

S a t z u n g

über den Bebauungsplan „Dausäcker“ - 1. Bauabschnitt - der Gemeinde Grötzingen.

Aufgrund der §§ 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. S. 341) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. 7. 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 3. April 1963 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für das Gewann „Dausäcker“ - 1. Bauabschnitt - der Gemeinde Grötzingen wird ein Bebauungsplan nach Maßgabe der als Bestandteil der Satzung beiliegenden Pläne:

1. Bau- und Straßenfluchtenplan (zugleich Aufbauplan)
- Blatt 1 - Maßstab 1 : 500 v. 2.5.1962
2. Längs- und Querschnittplan
- Blatt 4 - 9 Maßstab 1 : 500 v. 2.5.1962

aufgestellt.

§ 2

Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes gelten gemäß § 9, Abs. 1 als Bauvorschriften.

§ 3

Art und Maß der baulichen Nutzung.

- a) Geschütztes Wohngebiet in Hanglage. Gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe, sowie Nebengebäude, welche nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Wohngebäuden stehen, dürfen nicht errichtet werden. Die Einrichtung von einzelnen Ladengeschäften, welche der Versorgung der Einwohner im Baugebiet und dessen näherer Umgebung dienen, sind zugelassen. Die Errichtung von Ställen für Kleintierhaltung (Schweine, Hühner, Ziegen, Kaninchen o.ä.) ist nicht zulässig.

b) Bebaubarer Flächenanteil:

bei Grundstücken bis 800 qm Flächengröße	= 0,30 ($\frac{3}{10}$)
bei Grundstücken von 800 bis 1 000 qm Flächengröße	= 0,25 ($\frac{1}{4}$)
bei Grundstücken über 1 000 qm Flächengröße	= 0,20 ($\frac{1}{5}$)

c) Geschoßzahl:

1 Vollgeschoß und Einzelräume in ausgebauten Dachgeschossen. Bei Gebäuden in Hanglage darf das Kellergeschoß gegen die Talseite als Wohn- geschoß ausgebaut werden. An der Talseite dürfen nicht mehr als 2 Voll- geschosse sichtbar werden.

§ 4

Bauweise :

- Offene Bauweise (freistehende Einzelhäuser) mit geschlossenem und zu- sammengesetztem Grundriß.
- Gebäudestellung (Trauf- und Firstrichtung) nach Bebauungsplan.
- Sockelhöhe Erdgeschoßdeckenhöhe + 0) in der Regel 50 - 75 cm über Geh- wegekante der künftigen Straße (gemessen auf der Straßen- bzw. Grund- stücksgrenze in Mitte der Anliegerbreite bzw. in Grundrißmitte).
- Bauflucht und Bauwich: nach Bebauungsplan.
- Absteckung der Bauflucht, Angabe der + 0-Höhe erfolgt grundsätzlich durch das Bauamt der Gemeinde unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Anschlusses an den öffentlichen Abwasserkanal und des öffentlichen Verkehrs.

§ 5

Dachform und Dachdeckung

- Satteldächer mit Dachneigung nach Bebauungsplan. Höchstzulässige Ab- weichung + 2°. Kniestockhöhe bis 70 cm (gemessen von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren in der Ebene der Umfassungswand-Außenfläche). Bei Hanghäusern, welche an der Talseite 2 Vollgeschosse zeigen nur 30 bis höchstens 50 cm Kniestockhöhe. Dachaufbauten (Gauben) dürfen nicht mehr als 1/3 der Trauflänge haben.

- b) Dachdeckung: dunkel engobierte Flachdach- oder Reformpfannen
(keine Biberschwanzaegel).

§ 6

Garagen. Stellung wie im Bebauungsplan und in Massivbauweise mit Flachdach. Bei Unterbringung von Garagen innerhalb des Wohngrundrisses darf die Steigung der Zufahrtrampe nicht mehr als 15 % betragen. Kellergaragen bei Gebäuden auf der talwärtigen Straßenseite sind wegen der schwierigen Tagwasserbeseitigung im Winter und der geringen Sockelhöhe bei Baufluchten unter 8,00 m zu vermeiden.

Soweit die Stellung der Garage im Bebauungsplan nicht festgelegt ist, ist gegen die Straßengrenze (Grundstücksgrenze gegen die Straße) ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten, wenn die Verkehrsübersicht nicht behindert wird. In der Regel sollen Garagen nicht vor die Bauflucht gestellt, und eine Abstellfläche von 5,00 - 6,00 m Tiefe vor der Garage sichergestellt werden.

§ 7

Einfriedigungen.

Im Interesse aller Anlieger wird angestrebt, entlang der Straße nach deren Fertigstellung nur 40 - 50 cm hohe Einfassungsmauern aus Sandstein oder Kunstsandstein zu errichten, welche mit einer niederen Hecke (Liguster, Tanne, Berberitze, Hainbuche, Rosen o.ä.) hinterpflanzt werden, so daß die Gesamthöhe nicht mehr als 1,00 - 1,10 m beträgt. Zur Festlegung der Einfriedigungsart soll zu gegebener Zeit eine gemeinsame Besprechung mit allen Anliegern erfolgen, um die Mehrheit der Wünsche zu berücksichtigen. Bis dahin wird empfohlen, auf der Grenze nur Saumplatten ohne Beton zu versetzen und später verwendbare Gehölze zu pflanzen. Auf den seitlichen Grenzen können mit Sträuchern hinterpflanzte Draht- oder Rundstengelzäune bis 1,20 m Höhe errichtet werden.

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der §§ 3 - 7 dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen oder Befreiung zulassen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen

Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern. Die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten versagt wird. Die höhere Verwaltungsbehörde kann für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, daß ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.
(§ 31, 1. und 2. Bundesbaugesetz)

§ 9

Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt mit ihrer vereinfachten Bekanntmachung nach § 12 BBauG in Kraft.

Grötzingen, den 3. April 1963



Trüb
Bürgermeister.