen und Ökopunkte erforderlich und verfügbar, und die neu festgesetzten Flächen liegen randlich oder beinhalten bereits eine Obstbaumreihe, die nur ergänzt wird, wodurch den Belangen der Landwirtschaft angemessen Rechnung getragen bleibt. Bei Verwendung von Schlehe oder Brombeere auf der Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 683 ist deren Ausbreitung zu Lasten der Streuobstwiese im Rahmen der üblichen Pflegemaßnahmen zu vermeiden.

Eine externe Maßnahme wird aus dem Ökokonto der Stadt Ettlingen den Baugebieten flächenanteilig zugeordnet, die die Ausweisung von Waldrefugien vorsieht. Die Maßnahme wurde nach den im Alt- und Totholzkonzept Baden-Württemberg aufgelisteten Auswahlkriterien ausgewählt und ist somit ökokontofähig. Durch die Ausweisung von Waldrefugien sollen u.a. flächige (Ur-) Altbaum-Strukturen und Baum-Mikrohabitate erhalten werden und entstehen sowie "unberührte" Räume im Wald geschaffen werden.

Teil B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lange Straße Nord" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

2. Ziele der Planung

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die Einbindung des Planbereichs in das Ortsbild Wert gelegt und ein ausreichender Spielraum zur Ausgestaltung ermöglicht.

3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 Fassadengestaltung

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur gestalterischen Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden in Form von Material- und Farbvorgaben gestellt. Bei Doppelhäusern soll auf eine einheitliche Ausführung bzgl. Wandhöhen geachtet werden, weshalb hierzu Regelungen getroffen werden. Zudem ist eine in den Baugrenzen (bei maximaler Ausnutzung des Baufensters) angelegte Abstufung im Dachgeschoss auch dann umzusetzen, wenn die Gebäudeseite hinter die innere Baugrenze (sofern festgesetzt) zurücktritt.

Insgesamt werden die Festsetzungen als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um städtebaulich-gestalterische Qualität bereits in den örtlichen Bauvorschriften zu sichern. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind zudem Garagenwände ohne Öffnungen unter Voraussetzungen mit Fassadenbegrünung zu versehen. Am Gebietsrand sind Fassadenbegrünungen zudem zum Schutz des Landschaftsbildes vorgeschrieben.

Aufgrund der Topografie sind zur Begrenzung der Zäsurwirkung und des architektonischen Gewichts talseitige Wandflächen in den Flächen für Carports in der

Höhe begrenzt. Dabei ist der Carport talseitig mit einer lichtundurchlässigen Brüstung auszubilden zur gestalterischen Vereinheitlichung und um die gegenüberliegende Bebauung vor Blendeinwirkungen zu schützen.

3.1.2 Dachgestaltung

Die Festsetzung der Dachformen, Dachneigung und Firstrichtung soll eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt sicher stellen sowie eine optimierte Ausnutzung von Solarenergie erzielen.

Die vorgeschriebene Gestaltung der Dachflächen dient dem Einfügen des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild und der architektonischen Gestaltung. Die Verwendung von engobierten, lackierten und glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Die Errichtung von Solar- bzw. PV-Anlagen auf den Dächern soll hierbei jedoch zulässig bleiben.

Zur Sicherung der grüngestalterischen Gebietsqualität wird die Begrünung der Tiefgaragen sowie sämtlicher Flachdächer oder flachgeneigter Dächer und von ungegliederten oder markanten Garagenwänden festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Aus der Kombination von PV-Anlagen und Dachbegrünung (z.B. durch Substrat auflastgehaltene PV- oder Solarthermie-Anlagen, welche die Dachabdichtung nicht beschädigten) lassen sich verschiedene Synergieeffekte nutzen. Unter anderem werden durch die Pflanzen die Solarmodule gekühlt, wodurch eine höhere Leistung der PV-Anlage erreicht wird.

■ Solaranlagen

Im Hinblick auf den Klimaschutz sind Solarkollektoren, PV-Anlagen und Solardächer zulässig. Dabei sind die Hauptdachflächen mit Flachdach zu mindestens 30% und mit süd- bis südwestorientiertem Satteldach vollflächig mit PV- oder thermischen Solaranlagen zu versehen. Ergänzend sind die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen an die Dachhaut anzugleichen. Zu Gunsten der Architektur und zur Verringerung der Windlast sind sie bei Flachdächern zurückzusetzen. Solarmodule auf Gründächern sollen zum Schutz der Dachbegrünung und des Solarertrags mindestens 30 cm über der Begrünung liegen. Evtl. statische Erfordernisse sind bei der Ausführungsplanung allgemein zu beachten.

3.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen

3.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke überwiegend als Grünfläche gärtnerisch anzulegen.

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Wege – soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht – mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünungsanteil auszuführen.

Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen ist das flächige Überdecken von Vegetationsflächen mit Gesteinen in Form von Splitter, Schotter und Kies unzulässig.

3.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Lagerflächen

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind vom öffentlichen Straßenraum oder von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter einzuhausen oder zu begrünen. Offene Lagerplätze sind ebenso unzulässig.

3.2.3 Gelände, Stützmauern, Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Um das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums nicht nachteilig zu beeinträchtigen, ist das Gelände ebenerdig an die Straße anzuschließen.

Um zu starke Unterschiede oder störende städtebauliche Zäsurwirkungen in der Geländemodellierung zu vermeiden, werden – außer vorsorglichen maximalen Stützmauerhöhen (Ansichtshöhen) – die Geländehöhen an den rückwärtigen Baugrenzen festgesetzt. Dies vermeidet beispielsweise, dass ein Gebäude einer Baureihe das Gartengeschoss im Untergeschoss, ein anderes dieses im Erdgeschoss hat, mit entsprechend großen Unterschieden in den Geländehöhen.

An grenzseitigen Carports wird zudem zur Begrenzung ihrer optischen Wandhöhe (die auch für ihrer Abstandsflächenprivilegierung hinsichtlich ihrer Wandfläche relevant ist) der Geländeanschluss des Nachbarn geregelt. Aufgrund des vorwiegend offenen Charakters von Carports erfolgt dies jedoch nur an der Grundstücksgrenze, d.h. auf eine zwingende Geländeaufschüttung bis zum Baufenster wird verzichtet.

Im Zuge der Gebietserschließung wird das Gelände grob vormodelliert. In diesem Zusammenhang werden, die Gebietsidentität und -qualität steigernd, rückseitige Stützmauern quer zum dort steilen Hang hergestellt, straßenbegleitend vereinheitlichend und die Gebietsqualität steigernd einheitlich aus Naturstein. In den Kaufverträgen im Rahmen der Umlegung wird festgeschrieben, dass die im Rahmen der Erschließungsmaßnahme hergestellten Mauern zu erhalten sind.

Im Sinne eines offenen Erscheinungsbildes in der Siedlung, um die Ansichtshöhen von Einfriedungen in Verbindung mit Stützwänden gestalterisch nicht zu hoch werden zu lassen (sonst wären zu starke Zäsurwirkungen zu befürchten) und zur gestalterischen Vereinheitlichung werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen. Ein in Höhe und Länge begrenzter Sichtschutz am Haus seitlich der Terrassen bei Doppelhäusern wird aber zum Schutz der Privatheit zugelassen.

3.3 Werbeanlagen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen grundsätzlich nicht ausgeschlossen, jedoch in ihrer Lage und Größe auf ein gestalterisch für den Ort verträgliches Maß begrenzt.

Lichtwerbung sowie bewegte Werbeträger können die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören sowie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Demnach sind sie ausgeschlossen. Durch die Vorgaben werden mit dem Ortsbild unverträgliche Warenautomaten ausgeschlossen.

3.4 Antennen und Freileitungen

Zum Schutz der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude zulässig und müssen einen Mindestabstand zur Dachtraufe einhalten.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Freiraumgestaltung müssen neue Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

3.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Private Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Um eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum zu verhindern, damit der öffentliche Straßenraum nicht zusätzlich durch privates Parken

belastet wird, ist die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit auf im Mittel etwa 1,5 festgelegt. Die Differenzierung anhand der Wohnfläche nähert sich dabei dem üblichen Bedarf verallgemeinernd an.

Gefangene Stellplätze können einer Wohneinheit angerechnet werden, wenn ein weiterer nicht gefangener Stellplatz zur selben Wohneinheit zählt. Diese Regelung wurde getroffen, da innerhalb einer Wohneinheit die Autoschlüssel im Allgemeinen zugänglich sind und der zweite Stellplatz somit tatsächlich nutzbar ist.

Teil B - 3 Umweltbericht

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Allgemeines Wohngebiet	11.730
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.230
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Mischverkehrsfläche'	1.670
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Weg'	50
Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität'	35
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Grünanlage'	35
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Regenrückhaltebecken'	315
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz'	210
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Pfadweg'	470
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Entwässerungsgrün'	765
Summe	17.510

Tab. 1: Kenndaten der Planung

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Städtebauliches Konzept

Teil B - 7 Fachbeitrag Geotechnik

Teil B - 8 Fachbeitrag Artenschutz

Teil B - 9 Fachbeitrag Pilotbohrung

Teil B - 10 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013 (GBl. 2013, 389), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202) m.W.v. 03.08.2023

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Lange Straße Nord”

1	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am	13.05.2020
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	25.06.2020
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	13.05.2020
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	26.11.2020
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	04.12.2020 18.12.2020
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	02.12.2020 08.01.2021
3	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	17.07.2024
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
3.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
4	Satzungsbeschluss		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften		
5.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Lange Straße Nord”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBL I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBL 2010 S. 357, ber. GBL S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBL S. 422)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBL S. 229, 231)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan “Lange Straße Nord” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom , M 1:500
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B **Begründung**

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept
- B - 7 Fachbeitrag Geotechnik
- B - 8 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 9 Fachbeitrag Pilotbohrung
- B - 10 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Stadt Ettlingen

Ettlingen, den

Johannes Arnold, Oberbürgermeister