Stadt Leonberg

Pl.ber. 08.02-14
1

Bebauungsplan

M 1:1000

Gartenhausgebiet

Katzental

11

Verfahrensvermerke:

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen am 21.10.1987

Zur öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen am 21.10.1987

Auslegung bekanntgemacht am 05.11.1987

Öffentlich ausgelegt vom 16.11.1987 bis 16.12.1987

Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 23.03.1988

Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß Nr. 22-251-2210-08.02 Leonberg vom 12.07.1988

bekanntgemacht und in Kraft getreten am 28.07.1988

Ausgefertigt: Leonberg, den 24.03.88

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 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

Gefertigt: 14. 10. 1987
Reich

HUBERT REICH
FREIER GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
FLEINER STR. 21 D, 7 STUTTGART-40, T.: 840064

Aufgestellt:

Stadtplanungsabteilung

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BAUGB

SO

SONDERGEBIET / GARTENHAUSGEBIET § 10 BAUNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE § 16-21 BAUNVO

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 16 BAUNVO

25

ZULÄSSIGE BAUMASSE IN CBM § 16 (2) BAUNVO

> 600

MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE § 9 (1) 3 BAUGB
F_{min} = 600 qm

BAUWEISE / BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BAUGB

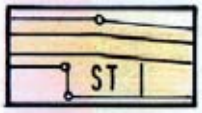
E

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG § 22 BAUNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / BAUGRENZE § 23 BAUNVO

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BAUGB

ERSCHLIESSUNG



FELDWEGPARZELLE MIT FELDWEG UND PRIVATEM STELLPLATZ

P

ÖFFENTL. PARKPLATZ

V

VERKEHRSGRÜN

PFLANZGEBOTE / PFLANZBINDUNGEN §9 (1) 25 BAUGB

PFLANZGEBOTE §9 (1) 25a BAUGB

PFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN

PFLANZUNG VON FELDGEHÖLZEN

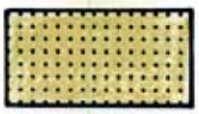
PFLANZBINDUNGEN 9 (1) 25 b BAUGB

ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN U. BAUMGRUPPEN

ERHALTUNG VON FELDGEHÖLZGRUPPEN U. HECKEN

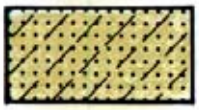
ERHALTUNG VON TROCKENRASENFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
§9 (1) 18 BAUGB



ACKER UND GRÜNLAND

OBSTWIESEN



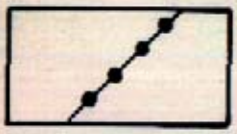
TROCKENRASENFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

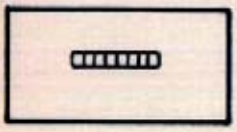
ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE – SPIELPLATZ
§9 (1) 15 BAUGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHS



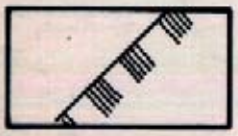
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG



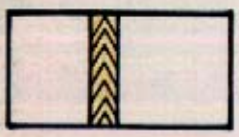
BESTEHENDE, ERHALTENSWERTE NATURSTEIN-TROCKENMAUER

HÖHENSCHICHTLINIEN DES BESTEHENDEN GELÄNDES. BEZUGSHÖHE NN

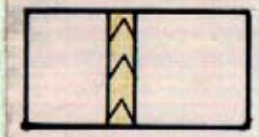
ERFASSTE GARTENHÄUSCHEN UND SONSTIGE BAUTEN



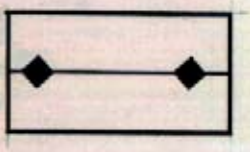
GRENZE LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (PLANUNG)



FELDWEG: NICHT BEFAHRBAR, SEHR STEIL



FELDWEG: BEDINGT BEFAHRBAR
RAMPE ÜBER 10 % STEIGUNG



ÜBERÖRTLICHE VERSORGUNGSLEITUNGEN
ELEKTRISCHE FREILEITUNG AB 110KV

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und 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 werden, oder als Gartenhäuser genutzt werden.

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

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

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.
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. I Nr. 1-4 LBO nicht zulässig.

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

Zur Erstellung eines Gartenhauses i.S. von Ziff. 1 und 2 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm maßgebend.

Bei nicht ausreichender Grundstücksgröße sind innerhalb der festgelegten überbaubaren Flächen Geschirrhütten bis max. 15 cbm umbauten Raum zulässig (max. eine Geschirrhütte pro Grundstück).

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

Je Baugrundstück ist nur innerhalb der Grundstücksfläche max. 1 Stellplatz zulässig. Überdeckte Stellplätze sind nicht zulässig. In besonderen Fällen werden Stellplätze (im Lageplan bezeichnet) in Verbindung mit Feld- und Stichwegen ausgewiesen, zugunsten von Flurstücken, bei welchen eine Zufahrt aus Gründen der Hanglage nicht möglich ist. Stellplätze sind so anzulegen, daß aufgrund der Hanglage kein Kraftstoff auslaufen kann.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

8.1 Erschließung:
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über vorhandene Feldwege ergänzt durch Anlage von Stichwegen. Darüber hinausgehende besondere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

8.2 Öffentlicher Parkplatz
Die im Lageplan ausgewiesene Fläche ist als öffentlicher Parkplatz herzustellen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern einzupflanzen. (gem. Pflanzgebot)

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 qm Wasseroberfläche angelegt werden, jedoch nur als Geländevertiefung ohne erhöhte Randeinfassung. Terrassen sind bis max. 10 qm befestigter Fläche zulässig; dafür erforderliche Geländemodellierungen sind nur als Massenausgleich zulässig. Holzpergolen (offene Rankgerüste ohne Überdachung) sind nur als Anbau mit einer Grundfläche von max. 5 qm begrenzt zulässig.

10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9(1) 25 a,b BauGB)

10.1 Pflanzgebote (§ 9(1) 25 a BauGB)

10.1.1 Pflanzung von Einzelbäumen (§ 9(1) 25 a BauGB

An den im Lageplan bezeichneten Stellen im Bereich der öffentlichen Grünfläche und Parkplatz sind großkronige, heimische Bäume zu pflanzen (z.B. Eichen, Birken, Feldahorn) und dauernd zu unterhalten.

10.1.2 Pflanzung von Feldgehölzen (§ 9(1) 25 a BauGB)

Entsprechend der Darstellung im Lageplan sind an den bezeichneten Stellen (im Bereich der öffentlichen Grünflächen Spielplatz und Parkplatz) heimische Feldgehölze zu pflanzen (mindestens 1 St/qm) (z.B. Schlehen, Hartriegel, Hasel) und dauernd zu unterhalten.

10.2 Pflanzbindungen (§ 9(1) 20,25 b BauGB)

10.2.1 Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen. (§ 9(1) 25b BauGB)

Die im Plan dargestellten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und zu schützen.

10.2.2 Erhaltung von Feldgehölzgruppen und Hecken. (§ 9(1) 25b BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Gehölzgruppen und Hecken sind zu erhalten und zu schützen.

10.2.3 Erhaltung von Obstbäumen (Obsthochstämme) (§ 9(1) 20 BauGB)

Obstbäume (Obsthochstämme) innerhalb des Geltungsbereiches mit einem Stammdurchmesser von größer 15 cm (gemessen in 1m Stammhöhe) sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung gleichwertig zu ergänzen.

10.2.4 Erhaltung von Trockenrasenflächen -Magerrasen und Halbtrockenrasen- (§ 9(1) 20 BauGB)

Die Trockenrasenflächen sind zu erhalten und zu schützen.

11. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9(1) 18a BauGB

11.1 Acker- und Grünland
Die im Lageplan dargestellten Flächen für Acker- und Grünland sind entsprechend ihrer Nutzung zu erhalten.
Bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreien baulichen Anlagen, sind nicht zulässig.

11.2 Obstwiesen
Die im Lageplan dargestellten Flächen für Obstwiesen sind entsprechend ihrer Nutzung zu erhalten.(Ziff. 10.2.3)
Entsprechende bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreien baulichen Anlagen, sind nicht zulässig.

11.3 Trockenrasen (Magerrasen und Halbtrockenrasen)
Die im Lageplan dargestellten Flächen für Trockenrasen sind zu erhalten und zu schützen.
Bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreien baulichen Anlagen, sind nicht zulässig.

12. Öffentliche Grünfläche (§ 9(1) 15 BauGB)

12.1 Spielplatz
Die im Lageplan ausgewiesene Fläche ist als öffentlicher Spielplatz (Spielwiese) herzustellen und zu unterhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(4) BauGB in Verbindung mit (§ 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 73 (1) 1 LBO)

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

1.2 Dachform, Dachdeckung

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-30 ° zugelassen. Die Dächer sind mit roten bzw. rotbraunen Ziegeln o. Holzschindeln einzudecken oder zu begrünen. Dachvorsprünge sind nur bis max. 30 cm zulässig.

1.3 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 Flächen im ausgewiesenen Sondergebiet

2.1 Bepflanzung

Die Grundstücke dürfen nur mit heimischen Gehölzarten und Nutzgehölzen bepflanzt werden. Nicht zulässig ist das Anpflanzen fremdländischer Nadelgehölze, mit Ausnahme standortangepaßter heimischer Arten z.B. Waldkiefer. Ebenso sind dauerhaft rot- und gelblaubige Gehölze nicht zulässig. Neu zu errichtende Gebäude sind bestehenden Gehölzgruppen zuzuordnen. Ist diese Zuordnung nicht möglich, sind dem Gebäude mindestens 2 neu zu pflanzende Obstbäume (Obsthochstämme) zuzuordnen.

2.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Abstützungen

Massnahmen dieser Art sind nur bis 0.8 m Höhe zulässig. Massenbewegungen über 50 cbm sind genehmigungsfplichtig und nur in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden zulässig. Böschungen sind zu verziehen.
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 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind generell nur zugelassen in einer Höhe von max. 1,20 m. Sie müssen an Wegen 1,00 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt sein. Die Einfriedungen müssen aus Knotengitterzäunen oder Weidezäunen bestehen und dürfen keinen Kunststoffüberzug haben. Als Stützen sind Holzpfosten oder Metallrohre (max. 1 Zoll Durchmesser) zu verwenden.
An den Grenzen des Sondergebietes sind Zäune als Einfriedungen nur in Verbindung mit Begrünung zulässig. (Heimische Sträucher und Kletterpflanzen, z.B. Efeu, Himbeere) Einfassungssockel und Sichtblenden (Strohmatten o.ä.) sind unzulässig.
Ebenfalls zulässig sind freiwachsende, ungeschnittene Hecken jedoch nur aus heimischen Laubgehölzen (Bsp.: Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Schlehe, Heckenrose).
Im Bereich der ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft sind Einfriedungen unzulässig.

4. Gestaltung der Wege und befestigten Flächen

Zur Ausbildung der Wege und befestigten Flächen sowie der Stellplätze im öff. und privaten Bereich sind nur Rasenflächen, Schotterrasenflächen, Rasensteine oder wassergebundene Decken zulässig. Ausnahmsweise können andere Beläge zugelassen werden, wenn dies aus Sicherheitsgründen technisch erforderlich ist. (Teilstücke)

5. Oberirdische Leitungen

Alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

* III. ~~Nachrichtliche Übernahmen~~ Hinweise

* III. ~~Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)~~ Hinweise

1. Gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 23.03.88 werden nachfolgend aufgeführte Flurstücke als vorgesehene flächenhafte Naturdenkmale nach § 24 und § 58 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) in den Bebauungsplan übernommen:

Flst. Nr. 643 (zum Teil)
3802
3788
1448
3792/1
~~3781~~ 3791
~~3788~~
3774
3771 (zum Teil)
3767
3764/1 (zum Teil)

2. Erschließung von Grundwasser ist nach § 37 Wassergesetz bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Laut RP Stuttgart vom 12.07.1988 wurde „Nachr. Übernahmen" durch „Hinweise" redaktionell ersetzt.