

STADT WEIL DER STADT - HAUSEN  
 BEBAUUNGSPLAN GARTENHAUSGEBIET "E I S B E R G"

VERFAHRENSVERMERKE

Kartographische Darstellung des Zustandes

Vergrößerung aus der Flurkarte

M. 1:500

Planung und Planungsrecht

Stadtverwaltung Weil der Stadt  
 Stadtbauamt

20. 6. 74

*Hubold*  
 .....  
 (Unterschrift)

Aufstellungsbeschuß  
 § 2 (1) BBauG

STADTVERWALTUNG WEIL DER STADT

am *12.3.74*

Auslegungsbeschuß  
 § 2 (6) BBauG

am *24.6.74*

Bekanntmachung der Auslegung

Öffentliche Auslegung  
 § 2 (6) BBauG

am *19.7.74*  
 vom *20.7.74*  
 bis *29.8.74*



am *16.12.74*

Beschluß über Bedenken und Anregungen  
 § 2 (6) BBauG

am *16.12.74*

Satzungsbeschuß  
 § 10 BBauG



Genehmigung  
 § 11 BBauG

am *27.05.1975*

Erlaß der Genehmigungsbehörde  
 Nr. *4000.02/B*

.....  
 (Unterschrift)

Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung sowie Inkrafttreten  
 § 12 BBauG

STADTVERWALTUNG WEIL DER STADT

am *13.06.1975*

Öffentliche Auslegung  
 § 12 BBauG

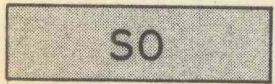
ab *13.06.1975*  
 vom .....  
 bis .....

.....  
 (Unterschrift)

## Z E I C H E N E R K L Ä R U N G



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (5) BBauG)



Sondergebiet - Gartenhausgebiet - (§ 11 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse

MAX 40m<sup>3</sup>

Umbauter Raum

○

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

## NUTZUNGSSCHABLONE

SO	I	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	MAX 40 m <sup>3</sup>		Umbauter Raum
○	20°-30°	Bauweise	Dachneigung

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz vom 23.6.1960, die Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 26.11. 968, gültig ab 1.1.1969 und die Landesbauordnung vom 6.4.1964 sowie die weiterführenden Verordnungen und Erlässe, insbesondere der Kleinbautenerlaß vom 28.7.1971 Nr. V 4200/67.

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden durch die nachfolgenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG) / §§ 1 - 15 BauNVO)

Sondergebiet nach § 11 BauNVO

- Gartenhausgebiet -

Die Gebäude dürfen nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen benützt werden. Sie sind nur zum Unterstellen von Gartengeräten und zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 a BBauG/ §§ 16 - 21 BauNVO)

Zulässige Zahl der Geschosse = 1 (Höchstgrenze)  
Auf jedem Grundstück ist nur ein Gebäude möglich.  
Nebengebäude, Anbauten, Pergolen, Überdachungen und Schwimmbecken sind nicht zulässig. Befestigte Vorplätze und Terrassen sind nur bis 12 qm Fläche zulässig; Vordächer nur bis max. 1,00 m Auskragung.

### 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG):

offene Bauweise, nur Einzelgebäude zulässig.

### 4. Mindestgrundstücksgröße zur Erstellung eines Gartenhauses ist 8 ar.

### 5. Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG) Traufstellung der Gebäude zum Waldrand entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

### 6. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 1 e BBauG) Auf jedem bebauten Grundstück ist mindestens ein Stellplatz herzustellen.

### 7. Verkehrsflächen - Erschließung (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG): Die Stadt übernimmt keine Verpflichtungen hinsichtlich einer Erschließung der ausgewiesenen Gebiete mit Verkehrs- Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen. Die Zufahrtswege werden über einen landwirtschaftlichen Bedarf hinaus nicht ausgebaut (Minimalerschließung). Elektrische Anschlüsse, Telefonanschlüsse sowie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen sind nicht zulässig. Brunnen dürfen nur zur Wasserentnahme in geringen Mengen für den Gartenbau angelegt werden, sofern keine motorgetriebenen Vorrichtungen verwendet werden. (VO des IM v. 22. 7. 68, GABl. 1968 Nr. 20 S. 320)

### 8. Flächen für die Beseitigung von Abwasser (§ 9 (1) Nr. 7 BBauG)

Abwasserversickerungen werden nicht zugelassen.

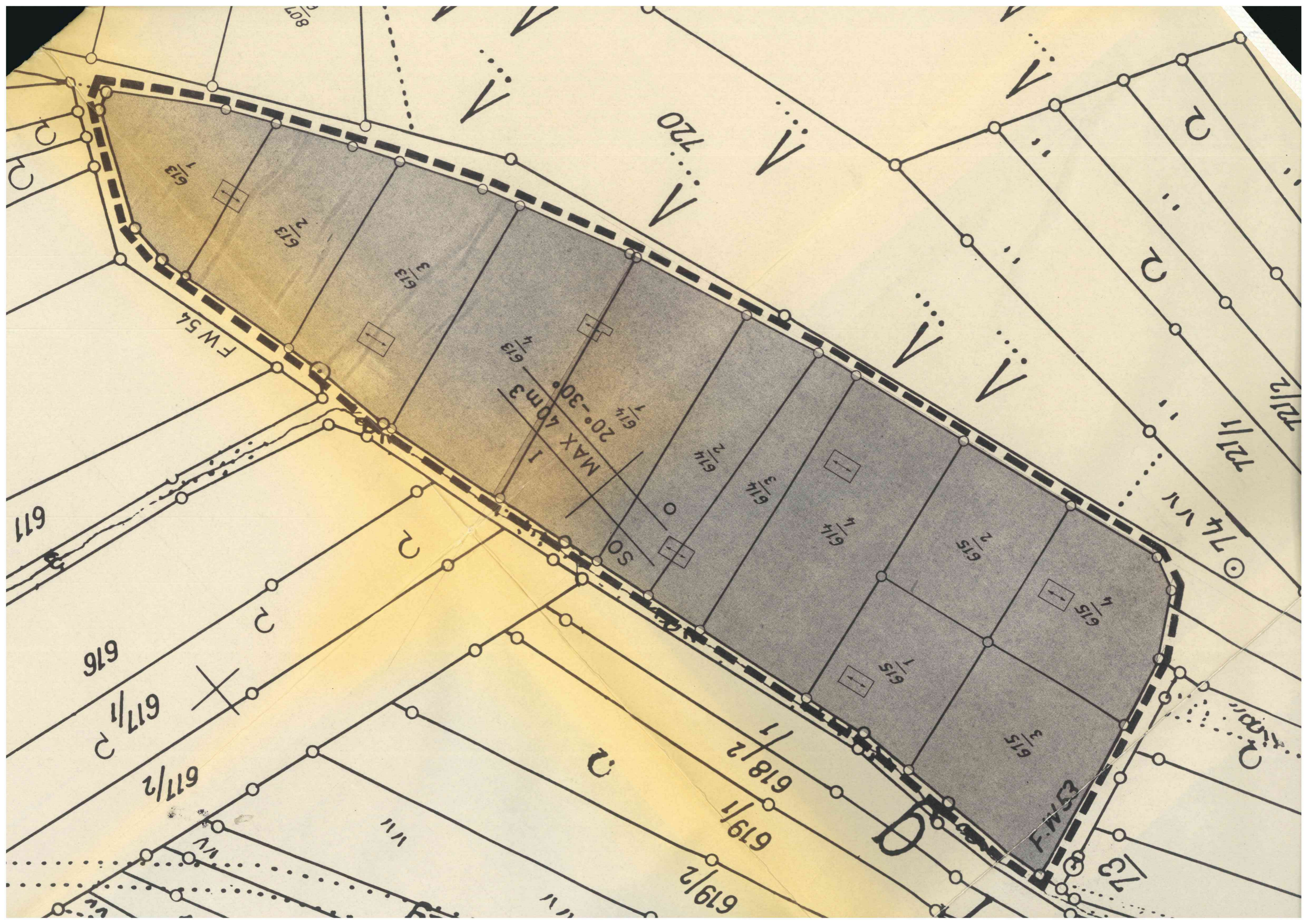
## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (2) BBauG/ § 111 LBO

1. Die Gebäude dürfen keine Kniestöcke, Dachauf- oder Dachvorbauten haben. Der umbaute Raum darf nicht mehr als 40 cbm einschließlich Trockenabort betragen. Trockenaborte sind nur zulässig, wenn sie in die Gebäude mit einbezogen werden. Als Dachform wird ein Satteldach mit 20° - 30° Dachneigung festgesetzt. Die Dächer sind mit engobierten Ziegeln oder dunkel eingefärbtem Material einzudecken.  
Feuerstätten sind nicht zulässig.
2. Die Sockelhöhe darf 20 cm vom gewachsenen Boden aus gemessen nicht überschreiten.
3. Die Gebäude sollen möglichst in Holzbauweise ausgeführt werden. Bei Massivbauweise ist eine Bretterverschalung oder ein Naturputz erforderlich.
4. Die Gebäude müssen in zurückhaltenden Farben z. B. Dunkelgrau oder Dunkelbraun gehalten werden. Es dürfen kein Grün, Blau, Gelb oder sonstige auffallende Farben verwendet werden. Wohnwagen dürfen nicht abgestellt und als Gartenhäuser genutzt werden.
5. Als Bepflanzung sind Obst- und heimische Laubgehölze zu verwenden. Nicht zulässig sind auffallende fremdländische Bäume sowie Nadelbäume (außer einzelnen Forchen). Der landschaftliche Charakter des Grundstückes darf nicht verändert werden. Die Gebäude sollen möglichst in der Nähe von bestehenden Bäumen erstellt werden. Ist keine entsprechende Bepflanzung vorhanden, so sind sie mit einer Bepflanzung einzubinden.
6. Als Einfriedigung sind Maschendrahtzäune und einheimische Sträucher zulässig. Einfriedigungen mit Nadelhölzern, geschnittene Hecken und Stacheldraht (auch nicht als Spanndraht) sind nicht gestattet. Entlang öffentlicher Feldwege dürfen in einem Abstand von 0,50 m keine Einfriedigungen errichtet werden. Die Maschendrahtzäune sind mit Holzpfosten oder Eisenrohren (max 1,5") ohne Sockel bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen nicht auffallend gestaltet werden.
7. Abgrabungen und Auffüllungen sind nur in Verbindung mit der Errichtung der Gebäude und nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.
8. Neben diesen besonderen Bestimmungen gelten die Vorschriften des Bundesbaugesetzes, insbesondere § 35 Abs. 2 und die Vorschriften der Landesbauordnung, insbesondere die §§ 3, 7 und 16 und die jeweils geltende Ortsbausatzung der Stadt Weil der Stadt.

### Nachrichtlich übernommene Festsetzungen:

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kirchheim/Teck vom 30. 8. 1974, Nr. II-LEO 6/12.

Der durch die Anlage von Erholungseinrichtungen veränderte Oberflächenabfluß ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Bestehende Wasserrinnen dürfen nicht eingedolt und zugeschüttet werden, auch wenn sie nicht abvermarktet und nicht im öffentlichen Besitz sind.



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Eisberg" im Stadtteil Hausen (Sondergebiet gem. § 118 BauNVO )

I. Allgemeines

Nach dem Erlaß des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 21. Sept. 1970 Nr. V 4200/54 ist es nicht mehr möglich, sogenannte "Hüttengebiete" nur durch Gemeinderatsbeschuß abzugrenzen und im Einvernehmen mit dem Landratsamt verwaltungsintern auszuweisen. Es müssen jetzt für solche Gebiete rechtsverbindliche Bebauungspläne - jedoch nur mit Mindestfestsetzungen - aufgestellt werden.

II. Grundsatz

Das hier ausgewiesene Gartenhausgebiet im Stadtteil Hausen soll in seinen wesentlichen Charakterzügen und in seinen Landschaftswerten erhalten bleiben, trotzdem aber einer bodenständigen Nutzung dienen. Aus diesem Grund wurde im beiliegenden Lageplan des Stadtbauamtes Weil der Stadt ein Gebiet ausgewiesen, in dem Gartenhäuser zugelassen werden können. Bereits der ehemalige Gemeinderat der früheren selbständigen Gemeinde Hausen hat sich mit diesem Problem befaßt und das Gebiet in seiner jetzigen Form als Sondergebiet vorgesehen.

Leider wurden die Bestrebungen nicht mehr weiter durchgeführt, ~~was jedoch~~ was jedoch eine entsprechende Nutzung als Sondergebiet zum damaligen Zeitpunkt nicht ausschloß.

Das Gebiet ist bereits zum größten Teil überbaut und sollte nunmehr, wenn auch nachträglich, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens als Sondergebiet ausgewiesen werden, damit die restlichen unbebauten Flächen einer geordneten Nutzung unterzogen werden können.

Die außerhalb dieser ausgewiesenen Gebiete vorhandenen Einfriedigungen und Gebäude im Außenbereich werden als Fehlentwicklung angesehen.

Außerhalb dieses ausgewiesenen Gartenhausgebietes sollen nach Möglichkeit keine baulichen Anlagen, mit Ausnahme der privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Bundesbaugesetz errichtet werden, da die Stadt bestrebt sein muß, diese Fläche der Feldmarkung in ihrer natürlichen Eigenschaft und in ihrem Landschaftsbild zu erhalten.

Weil der Stadt, 6.5.1974

