

Stadt Leonberg

Pl.Ber.01.06-1

Bebauungsplan Gartenhausgebiet

M 1:1000

Lohlenbach

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen am 26. 8. 1987

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2
BauGB beschlossen am 26. 8. 1987

Auslegung bekanntgemacht am 10. 9. 1987

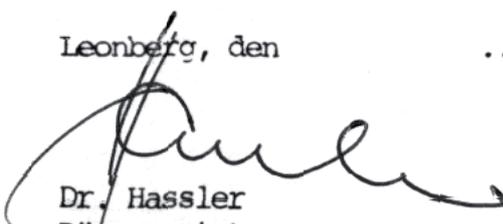
Öffentlich ausgelegt vom 21. 9. 1987 bis 21. 10. 1987

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen am 20. 1. 1988

Genehmigt gem. § 11 BauGB vom Regie-
rungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. 22-251-2210-01.06 vom 14. 04. 1988

Genehmigung bekanntgemacht und
in Kraft getreten am 28. 04. 1988

Ausgefertigt: Leonberg, den 20. 01. 1988


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:

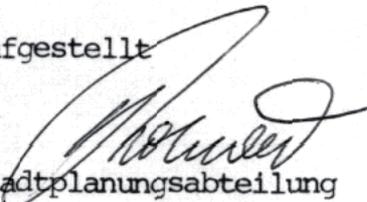
Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl I S.1763)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 03.07.1981 (BGBl I S.833)
Die Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) vom 28.11.1983
(Ge. Bl. S. 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und
Verwaltungsvorschriften.

Leonberg, den 13.08.1987

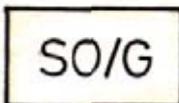
Gefertigt:

Aufgestellt

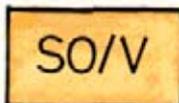

Stadtplanungsabteilung

ZEICHENERKLÄRUNG

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

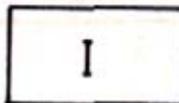


Sondergebiet/Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO)

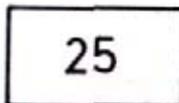


Sondergebiet/Vereinsheim (§ 10 BauNVO)

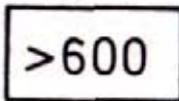
Maß der baulichen Nutzung und Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) 1 u. 3 BauGB



Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)



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

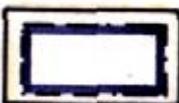


Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
F min = 600 qm

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



nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)



überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenze
(§ 23 BauNVO)

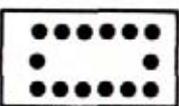
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Aufteilung unverbindlich

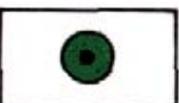


Erschließungsweg
Wassergraben

Pflanzbindung gem. § 9 (1) 25 b BauGB

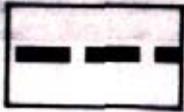


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen
für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen und Sträuchern

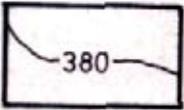


Erhaltung von Bäumen

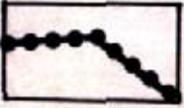
Sonstige Darstellungen



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



Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes,
Bezugshöhe NN.



Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 (4) BauNVO)

Nutzungsschablone

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	BAUMASSENZAHL
	MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Bebauungsplan "Gartenhausgebiet Lohlenbach"Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb
 - 1.1 Sondergebiet SO-Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO) (SO/G)
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 nicht zulassen. Wohnwagen dürfen nicht abgestellt oder als Gartenhäuser genutzt werden.
 - 1.2 Sondergebiet - Vereinsheim (SO/V)
Zulässig sind: Vereinsheim mit Nebenanlagen
Sport- und Spielflächen
Stellplätze
2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)
Im Gartenhausgebiet ist auf jedem Grundstück max. ein Gebäude zulässig. Die Baumasse (umbauter Raum) von Gartenhäusern darf max. 25 m³ einschl. evtl. Unterkellerung und Überdachungen betragen.
3. Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO)
Im Gartenhausgebiet ist max. ein Vollgeschoß zulässig.
4. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Bau NVO)
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 (1) 3 BauGB) im Gartenhausgebiet

Zur Erstellung eines Gartenhauses i. S. von Ziff. 1, 1 und 2 sind die im Lageplan festgelegten Mindestgrundstücksgrößen maßgebend (600 bzw. 1200 m²). Bei nicht ausreichender Grundstücksgröße ist innerhalb der überbaubaren Flächen eine Geschirrhütte bis max. 15 m³ umbauten Raum zulässig.

7. Flächen für Stellplätze im Gartenhausgebiet (§ 9 (1) 4 BauGB)

Pro Grundstück ist ein Stellplatz zulässig, er ist so anzulegen, daß aufgrund der Hanglage kein Kraftstoff auslaufen kann. Überdeckte Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

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

9. Nebenanlagen im Gartenhausgebiet (§ 14 BauNVO)

Vordächer sind außer bei Anrechnung auf den zulässigen umbauten Raum ausgeschlossen. Naturnahe Wasserflächen (Teiche) dürfen bis max. 10 m² Wasseroberfläche, je doch nur als Geländevertiefung ohne erhöhte Randeinfassung angelegt werden. Schwimm- und Pflanzbecken sind nicht zulässig. Im Gartenhausgebiet sind Terrassen bis max. 10 m² 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. 6 m² betragen darf,

10. Pflanzbindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Sträucher und Wildhecken zu erhalten. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Obstbäume mit mind. 15 cm Stammdurchmesser unter Schutz gestellt. Abgängige Obstbäume sind durch neue zu ersetzen. Die Streuobstwiese auf dem Flurstück 3474 ist zu erhalten.

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

1. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 73 LBO)

1.1 Gebäudehöhe

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

1.1.1 Gartenhäuser:

Traufhöhe max. 2,30 m

Firsthöhe max. 3,00 m

1.1.2 Vereinsheim:

Traufhöhe max. 4,50 m

Firsthöhe max. 9,00 m

1.2 Dachform, Dachdeckung

Zulässig sind nur Satteldächer mit rotbrauner Ziegel- oder Holzschindeldeckung.

Als Dachneigung wird festgesetzt:

1.2.2 Gartenhäuser: DN 15° - 25°

Vereinsheim: DN 30° - 35°

1.3 Materialien, Farbgebung

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

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

2. Gestaltung der un bebauten Flächen

2.1 Bepflanzung

Die Grundstücke dürfen nur mit heimischen Wild- bzw. Nutzhölzen bepflanzt werden. Unzulässig sind immergrüne Laub- und Nadelgehölze, ausgenommen

einzelne stehende Forchen. 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 Abstützung

Maßnahmen dieser Art sind nur bis 0,8 m Höhe zulässig. Massenbewegungen über 50 m³ sind genehmigungspflichtig und nur in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden zulässig. Stützmauern sind nur als landschaftstypische Mauern unter Verwendung von heimischen Natursteinmaterial zulässig, jedoch nur bis 0,8 m Höhe.

2.3 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur zulässig:

- Maschen- und Knüpfgitterzäune ohne Kunststoffüberzug in maximaler Höhe von 1,20 m mit Holz- oder Metallstützen. Sie müssen an Wegen 1 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt sein.

Einfassungssockel und Sichtblenden (Strohmatte u. ä.) sind unzulässig.

Die Zäune sind entweder mit heimischen Ranken (Brom-, Himbeere), Kletterpflanzen (Efeu, Waldrebe) oder mit heimischen Sträuchern (siehe nachstehende Liste) bis zu 70 % zu bepflanzen.

- Freiwachsende, ungeschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen (wie Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Schlehe, Hundsrose).

2.4 Gestaltung der befestigten Flächen

Zur Ausbildung von befestigten Flächen und Stellplätzen im öffentlichen und privaten Bereich sind nur wassergebundene Becken 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.