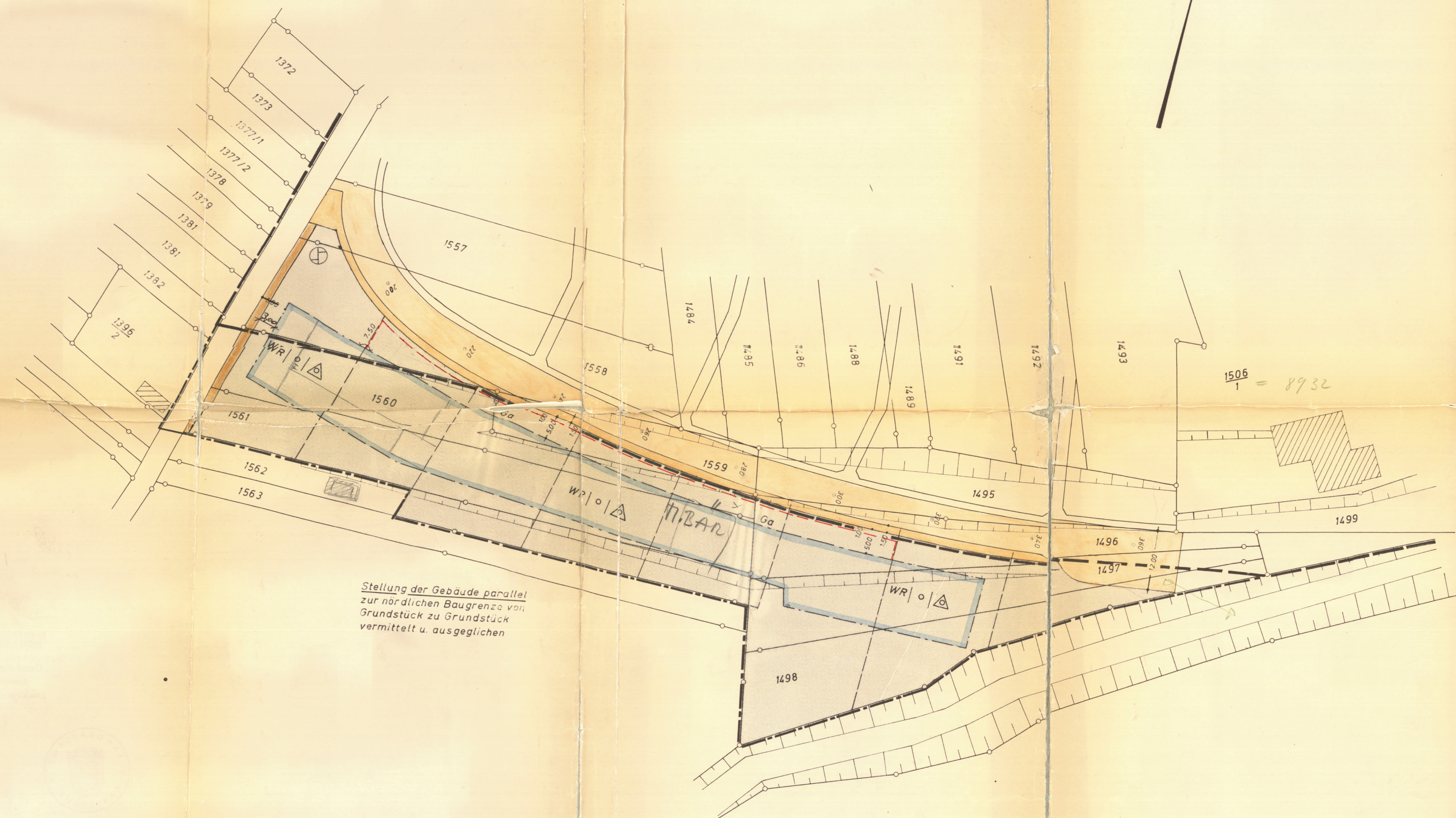


# Gemeinde Grötzingen

## Bebauungsplan

### Im Schwalbenloch-Süd

1:500



Stellung der Gebäude parallel zur nördlichen Baugrenze von Grundstück zu Grundstück vermittelt u. ausgeglichen

PLANZEICHEN (§ 2 ABS. 4 PLAN ZVO)

Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1.1a BBauG und § 1 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)

Bauweise: (§ 9 Abs. 1.1b BBauG. und § 22 BauNVO)

○ Offene Bauweise

△ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Oberbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

— Baulinie

Stellplätze und Garagen (§ 9 1.1e BBauG)

— Ga — Garagen

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)

⊕ Pumpstation

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 5 BBauG)

--- neue Grenze

--- alte Grenze

Grundstücksgrenzen

--- neue Grundstücksgrenze

--- alte Grundstücksgrenze

Grötzingen, den 13. Juli 1970  
*Eding Mollbach*  
 Planfertiger

Grötzingen 0261-740-87  
 28. Okt. 1970

GEMEINDE GRÖTZINGEN  
*Ottowilhelm*  
 Bürgermeister

Setz.: Ergänzung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Im Schwalbenloch" der Gemeinde Grötzingen, genehmigt am 21.8.1970.

#### Bebauungsvorschriften-Ergänzung

#### 1. Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 8 und folgende der Bauplanungsordnung vom 22.6.1965 (BPl. 1 S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Bau-nutzungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 25.6.1965 (BBl. I S. 429), des § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Landesbaugesetzes vom 27.6.1964 (Ges. Bl. S. 208) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges. Bl. S. 129) in Verbindung mit § 11 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 1. April 1970 (Ges. Bl. S. 159) hat der Gemeinderat der Gemeinde Grötzingen die in Inhaltsverzeichnis aufgeführten zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

#### 2. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 (5) BBauG.  
 1.1 Die Fläche des zeichnerisch als Ergänzung dargestellten räumlichen Geltungsbereiches führt die Bezeichnung "Im Schwalbenloch-Süd".  
 1.2 Soweit die nachstehenden Bebauungsvorschriften mit denen der früher festgestellten Pläne nicht übereinstimmen, gelten sie nur für den in Ziffer 1.1 genannten Teilbereich.
- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9.1.1a BBauG  
 2.1 In dem Baugebiet, das als reines Wohngebiet festgesetzt wird, sind Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.  
 2.2 Die maximale bauliche Nutzung richtet sich nach § 17 BauNVO, soweit im Bebauungsplan durch die überbaubare Grundstücksfläche und Gebäudehöhe keine Einschränkungen festgesetzt sind.  
 2.3 Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen je Grundstück zulässig (§ 3 (4) BauNVO).  
 2.4 Anstelle der Zahl der Vollgeschosse sind für das ganze Baugebiet die in den Querprofilen (200 - 320) dargestellten maximalen Traufhöhen maßgebend (§ 16 (3) BauNVO).  
 2.5 Auf den Grundstücksflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, werden bauliche Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) nicht zugelassen.
- Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen** § 9.1.1b BBauG  
 3.1 Im Planungsgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt (vgl. Platzeintrag).  
 3.2 Für die Stellung der baulichen Anlagen (Traufrichtung) ist die im Eintrag im Ergänzungsplan maßgebend.
- Im gesamten Planungsgebiet können die Gebäude im Rahmen des § 2 Abs. 1 BBauG und nach Maßgabe von 2.2 als Langhäuser errichtet werden.**  
 3.4 Die Mindestgröße der Grundstücke richtet sich nach der überbaubaren Grundstücksfläche und nach dem Maß der baulichen Nutzung; sie darf jedoch nicht weniger als 500 qm betragen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen** § 9.1.1d BBauG  
 4.1 Für die Höhenlage sind die in 2.3 angegebenen Querprofile (200-320) bezogen auf das festgesetzte natürliche Gelände im mittleren Bereich der jeweiligen baulichen Anlage maßgebend.
- Stellplätze und Garagen**, § 9.1.1e BBauG  
 5.1 Die Errichtung von Garagen ist nur auf den besonders hierfür vorgesehenen Flächen und -soweit ersichtlich- auf Grundstücken mit überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.  
 5.2 Im Bauwid dürfen Garagen nur errichtet werden, ~~sofern sie nicht~~ **bei Garagenhöhen 1,50 m der festgesetzten Geländelinie des Nachbargrundstückes nicht überschreiten.**  
 5.3 Die Abstände der Garagen zu den Verkehrsflächen müssen bei Parallelstellung mind. 1,0 m, andernfalls mind. 1,50 m zum Fahrbahnrand betragen.
- Verkehrsflächen und deren Höhenlage**, § 9.3 und 9 BBauG  
 6.1 Für die Höhenlage der Verkehrsfläche gelten die Maßangaben des Straßenlängsprofils zum Bebauungsplan "Im Schwalbenloch".
- Gestaltung der baulichen Anlagen**, § 111.1 LBO  
 7.1 Bei freistehenden Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand muß der Grenzabstand jeweils mindestens 4,00 m betragen. **Dachböden**  
 7.2 Alle Hauptgebäude und Garagen sind mit ~~auszuführen~~ **Dachböden** auszuführen. Abweichungen für kleinere Bauteile (z.B. Dachaufbauten) sind zulässig.  
 7.3 ~~Hauptgebäude und Garagen sind mit Dächern auszuführen. Abweichungen für kleinere Bauteile (z.B. Dachaufbauten) sind zulässig.~~  
 7.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig (§ 111.1.2 LBO).
- Außenanlagen**, § 111.1.4 LBO  
 8.1 Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber der festgesetzten natürlichen Geländeoberfläche sind genehmigungspflichtig.  
 8.2 Für die Höhenlage des Geländes in engeren Bereich der baulichen Anlagen sind die Eintragungen in den Querprofilen (200-320) maßgebend. Das Gelände in benachbarten Bauweisen ist entsprechend der Topographie durch Terrassierungen -evtl. in Verbindung mit niedrigen Stützmauern- zu terrassieren und anzugleichen.  
 8.3 Soweit Einfriedigungen gem. § 4 AW/LBO erforderlich werden, sind diese nur bis 1,0 m Höhe und in Verbindung mit heckenartiger Bepflanzung auszuführen. Auf kleineren Stützmauern und Böschungen und bei ebenen Geländeanschlüssen sind Einfriedigungen nur als heckenartige Bepflanzung mit einer Regelhöhe von 1,0 m zulässig. Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken darf nur als Buschgruppen und Sträucher, evtl. in Verbindung mit Maschendraht bis zu 1,0 m Höhe erfolgen.  
 8.4 An der Straßeneinmündung muß die Einfriedigung und Stützmauer (siehe 8.3) so angelegt werden, daß die erforderliche Übersicht für die Verkehrsteilnehmer stets gewährleistet ist. **Die Bestimmungen der Kreisbauordnung für den Landkreis Karlsruhe sind anzuwenden.**  
 8.5 Die Stützmauern längs der Erschließungsstraße und die straßenseitigen Garagenaußenwände (bei Längsgaragen) sind einheitlich in Sichtbeton auszuführen.

493