

Bebauungsplan "Gartenhausgebiet Seitenäcker-Sälig"

Begründung:

1. Lage und räumliche Begrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nord-Osten des Stadtteils Höfingen und ist umgeben von Flurstücken, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind.

Das Gebiet liegt in einer Geländemulde, so daß es von der umgebenden Landschaft aus kaum einsehbar ist. Die südlich des Feldweges Flurstück Nr. 1418 liegenden Flächen stellen nach Norden geneigte Hänge dar, während die Flächen nördlich des Feldweges Flurstück Nr. 1418 nach Süden geneigt sind.

Insgesamt umfaßt das Gebiet eine Fläche von ca. 6,4 ha.

2. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan und allgemeine Zielsetzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht im wesentlichen den Darstellungen im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart. Der Bebauungsplan wurde im nordwestlichen Bereich um 400 m² erweitert.

Die Art der Nutzung wurde aufgrund der Lage, der Bodeneignung wie auch des Bestandes festgelegt. Ziel der Planung für das Gebiet ist, die mit dieser Nutzung verbundenen Anlagen in die umgebende Landschaft zu integrieren und die Eignung für Zwecke der Allgemeinerholung wie auch Lebensraum für Flora und Fauna möglichst wenig zu beeinträchtigen. Die Größenbeschränkungen für bauliche Anlagen, Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen und Gestaltungsvorschriften dienen der Erhaltung des landschaftlichen Charakters.

3. Einzelheiten zum Bebauungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund des vorhandenen Bestandes werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwei unterschiedliche Nutzungsarten festgelegt.

- Sonderbaufläche "Gartenhausgebiet" im Sinne von § 10 BauNVO (etwa 3,1 ha) und
- Grünfläche "Dauerkleingartenanlage" im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG und des Bundeskleingartengesetzes (etwa 2,8 ha)

Entsprechend der derzeitigen Nutzung werden sowohl im Gartenhausgebiet als auch im Dauerkleingarten-
gebiet nur Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Garten-
und sonstigen Gerätschaften zugelassen, die auch
zum stundenweisen Aufenthalt geeignet sind.

Zur Verhinderung einer landschaftlich unangemessenen
bzw. nicht gewünschten baulichen Verdichtung sind
Mindestgrundstücksgrößen zur Erstellung einer bau-
lichen Anlage gefordert.

- Im Gartenhausgebiet wird folgendes festgesetzt:

Auf Grundstücken $\geq 600 \text{ m}^2$ bzw. 400 m^2 ist die
Erstellung eines Gartenhauses von max. 25 m^3 um-
bauten Raumes zulässig, auf Grundstücken $< 600 \text{ m}^2$
bzw. 400 m^2 sind nur Geschirrhütten mit max. 15 m^3
umbauten Raum zulässig.

- Im Dauerkleingartengebiet wird festgelegt:

Auf Grundstücken $\geq 400 \text{ m}^2$ ist die Erstellung
eines Gartenhauses von max. 25 m^3 umbauten Raum
zulässig auf Grundstücken $< 400 \text{ m}^2$ sind nur
Geschirrhütten mit max. 15 m^3 umbauten Raum zu-
lässig.

Aufgrund der besonderen topografischen Lage des
Gesamtgebietes (nicht einsehbar aus der umgebenden
Landschaft), der klein- klimatischen Verhältnisse
(Bildung von Kaltluftseen in der Mulde) des Bedürf-
nisses der dort tätigen Kleingärtner nach intensiver
gärtnerischer Nutzung sowie des Bestandes von zahl-
reichen Gewächshäusern wird hier ausnahmsweise im
gesamten Gebiet pro Grundstück zusätzlich ein Gewächs-
haus von max. 25 m^3 umbauten Raum zugelassen, jedoch
nur bei Erreichen der geforderten Mindestgrundstücks-
größen von 400 m^2 bzw. 600 m^2 .

Im Dauerkleingartengebiet entsprechen die verpachteten
Parzellen im wesentlichen den festgelegten Mindest-
grundstücksgrößen, während im Gartenhausgebiet etwa
90 % der 30 Parzellen 600 m^2 Grundstücksfläche über-
schreiten; ca. 40 % der Grundstücke sind größer als
 1200 m^2 .

3.2 Äußere Gestaltung der Gebäude

Für die Gebäude sollen Materialien verwendet werden,
die sich in der Art der Oberfläche und in der Farbe
der Eigenart der sie umgebenden Landschaft anpassen,
bzw. so unauffällig wie möglich erscheinen. Die Be-
bauung soll sich der Landschaft unterordnen und zu-
sammen mit ihr ein harmonisches Gesamtbild abgeben.
Naturfremde Materialien werden daher ausgeschlossen.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die unbebauten Flächen sollen möglichst in ihrem derzeitigen Zustand belassen bleiben oder im Sinne der natürlichen Gegebenheiten genutzt werden, z. B. sind Aufschüttungen, Abgrabungen oder Abstützungen nur eingeschränkt zulässig. Gleichem Zwecke dient die Beschränkung der Gestaltung befestigter Terrassen, Wege und Stellflächen.

3.4 Verkehrerschließung

Das vorhandene Erschließungssystem wird nicht erweitert. Lediglich im Bereich des Dauerkleingartengebietes werden zusätzliche Stellplätze ausgewiesen, da auf den einzelnen Parzellen Flächen für den ruhenden Verkehr nicht unterzubringen sind, und die Parzellen weitgehend nicht anfahrbar sind.

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.

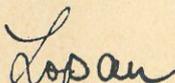
5. Kosten und Finanzierung

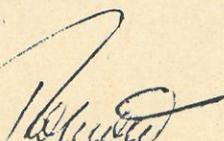
Kosten für die Durchführung der Maßnahmen entstehen nicht.

Aufgestellt:

Leonberg, den 25. 3. 87

Stadtplanungsabteilung
DEZERNAT III


Lopau


Rohwer


Dr. Hassler