

Der Bebauungsplan Nord I - Ost und der Bebauungsplan Nord I - West durchliefen das Planfeststellungsverfahren gemeinsam.

- 31.07.1963 Aufstellungsbeschluß des Gemeinderats
Grötzingen gem. § 2 (1) BBauG
- 20.04.1966 Satzungsbeschluß des Gemeinderats
Grötzingen gem. § 10 BBauG
- 22.04.1966 Bekanntmachung im Amtsblatt
- 02.05.1966
bis
02.06.1966 Offenlage gem. § 2 (6) BBauG
- 05.08.1966 Genehmigung durch das Landratsamt gem.
§ 11 BBauG mit folgender Auflage:
"Entsprechend dem Vorbehalt der Baden-
werk AG wird die Bebauung erst zugelas-
sen, wenn die 20 kV-Leitung durch Erd-
kabel ersetzt ist."

und dem Hinweis:
"Von der Vorschrift des § 4 (4) der
Kreisbauordnung betreffend Kniestöcke
und Ausnahmegenehmigung erteilt."
- 16.08.1966 Bekanntmachung im Amtsblatt gem. §12
BBauG
- 16.08.1966
bis
23.08.1966 Öffentliche Auslegung gem. § 12 BBauG
- 25.01.1967 Der vor der Offenlage erfolgte Satzungs-
beschluß vom 20.04.1966 stellte einen
Verfahrensfehler dar. Daher beschloß der
Gemeinderat in der Sitzung am 25.01.1967
den Bebauungsplan erneut als Satzung
gem. § 10 BBauG; zusätzlich änderte er in
Absprache mit dem Landratsamt die schrift-
lichen Festsetzungen über die Kniestock-
höhe, um eine Übereinstimmung mit den Lan-
desgesetzen zu erreichen. Die Ausnahmege-
nehmigung vom 05.08.1966 ist damit hinfällig.
Das Landratsamt erklärte die veränderte Sat-
zung bei Vollzug der öffentlichen Bekannt-
machung als rechtsverbindlich.

14.07.1967

Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt
und Inkrafttreten gem. Bescheid des Land-
ratsamtes

17.07.1967

bis

31.07.1967

Offenlage

Für die Öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets
(Teile der Grundstücke Lgb.Nr. 5056 bis 5068) wurde am
29.01.1969 ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt (siehe
Bebauungsplan Nr. 505 "Nördliche Waldstraße").

Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Nord I der Gemeinde Grötzingen

Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauplätzen hat der Gemeinderat von Grötzingen beschlossen, für das Gebiet zwischen Weingartener Straße und Waldstraße sowie westlich der Waldstraße bis zur Gemarkungsgrenze Karlsruhe einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Ostteil umfaßt die Gewann "Unten am Haldenweg", "In den vierzehn Morgen", "Hinter der Ziegelhütte", also das Gebiet zwischen Weingartener und Waldstr. bis zur Bundesstraße Nr. 3. Der Westteil umfaßt den nördlichen Teil des Gewannes "Hofäcker", also das Gebiet zwischen der Waldstr. und der Gemarkungsgrenze Karlsruhe, die entlang der Bundesstraße 3 verläuft.

Bei der Planung wurde im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt von der bisherigen Linienführung der Bundesstraße 3 ausgegangen. Bei der Einmündung der Waldstr. in die Bundesstr. 3 wurde für einen großzügigen Ausbau eine größere Fläche von der Bebauung freigehalten. Ebenso wurde für die geplante Umgehungsstraße B 10 ein genügend großes Gelände von der Bebauung freigehalten. Der vorliegende Bebauungsplan soll nach fertiggestellter Planung des Straßenbauamtes in diesen beiden Bereichen entsprechend der dann vorhandenen Möglichkeiten ergänzt werden.

Die Straßenbreiten sind ihrer Bedeutung gemäß zwischen 7,0 m und 10,0 m festgelegt. Es sind durchweg beiderseitige Gehwege vorgesehen. Die einzelnen Straßen- und Gehwegbreiten sind aus dem Plan ersichtlich.

Im Westteil des Gebietes ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Als Bebauung sind zweigeschossige, Einzel- und Doppelhäuser sowie eine größere Anzahl von Reihenhäusern vorgesehen. Für eine ausreichende Zahl von Garagenplätzen für die Reihenhäuser ist gesorgt.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das bestehende Ortsnetz sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt über die Ortskanalisation. Für die Stromversorgung wurde im Einvernehmen mit dem Badenwerk ein Platz für eine Trafostation eingeplant. Das Gelände wird durch eine Baulandumlegung baureif gemacht.

Satzung
über den Bebauungsplan Baugebiet Nord I - Ost - Nord I -
West der Gemeinde Grötzingen

- I. Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.03.1960 (BGBI. S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg 25.07.1955 (Gesetzbl. S. 129) hat der Gemeinderat am 25.01.1967 den Bebauungsplan für das Gebiet "Nord - I - Ost und Nord I - West als Satzung beschlossen.
- II. Bestandteil des Bebauungsplans sind:
- | | |
|----------------------------------------------------|-------------|
| 1. Übersichtsplan | M 1 : 5 000 |
| 2. Gestaltungsplan | M 1 : 500 |
| 3. Die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1 - 9 | |

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Die beiden Baugebiete sind in Bezug auf Ihre Nutzung unterteilt in:

1. Reines Wohngebiet (WR)
es wird begrenzt von den Straßen
a) Weingartener Str. - B 3 - Vierzehn Morgen
b) B 3 - Fischerweg - Waldstraße
2. Allgemeines Wohngebiet (WA)
dazu gehören:
a) Die bestehende Bebauung an der Weingartener Straße, beginnend mit der Straße "Hinter der Ziegelhütte", bis zur Straße "Junge Halden"
b) Die bestehende Bebauung an der Waldstr, beginnend an der Werrabronner Str. mit den
Lgb.Nr. 5048/8 - 5048/6 und
5048/1 - 5048/4
3. Gewerbegebiet (GE)
Das ist die Fläche zwischen B 3 und Werrabronner Str., beginnend bei der Waldstr. bis einschl. dem Grundstück Lgb.Nr. 4726/2.
4. Nebengebäude sind nach Maßgabe des Gestaltungsplans im Bereich des Baugeländes zugelassen.

§ 2

Bauweise

Für das Baugebiet ist nach § 22 der Baunutzungsverordnung die offene Bauweise festgesetzt.

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.
Bei zweigeschossigen Gebäuden mind. 8,0 m höchstens 11,0 m,
bei Nebengebäuden höchstens 7,0 m.

Die Baulänge muß betragen:

Bei zweigeschossigen Hauptgebäuden, als Einzelhäuser, mind. 9,5 m, höchstens 16,0 m.

Bei Gebäudegruppen (Zusammenfassung von mehreren Häusern) höchstens 50,0 m, bei Nebengebäuden höchstens 18,0 m.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt nach § 17 BNVO für zweigeschossige Bebauung:

Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,7.

2. Die Gebäudehöhe darf von Oberkante Erdgeschoßfußboden (Sockelhöhe) bis zur Dachtraufe gemessen,
bei Nebengebäuden und Garagen 3,0 m
× bei zweigeschossigen Gebäuden 6,4 m
nicht überschritten werden.
3. Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf die Höhe von 60 cm nicht überschreiten. *im Mittel*
4. Die Dachneigung beträgt bei den Hauptgebäuden bei zweigeschossiger Bebauung 35 Grad.
Bei Doppelhäusern oder Gebäudegruppen muß die Dachneigung die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder im Farbton entsprechende Zementziegel verwendet werden. Für die Nebengebäude können Welleternitplatten oder Massivplatten mit Bitumenpappe verwendet werden.
5. Der Dachüberstand beträgt für die Hauptgebäude für die Traufseiten 80 cm bei dreigeschossiger und 50 cm bei zweigeschossiger Bebauung. Für die Ortgänge beträgt der Überstand mind. 20 cm. Die Untersichten der Dachüberstände sind in der Dachneigung zu verschalen. Sparrengesimse sind vorzuziehen. Für die Nebengebäude betragen die Dachüberstände höchstens 30 cm. Gemessen wird der Dachüberstand von Außenkante Wand bis Vorderkante Trauf- oder Ortgangverschalung.
6. Die Ausführung eines Kniestocks ist bei allen Hauptgebäuden zugelassen. Die Kniestockhöhe beträgt für zweigeschossige Bebauung 30 cm, gemessen zwischen Oberkante letzter Geschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsgewände mit der Unterseite der Sparren. Bei den Nebengebäuden ist ein Kniestock zulässig, wenn die Vorschriften des § 3, Abs. 2 eingehalten werden.

7. Dachgaupen und Dachaufbauten sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern darf nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen beträgt, im Rohbau zwischen der Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 90 cm. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mind. 2 oder 3 Ziegelreihen verlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden. Die Dachneigung der Gaupen beträgt 15 Grad.
8. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

§ 4

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Um größere Baukörper zu erhalten, sind im rückwärtigen Grundstücksteil vorgesehene Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
2. Nebengebäude dürfen zeitlich nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
3. Nebengebäude sind eingeschossig zu erstellen. Ein Kniestock ist nach Maßgabe des § 3 Ziff. 5 möglich.
4. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sie sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze, Garagenverordnung vom 24.02.1965, Gesetzblatt S. 35.

§ 5

Anstrich und Verputz der Gebäude

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäuden sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen oder dergl.). Auffällende Farben dürfen nicht verwendet werden.

§ 6
Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind:
Sockel bis 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern oder Gehölzen, einfache Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung.
Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.⁴

§ 7
Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
2. Garagenabfahrten im Vorgartenbereich sind untersagt.

§ 8
Nachsichten

Die Baugenehmigungsbehörde kann mit Genehmigung der Gemeinde auf Antrag in begründeten Fällen ganz oder teilweise Ausnahmen von Bestimmungen dieser Satzung erteilen. Die Ausnahme kann an besondere Bedingungen geknüpft werden (§ 31 BBauG).⁴

§ 9

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung und Offenlage des genehmigten Bebauungsplans gem. § 12 Bundesbaugesetz in Kraft.