

# BEBAUUNGSPLAN GARTENHAUSGEBIET "AM KEGELSGRUND"

Nr. 13-24/0218/60  
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)  
27. DEZ. 1978  
Karlsruhe, den  
Regierungspräsidium  
Karlsruhe  
Im Auftrag  
gez. Jung



Der durch Beschluß des Gemeinderats vom 26. SEP. 1978 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111 Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung am 12. JAN. 1979 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Karlsruhe  
gez. Schmitt  
Schmitt  
Stadtsyndikus

ENTWURF  
GARTENBAUAMT

Karlsruhe, den 6.9.1978  
DER OBERBÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT  
Quatin

Geändert am 8.1.1979 nach Auflage des Genehmigungserlasses des Regierungspräsidiums Karlsruhe.

GEÄNDERT 17.3.77 / 27.7.77 / 12.10.77 / 26.1.78 / 1.8.78

### ZEICHENERKLÄRUNG:

- Begrenzung der öffentlichen Wege
- Baugrenze (Baubereich)
- Sondergebiet - Gartenhausnutzung - (§ 11 Bau NVO)
- Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit
- gr** Gehrecht
- fr** Fahrrecht
- lr** Leitungsrecht
- Höhenlinie
- Zu pflanzende Bäume
- Vorhandene, zu erhaltende Bäume u. Sträucher
- Grenze des Bebauungsplans
- Markierter Wanderweg

- Beschluß des Planungsausschusses zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 2, Abs. 1, BBauG) am 25.2.1976...
- Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat gebilligt (zugleich Auslegungsbefehl) am 11.10.1977...
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 2a, Abs. 6, BBauG vom 31.10.1977 bis 30.11.1977...
- Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen am 26.09.1978...
- Genehmigt durch das Regierungspräsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG, § 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter Nr. 13-24/0218/60 am 27.12.1978...
- Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und § 111, Abs. 5, Satz 1, LBO) mit der Bekanntmachung am 12.1.1979...
- Beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 12, Satz 1, BBauG, n. F.) ab 12.1.1979...

### Schriftliche Festsetzungen

Im Sondergebiet - Gartenhausgebiet - sind Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Gartengeräten, die auch zum stundenweisen Aufenthalt geeignet sind, zulässig, jedoch eine Wohnnutzung mit Übernachtung nicht zu lassen. Gartenhäuser dürfen keine Feuerstätte enthalten.

Der Abstand benachbarter Gartenhäuser muß mind. 15,0 m betragen. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist in begründeten Härtefällen möglich.

Der gesetzliche Grenzabstand nach den landesrechtlichen Vorschriften ist einzuhalten. Eine Sicherung des Abstandes durch Baulast auf dem Nachbargrundstück (§ 8 LBO) ist möglich.

Die Mindestgrundstücksfläche für die Erstellung eines Gartenhauses muß 650 qm betragen. Ausnahmeweise kann in begründeten Härtefällen - bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen - ein Gartenhaus auch auf einem Grundstück zugelassen werden, das eine Größe von mind. 500 qm hat und mindestens 9,00 m breit ist.

Pro Grundstück darf nur 1 Gartenhaus ohne Nebenbaulichkeiten errichtet werden.

Auf den Grundstücken, für die keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, ist eine Geschirrhütte im Sinne des § 89 Abs. 1 Nr. 1 LBO zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zugelassen, ausgenommen Geschirrhütten.

Die Gartenhäuseraußenwände sind in Holz zu erstellen und in einem dunklen Holzfarbton zu behandeln.

Die Dacheindeckung muß aus Ziegeln, Dachpappe, Bitumenwellplatten oder Wellasbestplatten in dunkler Farbe (dunkelrot, dunkelbraun, anthrazit) erstellt werden.

Die Dachausbildung ist als Satteldach mit einer Neigung von 10 - 35° vorzunehmen.

Die max. Grundfläche des Gartenhauses einschl. Vordach und überdachter Terrasse darf 16 qm betragen.

Die max. Traufhöhe darf 2,3 m und die max. Gesamthöhe 3,3 m betragen.

Auffüllungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind untersagt und können nur kleinräumig in begründeten Härtefällen genehmigt bzw. gefordert werden.

Als Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune bis 1,6 m Höhe ohne Stacheldraht mit Holz- oder Eisenpfosten vorzusehen.

Bei Hanglage der Gartenhäuser ist die Fußbodenhöhe so zu wählen, daß die hangabwärts gelegene Seite des Gartenhauses die natürliche Höhe behält und hangaufwärts eingegraben wird.

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nicht erstellt werden.

Das Aufstellen von Campingwagen und dergl. ist nicht gestattet.

Im 8,0 m Radius von der Mitte des Gartenhauses aus sind mindestens 3 großkronige Bäume z. B.

Süßkirsche Hochstamm, Mindestpflanzgröße STU 7 - 8  
Walnuß Hochstamm, STU 10 - 12  
Apfel Hochstamm, STU 7 - 8  
Bergahorn Hochstamm, STU 10 - 12 cm)

oder gleichwertiges zu pflanzen. Zwei der Bäume müssen im westlichen Halbkreis stehen. Die Baumstandorte müssen im Baugesuch ausgewiesen werden und bei der Fertigstellung des Gartenhauses bzw. der folgenden Pflanzperiode gepflanzt sein. Die dauerhaften Baumkronen binden die Gartenhäuser in die Landschaft ein.

Bei den zu erhaltenden Grünbeständen ist durch eine fachgemäße Bestandspflege und den Ersatz von standortgerechten Bäumen und Sträuchern wie Ulme, Buche, Eiche, Feldahorn, Bergahorn, Hartriegel, Liguster, Haselnuß, Schneeball, Föhrenhütchen usw. ein dauerhafter Erhalt und die landschaftsgerechte Entwicklung sicherzustellen.

Der Pflanzzwang für Großsträucher und Bäume bezieht sich auf Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche, Walnuß und einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher wie vor.

### Hinweise

1. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der ab. 01.10.1977 gültigen Fassung (Bundesgesetzblatt Teil I vom 20.09.1977, Nr. 63, Seite 1764)
2. Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken ist aufgrund der vorhandenen Wege nicht in jedem Fall gesichert. Eine Verbreiterung der Wege ist nicht vorgesehen.
3. Es ist nicht beabsichtigt das geplante Gartenhausgebiet mit Wasser zu versorgen. Dasselbe gilt demzufolge auch für eine öffentliche Entsorgung.
4. Die in den Gartenhausgebieten anfallenden pflanzlichen Abfälle sind zu kompostieren, Hausmüllähnliche Abfälle sind in die den Wohnungen zugeordneten Hausmüllgefäße des jeweiligen Gartenbesitzers einzubringen.



### Begründung

Die Zersiedlung der Landschaft mit Kleinbauten hat auch im Außenbereich in Karlsruhe wie bei vielen anderen Städten einen Grad erreicht der es erforderlich werden läßt, diese Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken. Die Änderung der Gartennutzung gegenüber früheren Zeiten, in denen die kleinen, unauffälligen Holzbauten nur dem Aufbewahren der Gartengeräte und dem Unterstellen bei Regenschauern dienten, durch die zunehmende Freizeitnutzung hat die Gartenhäuser im allgemeinen größer und auffälliger werden lassen. Außerdem ist der Bedarf sprunghaft angestiegen.

Der Kleinbautenerlaß des Innenministeriums, der der Zersiedlung der freien Landschaft Einhalt gebieten will, andererseits einen gewissen Bedarf anerkennt, stellt Mindestanforderungen für die Zulassung von Kleinbauten auf und gestattet den Gemeinden, für geeignete und begrenzte Gebiete Bebauungspläne für Gartenhäuser aufzustellen. Dabei ist auf landschaftliche Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen, um unter anderem das Landschaftsbild und den Landschaftshaushalt nicht zu sehr zu belasten. Bevorzugt sollten solche Gebiete in Anspruch genommen werden, die eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zulassen.

Die Erschließungsanforderungen des Gartenhausgebietes sind gemäß dem Erlaß im Gegensatz zum Wochenendhausgebiet gering. So sind z.B. Energieversorgungsanlagen nicht vorzusehen.

Die Ausweisung von Gartenhausgebieten in Karlsruhe konzentriert sich unter Berücksichtigung der Mindestanforderungen auf Gebiete, in denen bereits eine Massierung von Gartenhäusern besteht. Die Festlegung der Gebietsgrenzen wurde nach einem Ortstermin mit den zu hörenden Behörden sowie der Ortsverwaltung Grötzingen und der Bezirksgruppe der Gartenfreunde e.V. so festgelegt, daß auch für den zukünftigen Bedarf eine gewisse Reserve vorhanden ist.

Das Gartenhausgebiet Kegelsgrund liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Grötzingen auf der landschaftlich dominierenden Hangkante nördlich des oberen Scheelweges sowie im Anschluß an die Froschhohle und umfaßt weitgehend das Gewann "Am Kegelsgrund" mit einer Fläche von ca. 4,0 ha.

Es ist Teil des bereits 1960 von der Gemeinde Grötzingen erarbeiteten Konzeptes für die Ausweisung von Gartenhausgebieten und weist schon ca. 14 Kleinbauten auf.

Die exponierte Lage der nach Grötzingen und zum Rheintal hin geneigten Hangkante fand ihren Niederschlag in der Begrenzung des Gebietes, der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den schriftlichen Festsetzungen bezüglich Höhe, Material, Größe und Eingrünung der Gartenhäuser, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes möglichst zu vermeiden.

Der vorhandene Gehölzbestand gliedert das Gebiet, mindert die Einsehbarkeit, ist wesentlicher biologischer Bestandteil mit vielfältigen ökologischen Aufgaben und ist deshalb zu erhalten und zu ergänzen.

Die Erschließung wurde so ergänzt, daß die Erreichbarkeit der mit Gartenhäusern bebaubaren Grundstücke z. T. über Geh- und Fahrrechte gesichert ist und daß für den Fußgänger durchgehende Spazierverbindungen entlang der reizvollen Hangkanten mit ihren Ausichtsmöglichkeiten bestehen. Am oberen Scheelweg sollen die vorhandenen Sitzmöglichkeiten ergänzt werden, da dieser Spazierweg-Verbindung nach Fertigstellung der Bebauung des Wohnparks für die Kurzzeiterholung größere Bedeutung zukommen wird.

Eine öffentliche Ver- und Entsorgung ist nicht vorgesehen. Erschließungskosten fallen nicht an.

Ein Bodenordnungsverfahren erfolgt nicht.