

Stadt Leonberg

(1)

Pl. Ber. 05.04-1.1

# Bebauungsplan Gartenhausgebiet

M 1:1000

## Unterer Ehrenberg

### Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen	am	01.06.1986
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen	am	24.11.1986
Auslegung bekanntgemacht	am	.....
Öffentlich ausgelegt vom	02.02.1987	bis 02.03.1987
Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen	am	26.08.1987
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. 22-251-2210-05.04	vom	05.02.1988
Genehmigung bekanntgemacht und in Kraft getreten	am	18.02.1988
Ausgefertigt:	Leonberg, den	26.08.1987

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

Gefertigt: 20.11.1986

Stadtplanungsabteilung

# ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BBauG

SO

SONDERGEBIET/ GARTENHAUSGEBIET § 10 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE § 9(1) 1 u.3 BBauG

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 16 BauNVO

25

ZULÄSSIGE BAUMASSE § 16(2) BauNVO

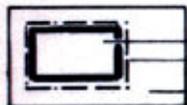
> 800

MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE § 9(1) 3 BBauG  
F min. = 800m<sup>2</sup>

BAUWEISE § 9(1) 2 BBauG



NUR EINZELHÄUSCHEN ZULÄSSIG § 22 BauNVO



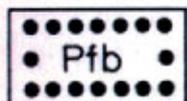
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE  
BAUGRENZE  
NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) 11 BBauG



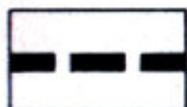
VERKEHRSFLÄCHE § 9(1) 11 BBauG

PFLANZBINDUNG § 9 (1) 25 b BBauG

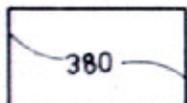


UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR  
BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON  
BÄUMEN UND STRÄUCHERN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-  
BEREICHES § 9(7) BBauG



HÖHENSCHICHTLINIEN DES BESTEHENDEN  
GELANDES, BEZUGSHÖHE NN. (NEUES SYSTEM)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet SO-Gartenhausgebiet § 10 BauNVO

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 zum Beheizen des Raumes nicht zulassen. Wohnwagen dürfen nicht abgestellt oder als Gartenhäuser genutzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

Auf jedem Grundstück ist max. ein Gebäude zugelassen. 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.

5. Oberbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Entsprechend Festlegung im Lageplan.

Nur innerhalb der oberbaubaren Flächen sind Gebäude zulässig; Außerhalb der oberbaubaren 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 (1) 3 BBauG)

Zur Erstellung eines Gartenhauses i. S. von Ziff. 1 und 2 muß die Grundstücksgröße mind. 800 m<sup>2</sup> betragen. Bei nicht ausreichender Grundstücksgröße ist innerhalb der oberbaubaren Flächen eine Geschirrhütte bis max. 15 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig.

\* Unzulässig ist die Teilung von Grundstücken, wenn dadurch die festgelegte Mindestgrundstücksgröße unterschritten wird.

7. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

Pro Grundstück ist ein Stellplatz zulässig, er ist so anzulegen, daß aufgrund der Hanglage kein Kraftstoff auslaufen kann.

Oberdeckte Stellplätze sind unzulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 BBauG)

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über vorhandene Feldwege. Darüber hinausgehende besondere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

9. Nebenanlagen

Vordächer sind außer bei Anrechnung auf den zulässigen umbauten Raum ausgeschlossen. Naturnahe Wasserflächen (Teiche) dürfen bis max. 10 m<sup>2</sup> Wasseroberfläche, jedoch nur als Geländevertiefung ohne erhöhte Randeinfassung angelegt werden. Schwimm- und Pflanzbecken sind nicht zulässig. 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. die Hälfte der Grundfläche des Gebäudes betragen.

10. Pflanzbindung und Erhaltung von Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 b BBauG)

Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Sträucher und Wildhecken zu erhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 (4) BBauG i. V. m. § 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1 Gebäudehöhe

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

- Traufhöhe max. 2,30 m
- Firsthöhe max. 3,00 m

1.2 Dachform, Dachdeckung

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zugelassen. Die Dächer sind mit roten bzw. rotbraunen Ziegeln oder Holzschindeln einzudecken. Zulässig sind auch begrünte Dächer. Dachvorsprünge sind bis max. 30 cm erlaubt.

1.3 Materialien, Farbgebung

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

Auffällig hervortretende Farbtöne sind unzulässig. Materialien wie Wellblech, Asbestzement, Glaswände, Glasbauteile, Kunststoffe, alle stark reflektierenden Materialien sowie Rollläden, Markisen und Bretterverschläge sind unzulässig.

## 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.

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. Stützmauern sind nur als landschaftstypische Mauern unter Verwendung von heimischem Natursteinmaterial oder aus Holz zulässig, jedoch nur bis 0,80 m Höhe.

Landschaftstypische bauliche Anlagen (Natursteinmauern, Natursteineinfassungen) sind zu erhalten.

### 2.3 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur zulässig:

- Maschen- und Knüpfgitterzäune ohne Kunststoffüberzug in max. Höhe von 1,20 m mit Holz- und Metallstützen. Sie müssen an Wegen 1 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt sein.
- Freiwachsende ungeschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen (wie Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Schlehe, Hundsrose).  
Unzulässig sind Hecken aus immergrünen Nadelgehölzen.

### 2.4 Gestaltung der Wege und befestigten Flächen

Zur Ausbildung der Wege und Stellflächen im öffentlichen und privaten Bereich sind nur wassergebundene Decken bzw. Schotterrasenflächen zulässig.

Ausnahmsweise können andere Beläge zugelassen werden, wenn dies aus Sicherheitsgründen technisch erforderlich ist.

### 2.5 Oberirdische Leitungen

Alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.



#### Hinweis:

Gemäß Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 05.02.1988, wurde I Ziffer 6 der Absatz (Unzulässig ist die.....) von den planungsrechtlichen Festsetzungen aus der Genehmigung herausgenommen.