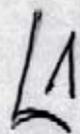


Stadt Leonberg

Pl.Ber. 04.03-1

**Bebauungsplan
Gartenhausgebiet**



M 1:1000

'Obere Feinau'

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen	am	21.06.1988
Zur öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen	am	23.01.1991
Auslegung bekanntgemacht	am	31.01.1991
Öffentlich ausgelegt vom 11.02.1991	bis	11.03.1991
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	23.04.1991
Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regie- rungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. 22-251- 2210	vom	20.07.1992
bekanntgemacht und in Kraft getreten	am	13.08.1992
Ausgefertigt:		24.04.1991

Leonberg, den

Dr. Hassler
Bürgermeister

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

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.01.1990 (BGBl I S.133)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 03.07.1981 (BGBl I S.83)
Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (Ge. Bl. S 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 09.05.1988 / 21.06.1988 / 02.12.1988 / 02.01.1989 / 10.10.1990 / 23.01.1991

Gefertigt:

Aufgestellt:

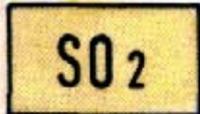
Stadtplanungsabteilung

ZEICHENERKLÄRUNG

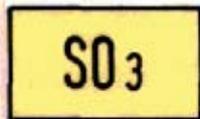
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB



Sondergebiet 1/Gartenhausgebiet, vorwiegend Weinbau, vgl. Ziff. I. 1.1, I. 1.1.1 (§ 10 BauNVO)

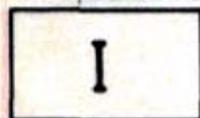


Sondergebiet 2/Gartenhausgebiet, Obstwiesen bzw. Obstgärten, vgl. Ziff. I. 1.1, I. 1.1.2 (§ 10 BauNVO).

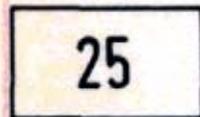


Sondergebiet 3/Gartenhausgebiet, vgl. Ziff. I. 1.1, I. 1.1.3 (§ 10 BauNVO).

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



Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)



Zulässige Baumasse im m³, vgl. Ziff. I.2 (§ 16 (2) BauNVO).

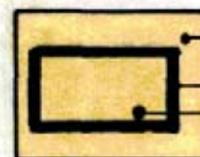


Mindestgrundstücksgröße, $F_{min} = 600 \text{ m}^2$, vgl. Ziff. I.6 (§ 9 (1) 3 BauGB).

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB



Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)



Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

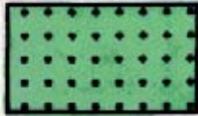


Feldwege (§ 9 (1) 11) BauGB



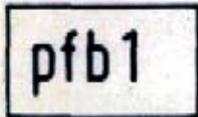
Verkehrsgrün

Wald gem. § 9 (1) 18 b BauGB



Wald § 9 (1) 18 b BauGB

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 b BauGB)



Bindung 1, Obstbaumwiesen, vgl. Ziff. I. 1.1.2, I. 9.1 (§ 9 (1) 25 b BauGB)

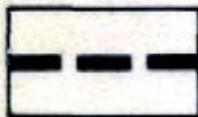


Bindung 2, Gehölzstreifen entlang Feldweg u. Bachlauf (Feuchtbereich), vgl. Ziff. I. 9.2 (§ 9 (1) 25 b BauGB)

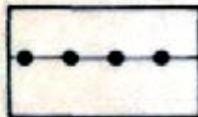


Bindung 3, Raine u. Triften, vgl. Ziff. I. 9.3 (§ 9 (1) 25 b BauGB)

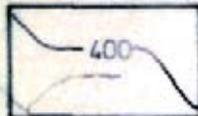
Sonstige Festsetzungen



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



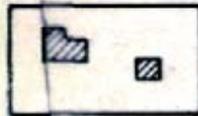
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes, Bezugshöhe NN



Zu erhaltende Natursteinmauern



Erfasste Gartenhäuser und sonstige Bauten

ANGEZEIGT
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
STUTT GART
DR. FISCHER

ANGEZEIGT
Regierungspräsidium
Stuttgart
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
STUTT GART
20. JULI 1992

Fischer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO 77)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1- 15 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb

1.1 Sondergebiet (SO) - Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO)

Zulässig sind nur Gartenhäuser, die zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und zum stundenweisen Aufenthalt, nicht jedoch zur Wohnnutzung mit Übernachtung bestimmt sind (§ 10 (2) BauNVO), vgl. Ziff. II. 1., II. 3.3. I.8.,

Die Errichtung einer Feuerstätte zum Beheizen des Raumes, sowie Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Einrichtungen, die Ver- und Entsorgungsanlagen voraussetzen, sind nicht zulässig (§ 10 (2) BauNVO).

1.1.1 Sondergebiet 1 (SO 1)

Die im Lageplan mit SO 1 bezeichneten Gebiete dienen vorwiegend dem Weinbau (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), vgl. Ziff. II. 3.5.

1.1.2 Sondergebiet 2 (SO 2)

Die im Lageplan mit SO 2 bezeichneten Gebiete sind als Obstwiesen bzw. Obstgärten zu nutzen, wobei die Größe der Obstgärten (Beeren- und Strauchnutzung) max. 1/4 der Grundstücksgröße betragen darf (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), vgl. Ziff. I. 9.1, II. 3.5.

1.1.3 Sondergebiet 3 (SO 3)

Die im Lageplan mit SO 3 bezeichneten Gebiete sind als Gartenhausgebiete zu nutzen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), vgl. Ziff. II. 3.5.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Auf jedem Grundstück ist max. ein Gebäude zulässig. Die Baumasse (umbauter Raum) von Gartenhäusern darf - einschließlich einer evtl. Unterkellerung und Überdachung - max. 25 m³ betragen.

Ausnahmsweise ist in den Bereichen mit der Zweckbestimmung Weinbau (SO 1) zusätzlich zu einem Gartenhaus ein landwirtschaftlicher Geräteschuppen pro Grundstück zulässig unter der Voraussetzung, daß dieser der Bewirtschaftung der Rebanbauflächen dient, vgl. Ziff. I. 1.1.1.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

Ausnahmsweise sind in Bereichen mit der Zweckbestimmung Weinbau (SO 1) außerhalb der überbaubaren Flächen Schuppen i. S. von Ziff. 2, 2. Absatz zulässig, vgl. Ziff. I. 1.1.1., I. 2.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gartenhäuser sind im Bereich der überwiegend durch Weinbau genutzten Flächen (SO 1) mit ihren Giebeln talwärts zu orientieren.

6. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

entsprechend Planeinschrieb

Bei nicht ausreichender Grundstücksgröße sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen Geschirrhütten bis max. 20 m³ umbauten Raum zulässig (max. eine Geschirrhütte pro Grundstück).

7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Je Grundstück ist max. 1 Stellplatz zulässig. Überdeckte Stellplätze oder Garagen sind nicht zulässig, vgl. Ziff. II. 3.2.

8. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Vordächer sind außer bei Anrechnung auf den zul. umbauten Raum ausgeschlossen; sonstige Überdachungen sowie Markisen sind nicht zugelassen.

Naturnahe Wasserflächen (Teiche) dürfen bis max. 10 m² Wasseroberfläche, jedoch nur als Geländevertiefung ohne erhöhte Randeinfassung angelegt werden. Schwimm- und Pflanzbecken sind nicht zulässig. Terrassen sind bis max. 10 m² befestigter Fläche zulässig, wobei erforderliche Geländemodellierungen nur innerhalb eines Massenausgleichs erfolgen dürfen, vgl. Ziff. II. 3.4. Massivdecken aus Beton oder Asphalt sind bei Terrassen nicht zulässig. Begrenzt zulässig sind Holzpergolen (offene Rankgerüste ohne Überdachung) als Anbau an Gartenhäuser, die den Festsetzungen nach I. 1 - 6 entsprechen. Die Fläche der Holzpergolen darf max. die Hälfte der Grundfläche des Gebäudes betragen.

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Bindung 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 3 NatSchG BW)

Auf den mit Bindung 1 (pfb 1) belegten Flächen ist der bestehende Obstbaumbestand zu erhalten und ggf. zu ergänzen. Abgängige Bäume sind durch Obsthalbhoch- oder Obsthochstämme zu ersetzen, vgl. Ziff. I. 1.1.2.

9.2 Bindung 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die so ausgewiesenen Flächen - Wassergraben mit begleitendem Gehölzstreifen - sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Pflegeeingriffe zur Erhaltung des natürlichen Wasserabflusses sind zulässig (s. Detailplan zum Grünordnungsplan).

9.3 Bindung 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die so ausgewiesenen Flächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Diese Flächen können vor Beginn der Verbuschung gemäht werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

1. Kußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Kußere Gestaltung

Die Gebäude sind in Holz, holzverschaltem Mauerwerk oder Holzfachwerk auszuführen.

Die Gebäude sind in gedeckten Braun- und Gelbtönen zu halten. Auffällig hervortretende Farbtöne sind unzulässig.

Stark reflektierende Materialien, Wellblech, Asbestzementplatten, Glaswände, Glasbauteile und Kunststoffplatten sind nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind Rolläden und Bretterverschläge.

Wohnwagen u. ä. dürfen nicht abgestellt und als Gartenhäuser benutzt werden, vgl. Ziff. I. 1.1

1.2 Dachform, Dachneigung

Im Bereich des Weinbaus (SO 1) sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig.

In den übrigen Gebieten (SO 2 u. SO 3) sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 - 30° zulässig.

Die Dächer sind mit roten oder braunen Ziegeln zu decken. Dachvorsprünge sind bis max. 0,3 m zulässig.

2. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Außenantennen sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.1 Ver- u. Entsorgungsleitungen

Maßnahmen für die Ver- u. Entsorgung sind nicht vorgesehen. Die Versickerung bzw. Ableitung von Abwasser auf den Grundstücks- u. Wegeflächen ist nicht zulässig.

3.2 Privatwege/Stellplätze

Private Wege und Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen.

Stellplatzflächen sind zu begrünen (Schotterrasen, Rasenpflaster). Entlang der öffentl. Verkehrsfläche sind Stellplätze bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig, vgl. Ziff. I. 7.

3.3 Bepflanzung

Die Grundstücke dürfen nur mit heimischen Gehölzarten und Nutzgehölzen bepflanzt werden. Unzulässig sind immergrüne, nicht einheimische Laub- u. Nadelgehölze. Der Nutzungscharakter der Grundstücke (Weinbau, Obstwiesen/Obstgarten) ist zu erhalten.

Neu zu errichtende Gebäude sind bestehenden Gehölzgruppen oder Einzelbäumen zuzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind sie mit heimischen Gehölzen oder Obstgehölzen einzupflanzen.

3.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Abstützung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gartenhäusern, Terrassen und Stellplätzen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Böschungen sind zu verziehen.

Stützmauern sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Sie sind in heimischen Natursteinen oder als Holzpalisaden auszuführen.

3.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur entlang der Erschließungswege zulässig.

Sie sind nur als Weidezäune (Holzpfosten mit zweireihig waagrechten Holzstangen oder Spanndrähten) oder als Knotengitterzäune mit einer Mindestmaschenweite von 15 cm (ohne Kunststoffüberzug) und mit Holzpfosten zulässig.

Die Höhe der Einfriedigungen ist auf maximal 1,20 m, am Wald einschließlich Spanndraht auf 1,35 m begrenzt.

Entlang der Erschließungswege ist ein Abstand von 1,00 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

3.6 Oberirdische Leitungen

Alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.