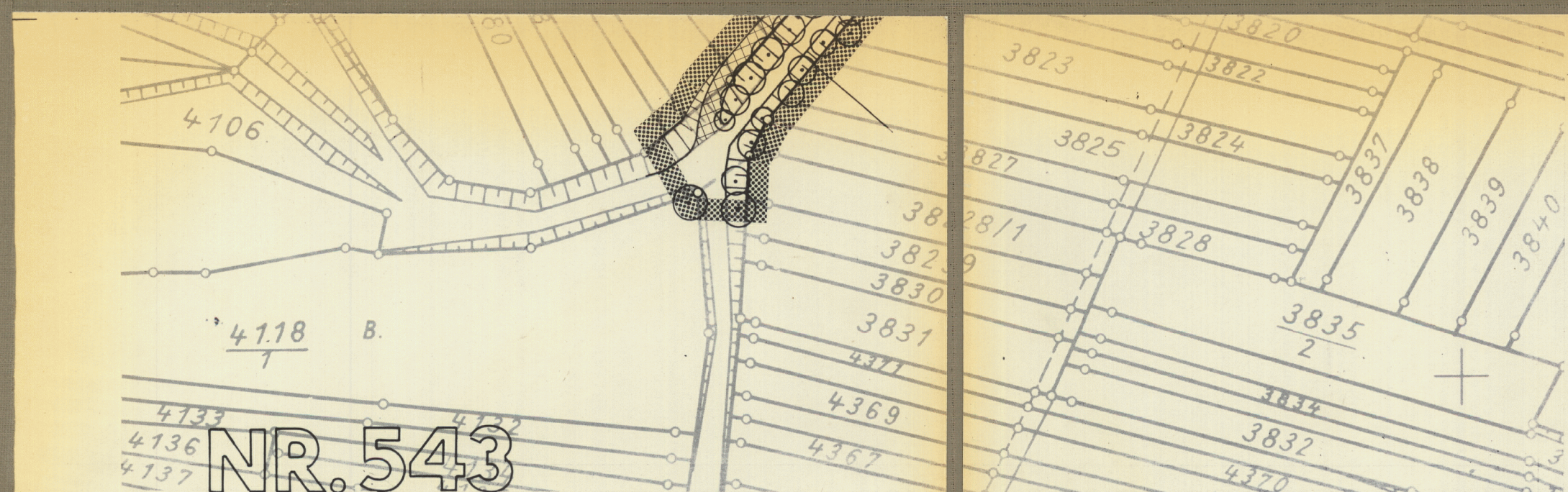
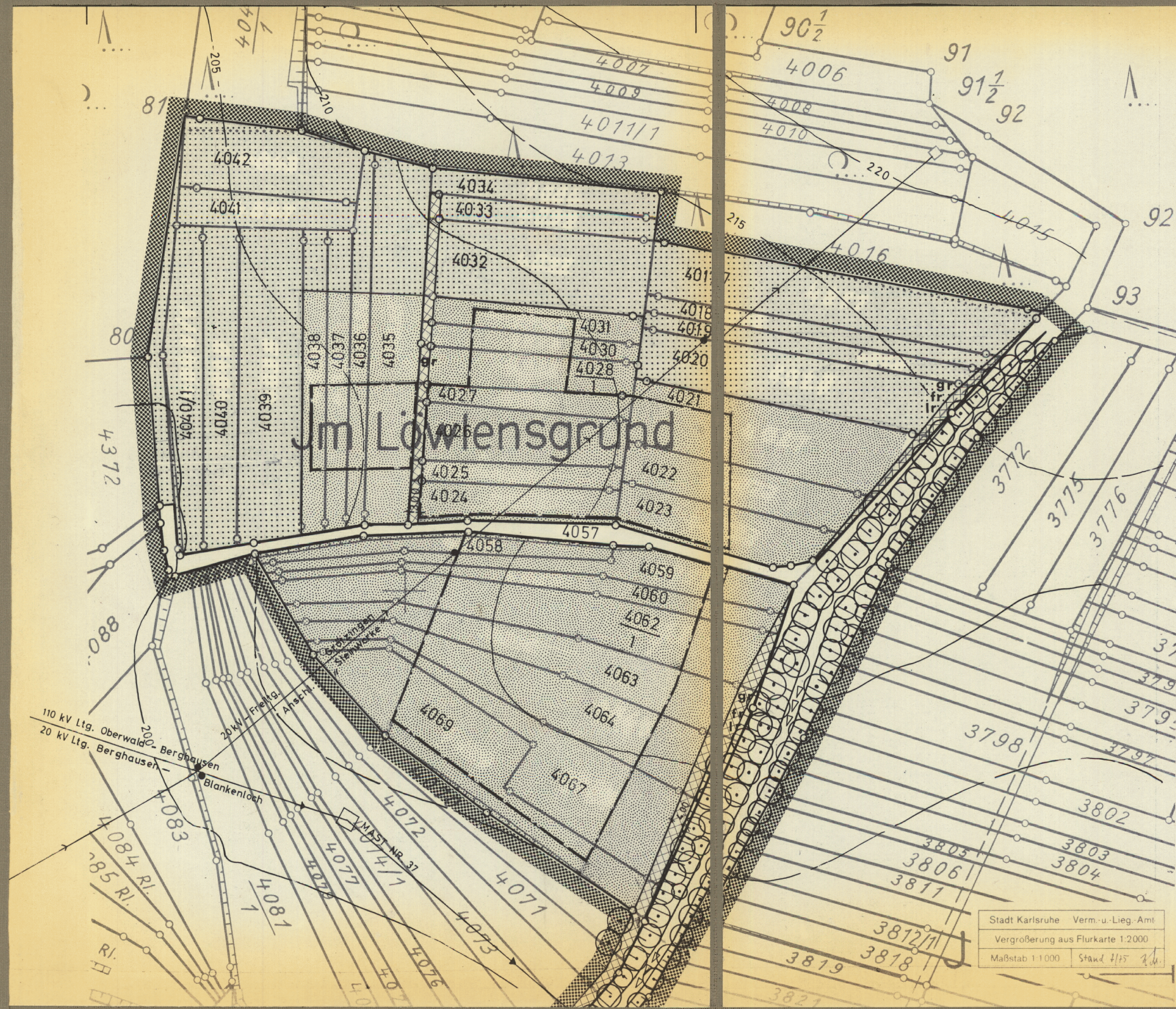




Begründung

Die Zerstörung 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 Zerstörung 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 Löwensgrund liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Grötzingen südwestlich des alten Steinbruchs und umfaßt weitgehend das Gewann "Im Löwensgrund" mit einer Fläche von ca. 3,2 ha.

Es wurde 1970 in das Gartenhauskonzept der Gemeinde Grötzingen aufgenommen und wies zur Zeit der Bestandsaufnahme ca. 7 Kleinbauten auf. Aufgrund des Bestandes sowie der stark eingeschränkten Einsehbarkeit des Gebietes erfolgte die Ausweisung als Gartenhausgebiet.

Die östliche Grenze bildet die anschließende Hohl, ein landschaftsgeschichtlich bedeutendes und für die Lößlehmböschungstypisches Landschaftselement, dessen Bewuchs im gesamten Böschungsbereich auch auf der angrenzenden Böschungsschulter erhalten werden muß.

Entlang der angrenzenden Waldränder ist ein 40 m breiter Streifen aus forstlichen, ökologischen und Gründen der Überschaubarkeit des Waldrandes für Spaziergänger u.a. auf Verlangen der Forstbehörden von Zäunen und Gartenhäusern freizuhalten.

Für den Spaziergänger ist besonders der Weg durch die Hohl, aber auch der Weg durch das Gartenhausgebiet von Interesse, da über diesen Weg eine Fußwegverbindung zum Gartenhausgebiet Silz-Gräber-Lipfler besteht. Die Erschließung wurde durch Weg- und Fahrrechte so ergänzt, daß die Erreichbarkeit der mit Gartenhütten bebaubaren Grundstücken gesichert ist und daß für die Fußgänger durchgehende Spazierverbindungen bestehen.

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

Ein Bodenordnungsverfahren erfolgt nicht.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Begrenzung der öffentlichen Wege
- Baugrenze (Baubereich)
- Sondergebiet - Gartenhausnutzung (§ 11 Bau NVO)
- Landwirtschaftliche Nutzung
- Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit
- Gehrecht
- Fahrrecht
- Leitungsrecht
- Höhenlinie
- Spazierwege
- Vorhandene, zu erhaltende Bäume u. Sträucher
- Grenze des Bebauungsplans
- Öffentliche Grünfläche

Beschluß des Planungsausschusses zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 2, Abs. 1, BBauG) am 26.2.1976...

Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat gebilligt (zugleich Auslegungsbeschluß) 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. 13-24/0218/63 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 zulassen. Gartenhäuser dürfen keine Feuerstätten 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 Dachendeckung 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. gefördert 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

Stadt Karlsruhe
Stadtteil Grötzingen

BEBAUUNGSPLAN GARTENHAUSGEBIET „LÖWLENSGRUND“

Nr. 13-24/0218/63
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)
Karlsruhe, den 27. DEZ. 1978
Regierungspräsidium
Karlsruhe
im Auftrag
gez. Jung

M.1:1000

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 6.9.1976
DER OBERBÜRGERMEISTER

STADTPLANUNGSAMT

Geändert am 8.1.1979 nach Auflage des Genehmigungserlasses des Regierungspräsidiums Karlsruhe.

GEÄNDERT: 173.77/27.777/12.10.77/26.1.78/18.78

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, Pfaffenhütchen 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

- Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab. 01.10.1977 gültigen Fassung (Bundesgesetzblatt Teil I vom 20.09.1977, Nr. 63 Seite 1764)
- Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken ist aufgrund der vorhandenen Wege nicht in jedem Fall gesichert. Eine Verbreiterung der Wege ist nicht vorgesehen.
- Es ist nicht beabsichtigt, das geplante Gartenhausgebiet mit Wasser zu versorgen. Dasselbe gilt demzufolge auch für eine öffentliche Entsorgung.
- Die in den Gartenhausgebieten anfallenden pflanzlichen Abfälle sind zu verkompostieren. Hausmüllähnliche Abfälle sind in die den Wohnungen zugeordneten Hausmüllgefäße des jeweiligen Gartenbesitzers einzubringen.
- Im Bebauungsplan ist die das Gelände überspannende 110 kV-Freileitung Berghausen/Oberwald, 20 kV-Freileitung Berghausen/Blankenloch und 20 kV-Freileitung Grötzingen/Anschluß Steinwerke eingetragen. Innerhalb deren Bereiche ist der Wuchs der Gehölze so zurückzuhalten, daß der nach VDE 0210 vorgeschriebene Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitersellen nicht unterschritten wird. Für alle Arbeiten im Schutzstreifen muß stets der Sicherheitsabstand von 3,00 m zur Leitung beachtet werden. Das gleiche gilt für Gartenhäuser und Geschirrhütten. Aus Sicherheitsgründen sind die Bauanträge der Badenwerk AG, Betriebsbüro Hardt, Greschbachstr. 8, 7500 Karlsruhe 41, vorzulegen.
- Die geplante Bundesstraße 10 verläuft im Abstand von ca. 70 m vom Plangebiet. Mit Verkehrslärm ist zu rechnen.
- Unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur künftigen Bundesstraße werden nicht gestattet.