

Gemeinde Grötzingen

Bebauungsplan

Im Schwalbenloch-Süd

Betr.: Ergänzung des Bebauungsplanes für das Gewann "Im Schwalbenloch"
der Gemeinde Grötzingen, genehmigt am 21.6.1968.

Bebauungsvorschriften-Ergänzung

1. Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1950 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Bau-nutzungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 26.6.1962 BGBl. I S. 429), des § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (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 § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) hat der Gemeinderat der Gemeinde Grötzingen die im Inhaltsverzeichnis aufgeführten zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

3. Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 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 des früher festgestellten Planes nicht übereinstimmen, gelten sie nur für den in Ziffer 1.1 genannten Teilbereich.

2. 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). ~~Abweichungen nach unten können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.~~
- 2.5 Auf den Grundstücksflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, werden bauliche Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) nicht zugelassen.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9.1.1b BBauG

- 3.1 Im Planungsgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt (vgl. Planeintrag)
- 3.2 Für die Stellung der baulichen Anlagen (Traufrichtung) ist die im Eintrag im Ergänzungsplan maßgebend.
- ~~2.3 Im gesamten Planungsgebiet können die Gebäude im Rahmen des § 2 Abs. 4 LBO und nach Maßgabe von 2.3 als Reihenhäuser erstellt 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.

4. 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.

5. Stellplätze und Garagen, § 9.1.1e BauG
- 5.1 Die Errichtung von Garagen ist nur auf den besonders hierfür vorgesehenen Flächen und -soweit erschließbar- innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2 Im Bauwich dürfen Garagen nur errichtet werden, ~~soweit dies nach der Topographie und nach den Grundstücksverhältnissen zweckmäßig erscheint~~ und soweit der Bauwich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. *Bei Grenzgaragen darf die Garagenhöhe 1,50 m der festgesetzten Geländelinie des Nachbargrundstückes nicht überschreiten.*
- 5.3 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Parallelstellung mind. 1,0 m, andernfalls mind. 5,00 m zum Fahrbahnrand betragen.
6. Verkehrsflächen und deren Höhenlage, § 9.3 und 4 BBauG
- 6.1 Für die Höhenlage der Verkehrsfläche gelten die Maßangaben des Straßenlängsprofils zum Bebauungsplan "Im Schwalbenloch".
7. Gestaltung der baulichen Anlagen, § 111.1 LBO
- 7.1 Bei freistehenden Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand muß der Grenzabstand jeweils mindestens 4,00 m betragen.
- 7.2 Alle Hauptgebäude und Garagen sind mit ~~ebenen Dächern~~ *Flachdächern* auszuführen. Abweichungen für kleinere Bauteile (z.B. Dachaufbauten) sind zulässig.
- ~~7.3 Hausgruppen oder Doppelhäuser sind in Traufhöhen, Gestaltung, Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.~~
- 7.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig (§ 111.1.2 LBO).
8. 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 im engeren Bereich der baulichen Anlagen sind die Eintragungen in den Querprofilen (200-320) maßgebend. Das Gelände in benachbarten Bauwichen ist entsprechend der Topographie durch Böschungen -evtl. in Verbindung mit niedrigen Stützmauern- zu terrassieren und anzugleichen.
- 8.3 Soweit Einfriedigungen gem. § 4 AVO/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 8.5) so angelegt werden, daß die erforderliche Übersicht für die Verkehrsteilnehmer stets gewährleistet ist. *Die Bestimmungen der Kreisvorsatzung für den Landkreis Karlsruhe sind einzuhalten.*
- 8.5 Die Stützmauern längs der Erschließungsstraße und die straßenseitigen Garagenaußenwände (bei Längsgaragen) sind einheitlich in Sichtbeton auszuführen.

P L A N Z E I C H E N (§ 2 A B S. 4 P L A N Z V O)

=====

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

Überbaubare 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

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



Grötzingen, den 13. Juli 1970

Heinz Hollerbach

Planfertiger

Grötzingen

~~0761 740 87~~
~~28. Okt. 1970~~

28. Okt. 1970



O. Hering
Bürgermeister