Stadt Leonberg

Pl.Ber. 08.02-13

Bebauungsplan

M 1:1000

Gartenhausgebiet

Seitenäcker-Sälig

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen	am	05.02.1986
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen	am	06.04.1987
Auslegung bekanntgemacht	am	16.04.1987
Öffentlich ausgelegt vom 27.04.1987	bis	27.05.1987
Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen	am	23.09.1987
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. 22-251-2210-08.02 Leonberg	vom	03.02.1988
Genehmigung bekanntgemacht und in Kraft getreten	am	18.02.1988

Ausgefertigt: Leonberg, den 23.09.1987

gez. Dr. Hassler

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 25.03.1987

Gefertigt:

gez. Rohwer

Stadtplanungsabteilung

ZEICHENERKLÄRUNG

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

SO — Sondergebiet/Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO)

DA — Grünfläche/Dauerkleingartengebiet (§ 9 (1) 15 BBauG)

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

I — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

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

>600 — Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)
F min = 600 qm

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

E — nur Einzelhäuschen zulässig (§ 22 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BBauG
Verkehrsfläche Aufteilung unverbindlich

V — Verkehrsgrün
Wassergraben
Erschließungsweg

Pflanzgebot

Sonstige Darstellungen

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

360 — Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes, Bezugshöhe NN.

Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) Bau NVO)

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 und § 9 BBauG)

Sondergebiet - SO - Gartenhausgebiet § 10 BauNVO

Grünflächen - Dauerkleingartengebiet § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

Sowohl im Gartenhausgebiet als auch im Dauerkleingartengebiet sind nur Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften zulässig, die auch zum stundenweisen Aufenthalt geeignet sind, jedoch eine Wohnnutzung mit Übernachtung sowie die Errichtung einer Feuerstätte zum Beheizen des Raumes nicht zulassen.

Wohnwagen dürfen nicht abgestellt oder als Gartenhäuser genutzt werden.

Im Dauerkleingartengebiet sind darüber hinaus eine Gemeinschaftsanlage mit einem Vereinsheim von max. 150 m² Grundfläche und Freizeiteinrichtungen, Grillplatz etc. zulässig.

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

Auf jedem Grundstück ist max. ein Gebäude (Gartenhaus oder Geschirrhütte) zugelassen; die Baumasse (umbauter Raum) von Gartenhäusern darf - einschließlich einer evtl. Unterkellerung und Überdachung - max. 25 m³ betragen.

2.1 Ausnahmsweise ist innerhalb der überbaubaren Flächen - bei Erreichen der Mindestgrundstücksgrößen von 600 m² bzw. 400 m² - pro Grundstück zusätzlich zum Gartenhaus ein freistehendes Gewächshaus (bis max. 25 m³ umbauten Raumes) zulässig.

3. Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO)

Es ist max. ein Vollgeschoß zulässig.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 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:

- im Gartenhausgebiet mind. 600 m²
- im Dauerkleingartengebiet mind. 400 m²

Bei nicht ausreichender Grundstücksgröße sind sowohl im Gartenhausgebiet als auch im Dauerkleingartengebiet innerhalb der festgelegten überbaubaren Flächen Geschirrhütten bis max. 15 m³ umbauten Raum zulässig (max. eine Geschirrhütte pro Grundstück).

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

Alle Stellplätze sind so anzulegen, daß aufgrund der Hanglage kein Kraftstoff auslaufen kann.

7.1 Im Gartenhausgebiet ist pro Grundstück max. ein Stellplatz zulässig; überdeckte Stellplätze sind nicht zulässig.

7.2 Im Dauerkleingartengebiet sind Sammelstellplätze zugunsten des Kleingartenvereins nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig; Stellplätze auf den einzelnen Parzellen sind nicht zulässig, ebenso sind überdeckte Stellplätze unzulässig.

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

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über vorhandene Feldwege.

Darüber hinausgehende besondere 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 (Teiche) dürfen bis max. 10 m² Wasseroberfläche angelegt werden, jedoch nur als Geländevertiefung ohne erhöhte Randeinfassung.

Zugelassen sind auch Brunnenanlagen einfacher Ausführung, d. h. ohne Überdachung und mit einem Sockel von max. 0,80 m Höhe.

Terrassen sind bis max. 10 m² befestigter Flächen 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.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG)

1. Äußere Gestaltung der Gartenhäuser bzw. Geschirrhütten (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Gebäudehöhe

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

- Gartenhäuser / Geschirrhütten

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

- Vereinsheim

  Traufhöhe max. 3,00 m
  Firsthöhe max. 5,00 m

1.2 Dachform, Dachdeckung

Zulässig sind nur:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 30° bei Gartenhäusern / Geschirrhütten und 30° - 40° beim Vereinsheim und einer Deckung aus rotbraunen Ziegeln oder Holzschindeln
- Dachvorsprünge sind bis max. 30 cm erlaubt

1.3 Farbgebung, Materialien

Die Gebäude sind in Holz- oder Massivbauweise auszuführen.

Die Außenwandflächen sind mit Holz zu verschalen oder in gedeckten Braun-, Grün- oder Ocker-Farbtönen zu streichen. Auffällig hervortretende Farbtöne sind unzulässig.

Stark reflektierende Materialien, Wellblech, Asbestzementplatten, Glaswände, Glasbauteile und Kunststoffplatten sind nicht zulässig.

Ebenso unzulässig sind Rolläden und Bretterverschläge.

Die Fassade des Vereinsheims ist an mind. 2 Seiten zu begrünen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

2.1 Bepflanzung

Abgängige Hochstammobstgehölze (ab 15 cm Durchmesser) 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.

2.1.1 Im Gartenhausgebiet dürfen die Grundstücke nur mit heimischen Nutz- und Wildgehölzen bepflanzt werden; unzulässig sind immergrüne Laub- und Nadelgehölze, ausgenommen einzelstehende Kiefern und Eiben. Der Nutzungscharakter der Grundstücke (Obstwiesen, Wiesen, extensive Gärten) ist zu erhalten.

2.1.2 Im Dauerkleingartengebiet ist der Nutzungscharakter der Grundstücke (extensive Gärten) zu erhalten

Für die Bepflanzung der einzelnen Grundstücke gilt die Gartenordnung des Landesverbandes des Vereins der Siedler und Kleingärtner.

2.1.3 Entlang des Wassergrabens wird - ausgenommen des mittleren Teiles im Bereich der Dauerkleingärten (entsprechend Planeinschrieb) - eine Bepflanzung als bachbegleitendes Gehölz, bestehend aus Silberweiden (Salix alba), Salweiden (Salix caprea) und Stauden (z. B. Wasserschwertlilien (Iris pseudacorus), Brunnenkresse (Nasturtinum officiale) oder Mädesüß (Filipeudula vulgaris)), die gruppenweise zu pflanzen sind, durch Pflanzgebot festgesetzt.

2.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Abstützungen

Maßnahmen dieser Art sind nur bis 0,80 m Höhe zulässig. Massenbewegungen über 50 m³ sind genehmigungspflichtig und nur in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden zulässig.

Böschungen sind zu verziehen.

Stützmauern sind nur unter Verwendung von örtlich vorkommendem Natursteinmaterial oder Holz zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von 0,80 m.

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

2.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind generell zuzulassen in einer Höhe von max. 1,20 m. Sie müssen an der Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einen Abstand von 0,50 m einhalten. Als Einfriedigungen sind nur Maschen-

draht- und Knüpfgitterzäune ohne Kunststoffüberzug zulässig. Als Stützen sind Holzpfosten und Metallrohre zugelassen. Einfassungssockel und Sichtblenden (Strohmatten o. ä.) sind unzulässig.

Weiterhin sind freiwachsende, ungeschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen (wie Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Schlehe, Hundsrose, Hartriegel) als Einfriedigungen zulässig.

Für das Dauerkleingartengebiet gilt außerdem die Gartenordnung des Landesverbandes des Vereins der Siedler und Kleingärtner.

2.4 Gestaltung der Wege und befestigten Flächen

Zur Ausbildung der Wege und Stellflächen im öffentlichen und privaten Bereich sind nur wassergebundene Decken, Schotterrasenflächen, Rasenverbundsteine oder einzelne Trittplatten zulässig.

Die Haupterschließungswege können ausnahmsweise asphaltiert werden.

2.5 Oberirdische Leitungen

Alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.