

Bebauungsplan "Gartenhausgebiet Lohlenbach"

**Begründung**

1. Lage und Bezug zur übergeordneten Planung

Der Bebauungsplanbereich liegt im Nordwesten des Stadtgebietes; westlich des Wohngebietes Lohlenbach und südlich der L 1180.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart als Sonderbaufläche "Gartenhausgebiet" dargestellt, mit Ausnahme der Fläche des CVJM-Vereins, die als Grünfläche-Sportplatz ausgewiesen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht der Abgrenzung der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan.

2. Allgemeine Zielsetzungen

In dem Planbereich befindet sich im Osten das Vereinsheim des CVJM, während im übrigen Gebiet planlos zahlreiche Gartenhäuser mit Einzäunungen etc. entstanden sind, die aufgrund des Kleinbautenerlasses und des Kleinbautenverfahrenserlasses durch Bebauungspläne weitgehend legalisiert werden sollten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Erhaltung der Naherholungsfunktion
- Erhaltung und Förderung der gärtnerischen Nutzung
- Ordnung der baulichen Nutzung
- Erhaltung des Landschaftscharakters
- Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionen

Damit soll einerseits dem Freizeitbedürfnis der Bevölkerung Rechnung getragen werden, andererseits soll die bauliche Entwicklung geordnet und der Zersiedlung der freien Landschaft entgegengewirkt werden.

### 3. Einzelheiten zum Bebauungsplan

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der derzeitigen Nutzung werden für das Sondergebiet 2 Bereiche unterschiedlicher Zweckbestimmung ausgewiesen:

- a) Sondergebiet-Vereinsheim  
Zulässig sind: Vereinsheim mit Nebenanlagen  
Sport- und Spielflächen  
Stellplätze

Für das Vereinsheim wird eine Traufhöhe von max. 4,50 m und eine Firsthöhe von max. 9,00 m bei 30°-35° Dachneigung vorgeschrieben.

- b) Sondergebiet-Gartenhausgebiet  
Zulässig sind nur Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften dienen, die auch zum stundenweisen Aufenthalt geeignet sind, jedoch eine Wohnnutzung mit Übernachtung nicht zulassen.

Entsprechend Kleinbautenerlaß sind auf den Grundstücken Gartenhäuser als Einzelgebäude in offener Bauweise bis max. 25 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig, sofern sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und die festgelegte Mindestgrundstücksgröße eingehalten ist. Um die Grundstückseigentümer im Gartenhausgebiet nicht gegenüber denjenigen im sonstigen Außenbereich zu benachteiligen, wird festgelegt, daß bei Nichteinhaltung der Mindestgrundstücksgröße die Erstellung einer Geschirrhütte bis max. 15 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig ist.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen soll erreicht werden, daß einerseits die landschaftstypischen Bereiche, wie Streuobstwiesen und mit heimischen Hecken bewachsene Geländeabstufungen, von Bebauung freigehalten werden, andererseits die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen geordnet werden. Durch die Ausweisung werden alle bestehenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans abgedeckt.

#### 3.3 Mindestgrundstücksgrößen

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Verhinderung einer landschaftlich unangemessenen baulichen Verdichtung wurden folgende differenzierte Mindestgrundstücksflächen zur Erstellung eines Gartenhauses festgelegt:

- a) Mindestgröße 600 m<sup>2</sup> für die weniger einsehbaren Tal- und Hangbereiche, die außerdem schon zum großen Teil gärtnerisch genutzt werden.
- b) Mindestgröße 1200 m<sup>2</sup> für die Hochplateau-Flächen, die weit einsehbar sind und bisher noch überwiegend unbebaut sind. Die bestehenden Grundstücke erreichen mit einer Ausnahme, die festgelegte Mindestgrundstücksgröße.

### 3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Garten- und Wiesenflächen dienen der gärtnerischen Betätigung und der Naherholung. Der landschaftliche Charakter soll nicht verändert werden, insbesondere sollen die Streuobstwiesen und die verschiedenen Gehölzgruppen erhalten werden. Es wurden deshalb entsprechende Pflanz- und Baumbindungen festgesetzt.

Die vorhandenen Gewässer sollen als offene Wasserläufe mit begleitender Uferzone erhalten werden. Der auf eine Länge von ca. 350 m verdolte Wassergraben entlang dem Feldweg 4520 soll wieder als offenes Gerinne zurückgebaut werden.

### 3.5 Verkehrerschließung

Das vorhandene Erschließungssystem über öffentliche Feldwege ist ausreichend. Der Ausbaustandard entspricht der Art der Nutzung.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

Für das Gartenhausgebiet sind keinerlei Energieversorgungs-, Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen erforderlich - noch vorgesehen. Das Vereinsheim wird über bestehende Leitungen ordnungsgemäß ver- und entsorgt.

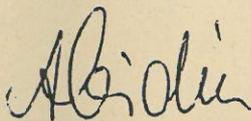
### 3.7 Durchführung der Maßnahmen

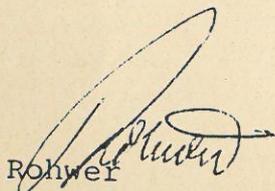
Ein Ausbau der Erschließungswege über den bestehenden Standard hinaus ist nicht vorgesehen. Die Kosten für den Rückbau des verdolten Wassergrabens werden auf ca. DM 175.000,-- geschätzt. Die Durchführung der Maßnahme ist mittelfristig vorgesehen. Die erforderlichen Finanzmittel werden zu gegebener Zeit eingeplant.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Leonberg, 13.08.1987  
Stadtplanungsamt

Dezernat III

  
Abidin

  
Rohwer

gez. Dr. Hassler  
Dr. Hassler