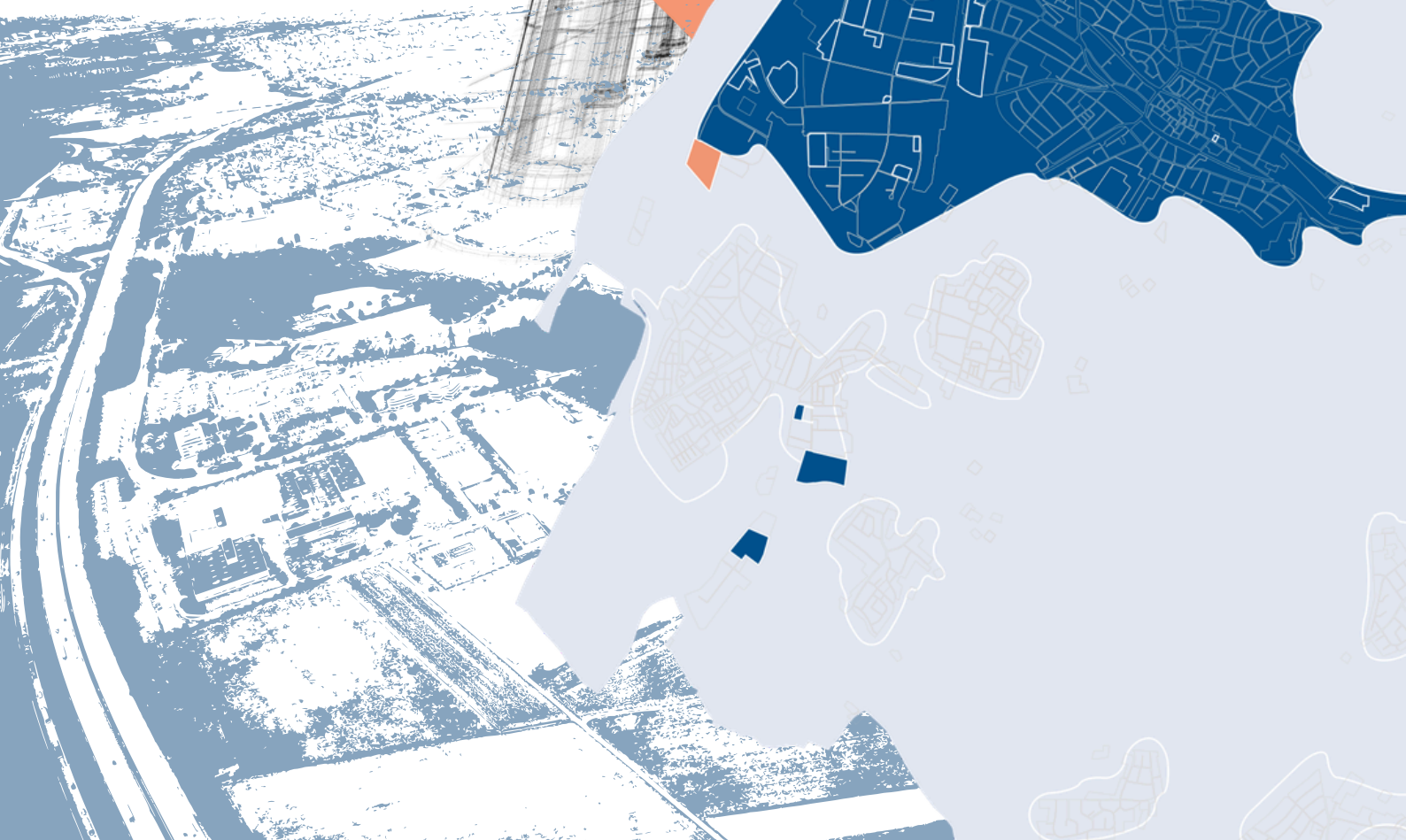


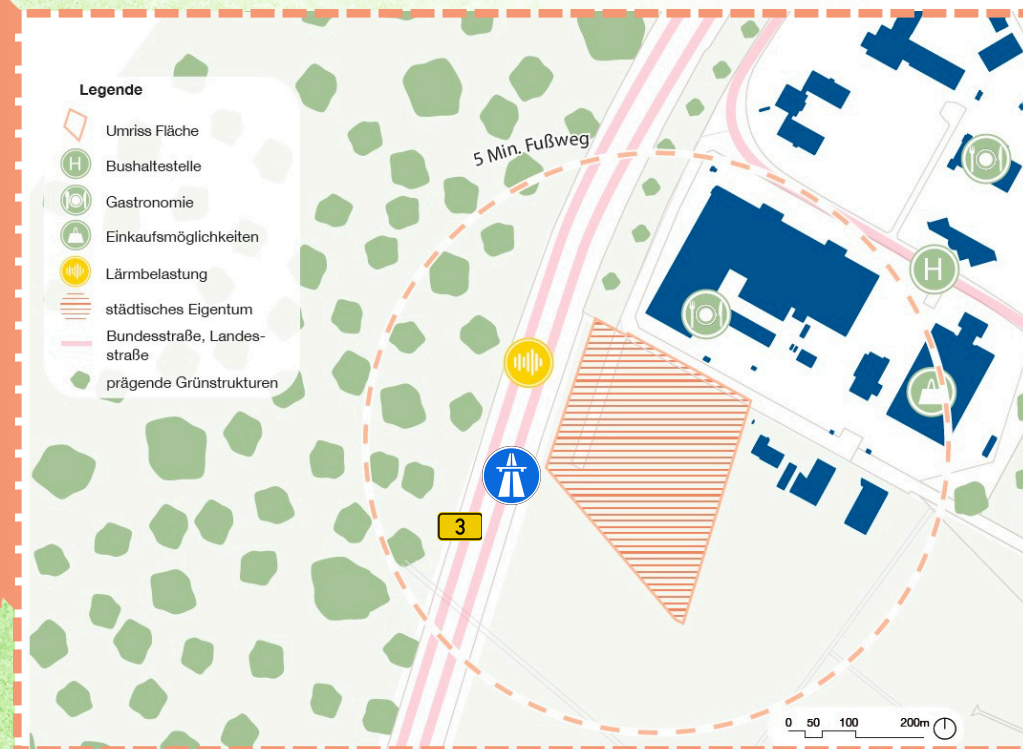
IHRE ZUKUNFT

IN ETTLINGEN

Das Heiligenfeld gibt Ihrem
Unternehmen die beste
Entwicklungsfläche



IHR PROJEKT - IHRE GRÜNE WIESE



Die knapp fünf Hektar große, vollständig in städtischem Eigentum befindliche Fläche bietet hervorragende Voraussetzungen für eine gezielte gewerbliche Entwicklung.

Ihre Größe, die Erschließungssituation und die Lage abseits sensibler Nutzungen eröffnen vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten: insbesondere für innovative und zukunftsorientierte Unternehmenskonzepte.

ca. 5 ha

Entwicklungspotenzial

100 %

städtisches Eigentum, Fl. St. Nr. 11891/3, 11891/2

Ettlingen West | Grashofstraße etabliertes

Gewerbeumfeld

A5 · A8 · B3

überregionale unmittelbare Verkehrsanbindung

ÖPNV

Bushaltestelle im unmittelbaren Umfeld

Technologieregion Karlsruhe

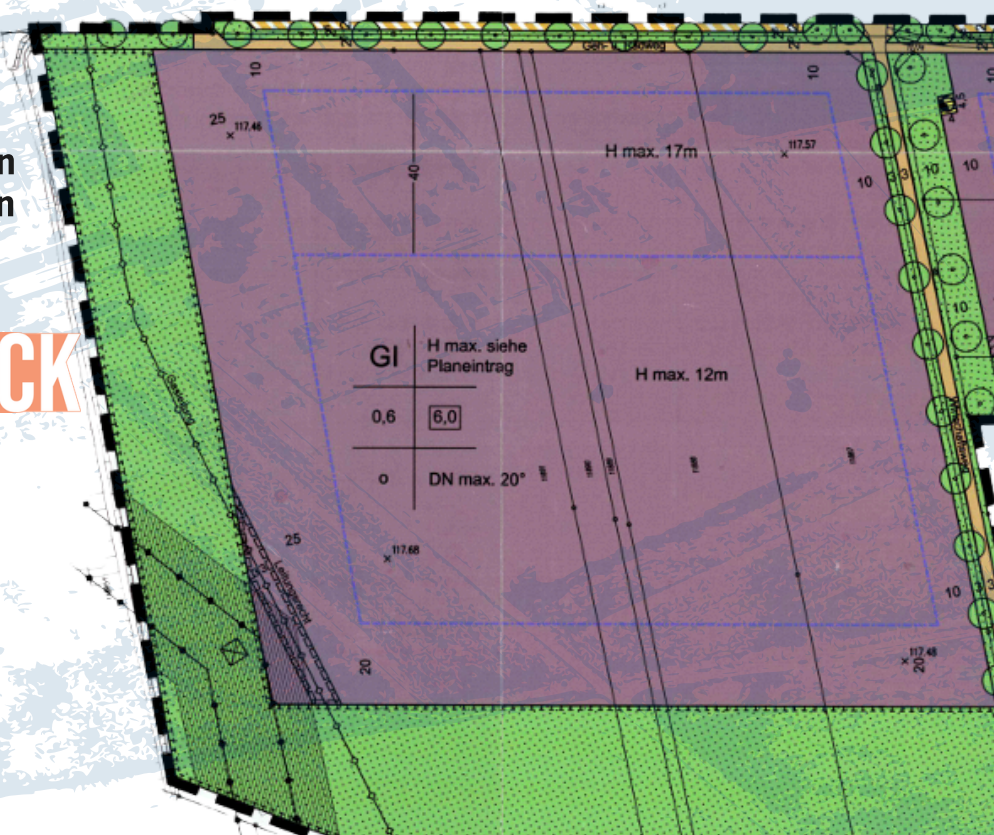
wirtschaftsstarkes Umfeld



Die derzeit unbebaute Fläche „Heiligenfeld“ ist bereits über die Straße erschlossen. Bauplanungsrechtlich ist die Entwicklung der Fläche bereits gesichert, sowohl im FNP als auch im Bebauungsplan ist die Fläche als Gewerbefläche festgelegt. Für eine Neuansiedlung neuer Unternehmen kommen folgende Branchen in Frage:

- Industrie /
produzierendes
Gewerbe
- Dienstleistungen
- IT-/ Büroflächen

AUF EINEN BLICK



Wo Arbeit auf Lebensqualität trifft.

Morgens kurze Wege ins Unternehmen.
Mittags ein Kaffee zwischen historischen Fassaden.
Nach Feierabend mit dem Rad ins Albtal oder zu den
Schlossfestspielen – und am Wochenende beginnt der
Schwarzwald vor der Haustür.

Ettlingen verbindet, was für Unternehmen und ihre
Mitarbeitenden heute zählt: eine lebendige Innenstadt mit
Stadtgeschichte, vielfältige Kultur und Gastronomie und
außergewöhnlich viel Natur direkt vor der Tür.

Ein breites Betreuungs- und Bildungsangebot, vielfältige
Wohnlagen und kurze Wege machen Ettlingen zu einem
attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien.

Historische Altstadt. Natur vor der Tür, in Frankreich in unter
einer halben Stunde. Kultur, Sport und lebendiges
Miteinander. Ettlingen bietet Lebensqualität auf kurzen Wegen
– jeden Tag.

Ein Standort muss wirtschaftlich überzeugen.
Ein guter Standort muss sich auch richtig anfühlen.

Ettlingen bietet Ihnen beides.

≈ 39.000

Einwohner

6 + 1

Ortsteile + Kernstadt

in unter 15 Min.

nach Karlsruhe

Schwarzwald & Natur

direkt vor der Tür

Kultur · Sport · Genuss

das ganze Jahr

LEBEN, ARBEITEN, GENIESSEN: ETTlingen

AUF EINEN BLICK



**Mitten in Europa.
Im Herzen der
Technologieregion.**

Vom Heiligenfeld führen kurze Wege in die Region und weit darüber hinaus: Straße, Schiene, Luft und Wasser verbinden den Standort mit den wichtigsten deutschen und europäischen Wirtschaftszentren.



ETTLINGEN

Bestens verbunden.
Stark aufgestellt.
Bereit für Neues.

Ihr Kontakt:
wifoe@ettlingen.de



Diese Broschüre und den Bebauungsplan
erhalten Sie auch digital über
ettlingen.de/heiligenfeld



1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

6,0 Baumannszahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

H max. 12m Maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geh- und Radwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltungsgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für flächenhafte Anpflanzungen

Maximale Dachneigung DN max. 20°

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

9. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Freihaltefläche 110 kv Freileitung

10. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Geplante Grundstücksgrenzen

Aufstellungsbeschluss
§ 2 Abs. 1 BauGB

am 21.04.2004

Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO

vom 18.07.2005 bis 18.08.2005

Satzungsbeschluss
§ 10 Abs. 1 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO

am 26.10.2005

Ausfertigung: Der Bebauungsplan wurde unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen.

Ettlingen, 27.10.2005

G. B. B. B.

Gabriela Büsemaker
Oberbürgermeisterin

STADT ETTLINGEN
PLANUNGSAMT

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO

am 03.11.2005

W. Müller

Winfried Müller
Stadtbaudirektor

STADT ETTLINGEN
PLANUNGSAMT

BRUCHHAUSEN

Heiligenfeld

Bebauungsplan
"HEILIGENFELD"

2. FERTIGUNG

Auflage	Schulden	Schmied	Datum
01.04.2004			
05.01.2005			
02.05.2005			
16.09.2005			

1.81 16.09.2005 1:1000

Plan Fassung Maßstab

0:15785-PLANKERNST011-081-0_Heiligenfeld-Plan005-08-05.DWG

Planungs- und Umweltamt

Ettlingen

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Heiligenfeld"

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und §§ 8 und 9 BauNVO

§ 1

Industriegebiet (GI)

- (1) Im Industriegebiet sind Nutzungen gemäß § 9 (3) 2 BauNVO nicht zulässig.

§ 2

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 (9) BauNVO)

- (1) Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist nicht zulässig.

§ 3

Stellplätze und Garagen

- (1) In den Bereichen zwischen öffentlicher Erschließungsstraße und Gebäude sind zur Sicherung einer optimalen Begrünung Stellplätze unzulässig.
Für Besucherstellplätze können hiervon Ausnahmen zugelassen werden.
Die Inanspruchnahme des Vorgartens für Stellplätze, Zugänge etc. darf dann max. 50% der Fläche betragen.
- (2) Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (3) Flachdachgaragen sind flächenhaft zu begrünen.

§ 4

Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

§ 5 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe, bezogen auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße, ist durch Planeintrag festgelegt.
- (2) Die angegebenen Höhen gelten nicht für erforderliche Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Aufzugsüberfahrten.
Bei technisch erforderlichen höheren Gebäudeteilen (z. B. Kranbahn) ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe als Ausnahme zulässig.

§ 6 Grünordnung

- (1) Pflanzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen

Je 200 m² Grundstücksfläche ist spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme mindestens 1 Baum der Wuchsklasse I mit mindestens 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen.

Bei Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen sind Pflanzen der Güteklasse A mit folgenden Qualitäten zu wählen: Bäume als Heister mind. 2 x v, mind. 300 cm; Sträucher, 2 x v, mind. 150 cm.

Bei den Pflanzungen sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden:

Baumarten: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Zitterpappel (*Populus tremula*).

Straucharten: Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Grün- und Freiflächenplan vorzulegen, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen dargestellt ist.

- (2) Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und die Bäume bei Abgang zu ersetzen.

Entlang der Grashofstraße sind Winter-Linden (*Tilia cordata*), entlang des Wirtschaftswegs Walnussbäume (*Juglans regia*) zu pflanzen.

Es sind Bäume der Wuchsklasse I mit mindestens 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen.

- (3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das vorhandene Grünland ist entsprechend dem beigefügten Naturschutzfachlichen Gutachten durch Pflanzung von Obstbäumen aufzuwerten.
Folgende Arten sind zu verwenden:

Kirsche, Speierling, Apfel, Birne und Pflaume.

Die Bäume sind in Reihe zu pflanzen. Der Abstand darf 10 m nicht unterschreiten.

- (4) Dachbegrünung

Es sind Intensiv- und Extensivbegrünungen zulässig.

Bei Extensivbegrünung muss die mittlere Dicke der Vegetationsschicht mindestens 10 cm betragen.

Es ist Moos-Sedum-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung mit folgenden Arten möglich:

Verschiedene Arten des Mauerpfeffers zum Beispiel Sedum acre, Sedum album, Sedum sexangulare und Sedum hybridum, Gräser wie Zittergras (*Briza media*), Schillergras (*Koeleria glauca*) oder Wimperperlgras (*Melica ciliata*) und Kräuter wie Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Heidenelke (*Dianthus deltoides*) Feldthymian (*Thymus vulgaris*).

§ 7

Regenwasserbehandlung

- (1) Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist einer dezentralen Versickerung auf dem Baugrundstück zuzuführen.
- (2) Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen müssen mind. 10 % der Dachfläche betragen und sind vor Verdichtung zu schützen (Nachweis der Versickerungsanlage nach ATV-Arbeitsblatt A 138).

§ 8

Leitungsrecht

- (1) Das Leitungsrecht besteht zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland GmbH.
- (2) Im Bereich des Leitungsrechts dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Dauerstellplätze (für Container, Wohnwagen o. ä.) und das Lagern von schwer transportierbaren Materialien ist nicht zulässig.

§ 9
Schutzstreifen der 110-kV-Leitung

- (1) Innerhalb des Schutzstreifens besteht ein Leitungsrecht zugunsten der EnBW.
- (2) Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung nicht zulässig.
- (3) Eine andere Nutzung ist nur im Einvernehmen mit der EnBW zulässig.
- (4) Im Abstand von 10 m zum sichtbaren Mastfundament sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig.

§ 10
Ausgleichsflächen

- (1) Die Ausgleichsflächen und die damit verbundenen Aufwendungen sind den Baugrundstücken (Nettobauland) zuzuordnen.

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

§ 11 Dächer

- (1) Die zulässige Dachneigung beträgt 0-20°.
- (2) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- (3) Dachaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und Anlagen im Sinne von § 5 (2) dieser textlichen Festsetzungen sind unzulässig.
- (4) Mindestens 50% der Dachfläche ist flächenhaft zu begrünen.

§ 12 Werbeanlagen

- (1) Statische Lichtstrahler, Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Errichtungen sowie die Verwendung grell leuchtender und blinkender Werbeanlagen sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen über Dach sind in Schriftzügen aus Einzelbuchstaben- oder Symbolen bis zu einer Höhe bis zu einer Höhe von 10% der Gebäudehöhe, maximal jedoch 1,0 m zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Fläche von 5% der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.
- (4) Eine Wiederholung gleichlautender Werbeaussagen auf einer Gebäudeseite ist unzulässig.
- (5) Werbeanlagen dürfen Architekturelemente nicht überdecken.

§ 13 Oberflächenversiegelung

- (1) Pkw-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster (Fugenanteil mind. 30%).
- (2) Feuerwehrezufahrten sind mit Schotterrasen herzustellen.

§ 14 Einfriedigungen

(1) Zulässig sind:

1. Hecken aus Laubgehölzen
2. Drahtgeflechtzäune

(2) Die Höhe der Einfriedigungen darf im Vorgarten max. 1,5 m, an den anderen Grundstücksgrenzen max. 1,8 m betragen.
Höhere Einfriedigungen sind bei nachgewiesenem Sicherheitsbedürfnis als Ausnahme zulässig, wenn zur Grenze ein Abstand entsprechend der Mehrhöhe eingehalten wird und dieser Abstand begrünt wird.

Ettlingen, 16.09.2005

G. Büsemaker

Gabriela Büsemaker
Oberbürgermeisterin



Nachrichtliche Hinweise

- Das Planungsgebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes „Mörscher Wald“ WV. Stadt Karlsruhe (LfU-Nr.: 47).
- Im Planungsgebiet befindet sich eine Gasfernleitung. Auf die GVS-Auflagen und technischen Bedingungen wird hingewiesen.
- Im Plangebiet stehen junge Talablagerungen an, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Tragfähigkeit bzw. Standfestigkeit sein können. Der Grundwasserflurabstand ist möglicherweise gering. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wird empfohlen.
- Auf die Richtlinien zur Werbung an (Bundes)Autobahnen wird hingewiesen.