

Stadt Leonberg



Pl. Ber. 08.01 - 13

# Bebauungsplan Gartenhausgebiet

# M 1:1000

## Glaunhalde

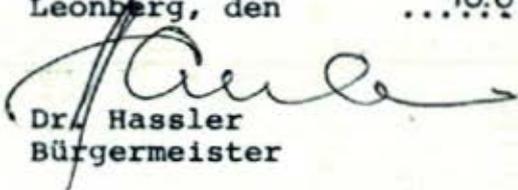
### Verfahrensvermerke:

|  |     |            |
|--|-----|------------|
| Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen  | am  | 05.02.1986 |
| Zur öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen  | am  | 28.04.1986 |
| Auslegung bekanntgemacht   | am  | 02.05.86   |
| Öffentlich ausgelegt   | vom | 12.05.86   |
|  | bis | 12.06.86   |
| Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen  | am  | 09.07.1986 |
| Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. 13-251-2210-08,01 Leonberg | vom | 23.12.1986 |
| Genehmigung bekanntgemacht und in Kraft getreten   | am  | 16.01.1987 |

Ausgefertigt:

Leonberg, den

16.01.1987

  
Dr. Hassler  
Bürgermeister

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für den o. a. Bezugsplan.

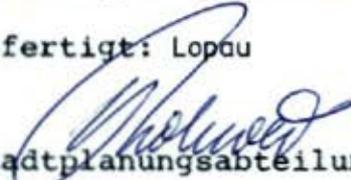
Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 6. 7. 1979 (BGBl I S. 949)  
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. 9. 1977 (BGBl I S. 1763)  
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 3. 7. 1981 (BGBl I S. 833)  
Die Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) vom 28. 11. 1983 (Ge. Bl. S. 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 26.03.1986

Gefertigt: Lopau

  
Stadtplanungsabteilung

# ZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BBauG



Sondergebiet/Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO)

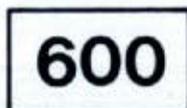
## Maß der baulichen Nutzung und Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) 1 und 3 BBauG



Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)



Zulässige Baumasse in cbm (§ 16 (2) BauNVO)



Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)

## Bauweise/Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BBauG



nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)



überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenze (§ 23 BauNVO)

## Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BBauG



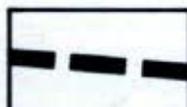
Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BBauG)

## Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG

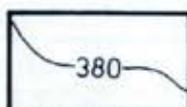


Öffentliche Grünfläche ~~mit Aussichtsplattform~~

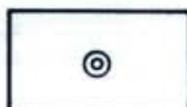
## Sonstige Darstellungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBauG)



Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes, Bezugshöhe NN.



Quellschacht

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BBauG und BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung §§ 1- 15 BauNVO, § 9 BBauG

Sondergebiet SO-Gartenhausgebiet

Zulässig sind nur Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften, die auch zum stundenweisen Aufenthalt geeignet sind, jedoch eine Wohnnutzung mit Übernachtung und mit Feuerstätte zur Beheizung des Raumes nicht zulassen.

Wohnwagen dürfen nicht abgestellt oder als Gartenhäuser benutzt werden.

 ~~Ausnahmsweise kann für das genehmigte Wohngebäude eine Modernisierung bzw. geringfügige bauliche Erweiterung i. S. § 35 Abs. 5 (4) BBauG zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.~~

#### 2. Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 21 BauNVO

Auf jedem Grundstück ist max. ein Gebäude zulässig. Die Baumasse (umbauter Raum) von Gartenhäusern darf max. 25 m<sup>3</sup> einschl. evtl. Unterkellerung und Überdachungen betragen.

#### 3. Zahl der Vollgeschosse §§ 16 und 18 BauNVO

Es ist max. ein Vollgeschoß zulässig.

#### 4. Bauweise § 22 BauNVO

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

#### Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Entsprechend Festlegung im Lageplan.

Nur innerhalb der überbaubaren Flächen sind Gebäude zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch baurechtlich genehmigungsfreie Gebäude, Gewächshäuser und Schuppen i. S. von § 52 Abs. 1, Nr. 1 - 4 LBO nicht zulässig.

#### 6. Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG

Zur Erstellung eines Gartenhauses i. S. von Ziff. 1 und 2 sind die im Lageplan festgelegten Mindestgrundstücksgrößen maßgebend.

 ~~Grundstücksteilungen sind unzulässig, wenn dadurch die festgelegte Mindestgrundstücksgröße unterschritten wird.~~

#### Anmerkung:

 *Gemäß Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23.12.'86 von der Genehmigung ausgenommen.*

- nördlich des Rasenweges Flst. Nr. 530:  
mind. 600 m<sup>2</sup>
- südlich des Rasenweges Flst. Nr. 530:  
mind. 400 m<sup>2</sup>

Bei nicht ausreichender Grundstücksgröße ist innerhalb der überbaubaren Flächen nur eine Geschirrhütte bis max. 15 m<sup>2</sup> umbautem Raumes zulässig.

**7. Flächen für Stellplätze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

Pro Grundstück ist nur ein Stellplatz zulässig. Überdeckte Stellplätze und Garagen sind unzulässig. Stellplätze sind so anzulegen, daß aufgrund der Hanglage kein Kraftstoff auslaufen kann.

**8. Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über vorhandene Feldwege. Darüberhinausgehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

**9. Nebenanlagen**  
§ 14 BauNVO

Vordächer sind außer bei Anrechnung auf den zulässigen umbauten Raum ausgeschlossen. Sonstige Überdachungen sowie Markisen sind nicht zugelassen.

Ebenfalls unzulässig sind Schwimm- und Pflanzbecken. Naturnahe Wasserflächen dürfen bis max. 10 m<sup>2</sup> Wasseroberfläche angelegt werden, jedoch nur als Geländevertiefung ohne erhöhte Randeinfassung.

Terrassen sind bis max. 10 m<sup>2</sup> befestigter Fläche zulässig, wobei erforderliche Geländemodellierungen nur innerhalb eines Massenausgleichs erfolgen dürfen.

Begrenzt zulässig sind Holzpergolen (offene Rankgerüste ohne Überdachung) als Anbau, deren Fläche max. 5 m<sup>2</sup> betragen darf.

**10. Pflanzbindung und Erhaltung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b

Als Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche wird der gesamte Heckenbestand am Nordrand des Gartenhausgebietes unter Schutz gestellt.

Dieser nördliche Heckenkranz ist zu vervollständigen. Bestehende Lücken sind durch Anpflanzung von Hecken gemäß Punkt II 2.3 der textlichen Festsetzungen zu schließen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden alle Obstbäume mit mind. 15 cm Stammdurchmesser unter Schutz gestellt.

Die Quelle, die in der Mitte des südlichen Teils des Gartenhausgebietes auf dem Grundstück Flst. Nr. 484 liegt, ist zu erhalten.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

### 1. Äußere Gestaltung der Gebäude § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### 1.1 Gebäudehöhe

Folgende Höhenbegrenzungen, bezogen auf das festgelegte Gelände dürfen nicht überschritten werden:

- Traufhöhe max. 2,30 m
- Firsthöhe max. 3,00 m
- ~~- Flachdach max. 2,50 m (OK, Erdüberdeckung)~~

#### 1.2 Dachform, Dachdeckung

Zulässig sind nur:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 30° und einer Deckung aus rotbraunen Ziegeln oder Holzschindeln oder begrünt.

Dachvorsprünge sind bis max. 0,3 m zulässig.

#### 1.3 Farbgebung, Materialien

Die Gebäude sind in Holz oder Massivbauweise auszuführen. Die Außenwandflächen sind mit Holz zu verkleiden oder zu verputzen und in gedeckten Braun-, Grün- und Ockerfarbtönen zu streichen.

Auffällig hervortretende Farbtöne sind generell unzulässig. Stark reflektierende Materialien, Wellblech, Asbestzementplatten sind nicht zulässig, ebenso Rolläden und Bretterverschläge.

## 2. Gestaltung der unbebauten Flächen

### 2.1 Bepflanzung

Die Grundstücke dürfen nur mit heimischen Wild- bzw. Nutzgehölzen bepflanzt werden. Unzulässig sind immergrüne Laub- und Nadelgehölze, ausgenommen einzeln stehende Kiefern und Eiben.

Der Nutzungscharakter der Grundstücke (Obstwiesen, Wiesen, extensive Gärten) ist zu erhalten.

Abgängige Hochstammobstgehölze sind wieder durch Hochstammobstsorten zu ersetzen.

Neu zu errichtende Gebäude sind bestehenden Gehölzgruppen oder Einzelbäumen zuzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind zu jedem Einzelgebäude 2 Obsthochstämme zu pflanzen.

### 2.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Abstützungen

Maßnahmen dieser Art sind nur bis 0,8 m Höhe zulässig.

Massenbewegungen über 50 m<sup>3</sup> sind genehmigungspflichtig und nur in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden zulässig. Böschungen sind zu verzehren. Stützmauern sind nur als landschaftstypische Mauern unter Verwendung von heimischem Natursteinmaterial oder Holz zulässig, jedoch nur bis 0,80 m Höhe. Landschaftstypische bauliche Anlagen (Natursteinmauern, Natursteineinfassungen) sind zu erhalten.

2.3. Als Einfriedigungen sind nur

- Maschendraht- und Knüpfgitterzäune <sup>ohne</sup> ~~oder~~ Kunststoffüberzug mit Holzpfosten oder Metallrohren (max. 1 Zoll Ø) als Stützen, mit einer Höhe von max. 1,20 m ~~und einer Bodenfreiheit von mind. 0,10 m oder~~
- freiwachsende, ungeschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen (wie Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Schlehe, Hundsrose) auch in Verbindung mit o. g. Einfriedigungen zulässig.

Einfassungssockel und Sichtblenden (Strohmatte u. ä.) sind unzulässig.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 550 ist mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,50 m zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche einzuhalten.

Von dem in Ost-West-Richtung durch das Gartenhausgebiet führenden Rasenweg Flst. Nr. 530 ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten (ab Grundstücksgrenze).

2.4. Gestaltung der Wege und befestigten Flächen

Zur Ausbildung der Wege und befestigten Flächen im öffentlichen und privaten Bereich sind nur Rasenflächen, Schotterrasenflächen, Rasenverbundsteine oder wassergebundene Decken zulässig.

Das Gleiche gilt für die Anlegung von Stellplätzen. Ausnahmsweise können andere Beläge zugelassen werden, wenn dies für die landwirtschaftliche Nutzung erforderlich ist.

Der Rasenweg Flst. Nr. 530, der in Ost-West-Richtung durch das ganze Gartenhausgebiet führt, ist als Grasweg zu erhalten.

2.5. Oberirdische Leitungen

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.