

**Stadt Leonberg**  
**Bebauungsplan**  
**Gartenhausgebiet**

PI.Ber. 05.04-1  
M 1:1000  
AS23/27

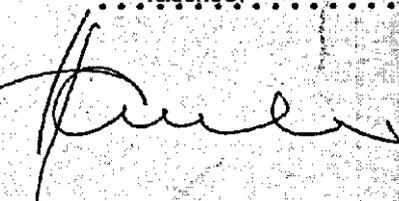
**Schumisberg-Hinterer Ehrenberg**

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen am ... 18.12.1985 ...  
Zur öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen am ... 04.06.1986 ...  
Auslegung bekanntgemacht am ... 13.06.1986 ...  
Öffentlich ausgelegt vom .... 23.06.1986 ..... bis ... 23.07.1986 ...  
Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am ... 21.01.1987 ...  
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. 22-251-2210-05.04 Leonberg vom ... 20.07.1987 ...  
Genehmigung bekanntgemacht und in Kraft getreten am ... 30.07.1987 ...

Ausgefertigt: Leonberg, den ... 18.08.1987 ...

Dr. Hassler  
Bürgermeister



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

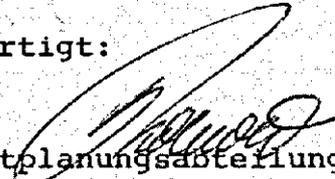
Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- 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 28.05.1986

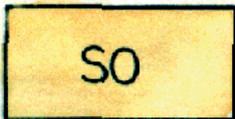
Gefertigt:



Stadtplanungsabteilung

# ZEICHENERKLÄRUNG

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

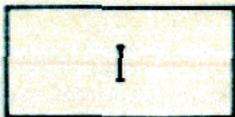


Sondergebiet / Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO)

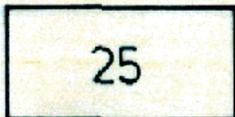


Sondergebiet / Gartenhausgebiet, vorwiegend Weinbau (§ 10 BauNVO)

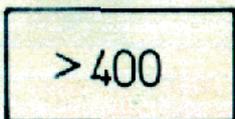
Maß der baulichen Nutzung und Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) 1 u. 3, BBauG



Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

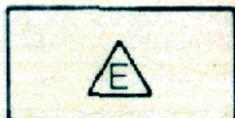


Zulässige Baumasse in cbm (§ 16 (2) BauNVO)



Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)  
F<sub>min</sub> = 400 qm

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

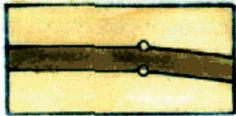


nur Einzelhäuschen zulässig (§ 22 BauNVO)



überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BBauG



Feldwege (§ 9 (1) 11 BBauG)



Ausweichstellen (§ 9 (1) 11 BBauG)

Pflanzgebot gem. § 9 (1) 25 a BBauG

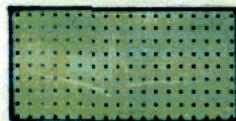


Gehölzstreifen entlang Feldweg (§ 9 (1) 25 a BBauG)

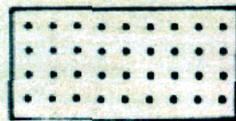


Gehölzstreifen entlang Bachlauf (Feuchtbereich)  
(§ 9 (1) 25a BBauG)

Flächen für Land- und Forstwirtschaft gem. § 9 (1) 18 BBauG



Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BBauG)



Flächen für die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 18 BBauG)

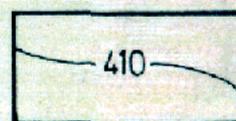
Sonstige Darstellungen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)



Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes, Bezugshöhe NN.

Erlaß des

**ANMERKUNG:** Änderung gemäß Reg. Präs. Stuttgart vom 20.07.87  
Nr. 22-254-2240-05.04-Leonberg.

**Änderung:** \* Die textlichen Festsetzungen Nr. I/4.1  
„Ausnahmsweise...“ und Nr. I/6 „Unzulässig...“  
sind von der Genehmigung ausgenommen.  
Den Änderungen hat der Gemeinderat am 07.10.1987 zugestimmt.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzung (§ 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 sowie die Errichtung einer Feuerstätte zum Beheizen des Raumes nicht zulassen. Wohnwagen dürfen nicht abgestellt oder als Gartenhäuser genutzt werden.

\* ~~Ausnahmsweise kann für genehmigte Wohngebäude eine Modernisierung bzw. geringfügige bauliche Erweiterung i. S. § 35 Abs. 5 (4) BBauG zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden können.~~

##### 1.2 Die im Lageplan mit SO 1 bezeichneten Gebiete dienen vorwiegend dem Weinbau (§ 9 (1) Nr. 20 BBauG).

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

Auf jedem Grundstück ist max. ein Gebäude zugelassen. Die Bau- masse (umbauter Raum) von Gartenhäusern darf - einschl. einer evtl. Unterkellerung und Oberdachung - max. 25 m<sup>3</sup> 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 Rebanbau- flächen dient.

#### 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.

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, letzter Absatz, zulässig.

6. Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BBauG)

Zur Erstellung eines Gartenhauses i. S. von Ziff. 1 und 2 sind die im Lageplan festgelegten Mindestgrundstücksgrößen maßgebend.

Bei nicht ausreichender Grundstücksgröße sind innerhalb der festgelegten überbaubaren Flächen Geschirrhütten bis max. 15 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig (max. eine Geschirrhütte pro Grundstück).

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

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

Stellplätze sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m entlang der öffentlichen Wege zulässig, jedoch max. 2 Stellplätze je Grundstück. Überdeckte Stellplätze sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind überdeckte Stellplätze oder Garagen bei genehmigten Wohnhäusern als Modernisierungsmaßnahme zulässig, soweit die Voraussetzungen nach § 35 (5) Nr. 4 b BBauG erfüllt sind.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 BBauG)

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

## 9. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

Ebenfalls unzulässig sind Schwimm- und Pflanzbecken; naturnahe Wasserflächen (Teiche) dürfen bis max. 10 m<sup>2</sup> Wasseroberfläche angelegt werden, jedoch nur als Geländevertiefung ohne erhöhte Randeinfassung. Terrassen sind bis max. 10 m<sup>2</sup> befestigter Fläche zulässig; dafür erforderliche Geländemodellierungen sind nur innerhalb eines Massenausgleichs zulässig. Als Anbau an Gartenhäuser, die den Festsetzungen nach I.1 bis 6. entsprechen, sind Holzpergolen (offene Rankgerüste ohne Überdachung) von max. 6 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

## 10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BBauG)

Die mit Pflanzzwang festgelegten Flächen entlang Feldweg Flst.Nr. 1246/1 sind gruppenweise mit heimischen Obst- und Laubgehölzen zu bepflanzen. Dieses Gebot dient der Pflege des Landschaftsbildes, die Pflanzmaßnahmen sind nach den Grundsätzen des § 2 (1) BNatschG durchzuführen.

Bsp. Hainbuche, Feldahorn, Kirsche, Schlehe, Liguster, Haselnuß, Hartriegel, Schneeball, Hundsrose.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

### 1. Außere Gestaltung der Gebäude (§ 73 (1) 1 LBO)

Die Traufhöhe darf bei den Gartenhäusern 2,30 m nicht überschreiten; die Firsthöhe darf max. 3,0 m betragen.

#### 1.1 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.

#### 1.2 Farbgebung, Materialien

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

## 2. Gestaltung der unbebauten Fläche

### 2.1 Bepflanzung

Die Grundstücke dürfen nur mit heimischen Wild- bzw. Naturgehölzen bepflanzt werden. Unzulässig sind immergrüne, nicht einheimische Laub- und Nadelgehölze. Der Nutzungscharakter der Grundstücke (Obstwiesen, Wiesen, extensive Gärten) ist zu erhalten. Abgängige Hochstammgehölze sind wieder durch Hochstammsorten zu ersetzen.

Neu zu errichtende Gebäude sind bestehenden Gehölzgruppen oder Einzelbäumen zuzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind zu jedem Einzelgebäude 2 Obsthochstämme zu pflanzen. Um das landschaftsprägende Erscheinungsbild des Waldtraufes zu erhalten sowie die optische Durchlässigkeit zu gewährleisten, sind entlang des bestehenden Waldtraufes zusammenhängende Bepflanzungen innerhalb des 30 m-Waldabstandes nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Freistehende Einzelbäume sind zulässig, wenn die Durchlässigkeit gewahrt bleibt.

### 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 zulässig, jedoch nur bis 0,8 m Höhe. Landschaftstypische bauliche Anlagen (Natursteinmauern, Natursteineinfassungen) sind zu erhalten.

### 2.3 Oberirdische Leitungen

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 3. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind generell zugelassen in einer Höhe von max. 1,20 m, am Wald einschl. Spanndraht bis 1,35 m Höhe. Sie müssen an Wegen 1 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt sein. Die Einfriedigungen müssen aus Knotengitterzäunen oder Weidezäunen bestehen und dürfen keinen Kunststoffüberzug haben.

Ebenfalls zulässig sind freiwachsende, ungeschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen (Bsp.: Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Schlehe, Hundsrose). Unzulässig sind Hecken aus immergrünen Nadelgehölzen.

Im Bereich der als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Talauwe sind Einfriedigungen unzulässig, mit Ausnahme von Weidezäunen (Knotengitterzäune bzw. Koppelzäune aus Holz), bei Weidenutzung bis max. 1,60 m Höhe, sofern sie einem landwirtschaftlichen Betrieb i. S. von § 35 (1) Nr. 1 BBauG und nicht der aus Liebhaberei betriebenen Tierhaltung dienen.

## 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.