

12

Anlage Nr. 1 zu DS 1986 Nr. P 8/4

Bebauungsplan "Gartenhausgebiet Glaunhalde"

Begründung

Gliederung:

1. Lage und räumliche Begrenzung
2. Planungsvorgänge und allgemeine Zielsetzungen
3. Einzelheiten zum Bebauungsplan
  - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 3.2 Äußere Gestaltung der Gebäude
  - 3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen
  - 3.4 Verkehrserschließung
  - 3.5 Ver- und Entsorgung
4. Bodenordnende Maßnahmen
5. Kosten der Finanzierung

1. Lage und räumliche Begrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich des Ortsrandes von Höfingen. Er ist Bestandteil der regionalen Grünstreifenlinie, die in Nord-Süd-Richtung zwischen Höfingen und Ditzingen verläuft.

Das Gartenhausgebiet liegt an einem Südhang. Nördlich schließt landwirtschaftliche Fläche an, die ackerbauartig genutzt wird. Im Süden begrenzt die Bundesbahnlinie Stuttgart-Weil der Stadt das Gebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 4,4 ha.

2. Planungsvorgänge und allgemeine Zielsetzungen:

Die im Lageplan vom 26.03.86 ausgewiesene Bebauungsplan-Abgrenzung und die hierin vorgesehene Art der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart.

Bisherige Grundlage zur Beurteilung und Genehmigung von Baugesuchen in diesem Gebiet war der Bebauungsplanentwurf über Sondergebiete (Gartenhausgebiete) der Gemeinde Höfingen vom 11.04.1972.

Grundlage zur Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs war neben dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplanentwurf über Sondergebiete auch der vom Büro Valentien und Valentien erstellte Grünordnungsplan.

Das Gartenhausgebiet Glaunhalde ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Es hat Naherholungsfunktion für Leonberg und Höfingen.
- Seit Jahrzehnten wird das Gebiet gärtnerisch genutzt. Im Zusammenhang mit der gärtnerischen Nutzung der Grundstücke sind in den letzten Jahren Geschirrhütten, Gartenhäuser und ein Wohnhaus errichtet und mit Zäunen oder Hecken umfaßt worden.
- Das Gebiet hat einen besonderen landschaftlichen Reiz der durch die Hanglage, den Grasweg und die offenen Obstbaumwiesen geprägt wird.

Es gilt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans, diesen verschiedenen Funktionen des Gartenhausgebietes gerecht zu werden und eine Konzeption zu entwickeln, die die unterschiedlichen Belange berücksichtigt. Aus dem Flächennutzungsplan, dem Bebauungsplan-Entwurf Sondergebiete und dem Grünordnungsplan werden folgende Ziele abgeleitet:

- Erhaltung der Naherholungsfunktion,
- Erhaltung und Förderung der gärtnerischen Nutzung,
- Ordnung und Regelung der baulichen Nutzung,
- Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionen,
- Erhaltung des Landschaftscharakters.

### 3. Einzelheiten zum Bebauungsplan

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bebauungsplan-Entwurf Sondergebiete und dem Grünordnungsplan werden in dem Sondergebiet nur Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften zugelassen, die auch zum stundenweisen Aufenthalt geeignet sind.

Zur Verhinderung einer landschaftlich unangemessenen baulichen Verdichtung, sind Mindestgrundstücksgrößen zur Erstellung eines Gartenhauses von maximal 25 m<sup>3</sup> umbautem Raum festgesetzt.

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

Diese Abstufung verschiedener Mindestgrundstücksgrößen und die damit verbundene unterschiedliche bauliche Verdichtung ist durch die landschaftliche Situation und die Lage des Gartenhausgebietes begründet:

Im Süden wird das Gebiet durch die Eisenbahnlinie Stgt.-Weil der Stadt begrenzt. Diese versiegelte Fläche stellt eine ökologische und landschaftliche Barriere dar.

Nördlich des Gartenhausgebietes schließt sich landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Es ist planerisch beabsichtigt, zwischen diesen extrem unterschiedlichen Flächen 2 Übergangszonen verschiedener baulicher Dichten vorzusehen, eine südliche, angrenzend an die Bahnlinie mit größerer Verdichtung und eine nördliche mit geringerer baulicher Dichte als Übergang zur freien Landschaft.

Die Differenzierung der Mindestgrundstücksgrößen ist aber auch durch die vorhandene unterschiedliche Struktur der Grundstücksgrößen begründet:

In der nördlichen Hälfte des Gebietes sind alle Grundstücke größer als 600 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke südlich des Rasenweges sind in der Mehrzahl kleiner als 600 m<sup>2</sup>. 11 Grundstücke sind sogar kleiner als 400 m<sup>2</sup>.

Durch die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen soll erreicht werden, daß die Errichtung von Gartenhäusern und anderen baulichen Anlagen städtebaulich geordnet wird und daß der landschaftliche Charakter des Gebietes weitgehend erhalten bleibt.

Bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen sollen die vorhandenen Gebäude soweit wie möglich abgedeckt werden.

Im Unterschied zum Grünordnungsplan vom Büro Valentien und Valentien weist der Bebauungsplan im östlichen Teil des Gartenhausgebietes nur eine ca. 25 m tiefe Bauzeile aus. Die nördliche Hälfte dieses Teils wird von Bebauung

freigehalten, so daß ein Übergang zur freien Landschaft gewährleistet ist. Dieser Teil des Gartenhausgebietes ist ohnehin bisher noch kaum bebaut.

### 3.2 Äußere Gestaltung der Gebäude

Für die Gebäude sollen Materialien verwendet werden, die sich in der Oberfläche und in der Farbe der Eigenart der Landschaft anpassen, bzw. so unauffällig wie möglich erscheinen. Die Bebauung soll sich der Landschaft unterordnen und ein harmonisches Gesamtbild darstellen.

Naturfremde Materialien werden daher ausgeschlossen.

### 3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Garten- und Wiesenflächen dienen der gärtnerischen Betätigung und der Naherholung. Der landschaftliche Charakter soll nicht verändert werden. Die für dieses Gebiet typischen Obstbäume, die einen Stammdurchmesser von mindestens 15 cm haben, werden unter Schutz gestellt, ebenso der Heckenkranz am Nordrand des Gartenhausgebietes.

Der in Ost-West-Richtung durch das Gebiet führende Weg soll als Grasweg erhalten und geschützt werden. Entsprechend dem Grünordnungsplan soll entlang dieses Grasweges mit Einfriedigungen ein Abstand eingehalten werden, jedoch nicht 3,0 m - wie im Grünordnungsplan vorgeschlagen - sondern 1,0 m entsprechend weitgehendem Bestand. Abgeleitet aus dem Grünordnungsplan ist auf dem östlichen Teil der Grundstücke Flst. Nr. 501 und Flst. Nr. 519 eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Sie soll Spaziergängern als Aussichtsplattform und als Ort zum Sitzen und Ausruhen dienen.

### 3.4 Verkehrerschließung

Das vorhandene Erschließungssystem ist ausreichend und nicht zu erweitern. Der Ausbaustandart entspricht der Art der Nutzung.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Maßnahmen zur weiteren Ver- und Entsorgung des Gebietes sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

5. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit Aussichtsplattform auf dem östlichen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 501 werden auf ca. 15.000,-- DM geschätzt. Die Durchführung dieser Maßnahme ist im Jahre 1987 vorgesehen.

Die erforderlichen Mittel sind im Haushaltsplan 1987 aufzunehmen.

Aufgestellt:  
Leonberg, den 26.03.1986

*Lopau*

Lopau

Jakob

Dr. Hassler