

Begründung zum Bebauungsplan für das Gewann  
"Hartmannsgärten" südlich der Pfinz in Grötzingen

1. Allgemeines

Durch den Aufkauf der vielen kleinen Grundstücke in den "Hartmannsgärten" südlich der Pfinz hat die Gemeinde ein Gelände zur Verfügung, das sie den Antragstellern für den Bau von Gewerbebetrieben zuteilen wird. Aufgrund des Neuausbaues der Bundesstraße 10 wird der ehemalige Bahnübergang geschlossen und statt dessen eine Überführung über die Bundesbahn gebaut, die von Fußgängern, Radfahrern usw. benutzt werden darf. Dadurch wird die ehemalige Durchfahrtsstraße eine Sackgasse, die nur von den Fußgängern, Radfahrern und den Anliegern benutzt werden kann. Durch das Vorhandensein von Straße, Gehweg und Abwasserkanal entstehen für die Gemeinde sehr wenig Erschließungskosten. Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt im Meßbriefverfahren.

2. Art des Baugebietes und Bauweise

Die Art des Baugebietes und die Bauweise, die bauliche Nutzung, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen, sowie die äußere Gestaltung sind in den schriftlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) (1.a) BBauG festgelegt.

3. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen 300.000 DM für Straßenbau.

Begründung zur Ergänzung zum Bebauungsplan für das Gewann  
"Hartmannsgärten, südlich der Pfinz" in Grötzingen

1. Allgemeines

Die Gewerbegrundstücke hat die Gemeinde an die Firmen E.Th. Noack, Karlsruhe-Durlach bzw. Unger KG, Grötzingen veräußert. Auf beiden Grundstücken wird derzeit ein Bauvorhaben erstellt. Die Firmen wollen in Anbetracht der zu erwartenden Betriebsentwicklung die Grundstücke intensiver nutzen. Die neue teilweise 3-stöckige Nutzung ist auf den Parzellen möglich und vom Gemeinderat befürwortet.

2. Art des Baugebietes und Bauweise

Siehe bisherige Begründung und schriftliche Festsetzungen.

Schriftliche Festsetzungen, § 9 (1) (1a) BBauG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) (1a) BBauG
  - 1.1 Im Mischgebiet sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlerstellen und landw. Nebenerwerbsstellen allgemein zulässig (§ 1 (5) BauNVO)
  - 1.2 Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
  - 1.3 Im Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 (4) BauNVO).
2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen  
§ 9 (1) (1b) BBauG
  - 2.1 Bei der Gebäudegruppe im Mischgebiet, die mit Satteldächern auszuführen ist, muß die Traufseite auf der Längsfront der Gebäudegruppe angeordnet werden.
  - 2.2 Bei der unter 2.1 beschriebenen Gruppe gilt die zweigeschossige Bebauung bis zu einer Bautiefe von 10 m hinter der Baulinie. Im übrigen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur eingeschossige Bebauung zulässig. (§ 22 BauNVO)
3. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) (1e) BBauG
  - 3.1 Der Erdgeschoßfußboden ist bei allen Gebäuden mind. 0,10 m oder höchstens 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche anzuordnen. Maßgebend ist die Straßenfront, von der aus der Anschluß des Grundstückes an die Verkehrsfläche erfolgt.
4. Stellplätze und Garagen § 9 (1) (1e) BBauG
  - 4.1 Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Außerdem sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - 4.2 Kellergaragen sind nur im Gewerbegebiet zugelassen, unter der Voraussetzung, daß §§ 2 und 3 der Garagenverordnung vom 24.02.1965 eingehalten sind.
5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 111 LBO
  - 5.1 Die Hausgruppe im Mischgebiet ist mit Satteldächern zu führen. Die Dachneigung ist der dort vorhandenen Bebauung anzugleichen.
  - 5.2 Im Gewerbegebiet dürfen nur ebene oder auch flachgeneigte Dächer (bis 22 Grad) ausgeführt werden.

- 5.3 Außenanlagen: Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,80 m Höhe sind genehmigungspflichtig.
- 5.4 Soweit Einfriedigungen längs der öffentlichen Verkehrsflächen ausgeführt werden, darf die Gesamthöhe höchstens 1,00 m betragen.
- 5.5 Die ausgewiesene Verkehrsfläche im Bereich der Rampe ist mit Gehölzen und großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Soweit verkehrstechnisch möglich, können in dem Bereich auch öffentliche Parkflächen angelegt werden

Hartmannsgarten, Grötzingen

- 02.09.1966 Aufstellungsbeschuß des Gemeinderats  
Grötzingen gem. § 2 (1) BBauG
- 09.06.1967 Bekanntmachung der Offenlage gem. § 2  
(6) BBauG
- 19.06.1967 bis  
20.07.1967 Offenlage des Entwurfs gem. § 2 (6) BBauG
- 16.08.1967 Satzungsbeschuß des Gemeinderats  
Grötzingen gem. § 10 BBauG
- 30.07.1968 Genehmigung durch das Landratsamt mit  
Auflagen:  
Ergänzung der schriftlichen Festsetzungen  
§ 4,2 "unter der Voraussetzung, daß §§ 2  
und 3 der Garagenverordnung vom 24.02.1965  
eingehalten sind."  
Weitere Auflagen:  
1. Das Gewerbegebiet ist in seinem westlichen  
Bereich einzugrünen  
2. Der Aufgang zur Fußgängerunterführung ist  
durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren  
zu sichern  
3. Die im Querschnitt (siehe Lageplan M.  
1 : 500) eingetragene Bebauungsgrenze von  
5 m ab Oberkante Böschung muß eingehalten  
werden. Dies gilt auch für Einzäunungen  
4. Das verbleibende Restgrundstück zwischen  
dem Schutzstreifen und der Bebauungsgrenze  
ist von der Gemeinde Grötzingen zu unterhal-  
ten. Bepflanzungen bedürfen des Einvernehmens  
mit dem Wasserwirtschaftsamt.  
5. Das Bebauungsgebiet darf im Nordwesten nur  
soweit bebaut werden, daß vom Nachbargrund-  
stück noch ein Abstand von mindestens 7 m  
vorhanden ist (siehe Lageplan M. 1 : 500 bei  
Lgb.Nr. 1176/8). Die Pläne sind entsprechend  
abzuändern  
6. Tag- und Schmutzwasser sind an die vorhande-  
nen Leitungen anzuschließen.  
Auflage Nr. 7 wurde mit Beschluß vom 10.05.1971  
vom Landratsamt aufgehoben.  
Ein satzungsändernder Beschluß ist notwendig.
- 14.08.1968 Satzungsändernder Beschluß des Gemeinderats  
entsprechend den Auflagen der Genehmigung
- 17.08.1968 Bekanntmachung der Genehmigung, damit Inkraft-  
treten gem. § 12 BBauG

19.08.1968 bis  
02.09.1968 Offenlage der Genehmigung gem. § 12 BBauG

09.09.1968 Aufstellungsbeschluß zur Änderung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) und § 2 (7) BBauG

13.10.1970 Bekanntmachung der Offenlage gem. § 2 (6) BBauG

21.10.1970 bis  
23.11.1970 Offenlage des Entwurfs gem. § 2 (6) BBauG

16.12.1970 Bebauungsplanänderung als Satzung vom Gemeinderat gem. § 10 BBauG beschlossen

10.05.1971 Genehmigung der Bebauungsplanänderung durch das Landratsamt gem. § 11 BBauG

21.05.1971 Bekanntmachung der Genehmigung, damit Inkrafttreten gem. § 12 BBauG

21.05.1971 bis  
03.06.1971 Offenlage der Genehmigung gem. § 12 BBauG