

Bebauungsplan

Feuerstein / Reifenloch

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|--|-----------|------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BBauG) | | 22.03.1972 |
| 2. Auslegungsbeschuß (§ 2 Abs. 6 BBauG) | | 28.06.1972 |
| 3. Bekanntmachung der Auslegung | | 30.06.1972 |
| 4. Öffentliche Auslegung | vom | 10.07.1972 |
| (§ 2 Abs. 6 BBauG) | bis | 10.08.1972 |
| 5. Beschuß über Bedenken und
Anregungen (§ 2 Abs. 6 BBauG) | | 27.11.1972 |
| 6. Satzungsbeschuß (§ 10 BBauG) | | 03.04.1979 |
| 7. Genehmigung durch <i>LRA Böblingen</i>
(§ 11 BBauG) Erlaß Nr. <i>40-612.20</i> | | 14.11.1980 |
| 8. Bekanntmachung der Genehmigung und
Auslegung sowie Inkrafttreten
(§ 12 BBauG) | | 08.01.1981 |
| 9. Öffentliche Auslegung | ab | 08.01.1981 |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz vom 23.6.1960, die Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977, gültig ab 1.10.1977 und die Landesbauordnung vom 11.4.1972, sowie die weiterführenden Verordnungen und Erlasse, 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:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG)

Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO)
- Gartenhausgebiet - (§ 10 (2) BauNVO)

Zulässig sind Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften, die auch zum stundenweisen Aufenthalt geeignet sind, jedoch eine Wohnnutzung mit Übernachtung nicht zulassen.

1.2 MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 17 BauNVO)

Zulässige Zahl der Geschosse I

Auf jedem Grundstück ist nur ein Gebäude möglich.
Die Größe des Gartenhauses darf höchstens 20 cbm einschließl. Trockenabort und einer etwaigen Unterkellerung betragen.

1.3 BAUWEISE (22 (4) BauNVO)

Offene Bauweise, nur Einzelgebäude zulässig.

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) BBauG)

Die Mindestgrundstücksgröße zur Erstellung eines Gartenhauses beträgt 6 ar.

Überbaubar ist die gesamte Grundstücksfläche mit Ausnahme eines Mindestabstandes von 20 m von der B 295 und von den Erschließungswegen von 5,0 m.

1.5 NEBENANLAGEN (§14 BauNVO)

Nebenanlagen sind unzulässig.

Ebenso sind Garagen, Nebengebäude, Anbauten, Überdachungen, Schwimmbecken, befestigte Vorplätze über 12 qm und Terrassen nicht gestattet.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 3 BBauG)

Die Gemeinde übernimmt keine Verpflichtung hinsichtlich einer Erschließung der ausgewiesenen Gebiete mit Verkehrs-, Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen.

Die Zufahrtswege werden über einen landwirtschaftlichen Bereich hinaus nicht ausgebaut (Minimalerschließung).
Es dürfen keine Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen angelegt werden. Hierunter fallen auch Zisternen und Brunnen zur Förderung von Grundwasser für eine Hauswasserversorgung.

1.7 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DEN ERHALT VON
BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND GEWÄSSER (§ 9 (1) 15 + 16 BBauG)

Der Charakter der Landschaft (Obstbaumwiese) muß erhalten bleiben. Als Bepflanzung sind Obst- und heimische Laubgehölze zu verwenden. Nicht zulässig sind auffallend fremdländische Bäume und Nadelbäume (außer einzelnen Forchen).
Die Gebäude sollen möglichst in der Nähe von bestehenden Bäumen erstellt werden, aber so eingepflanzt werden, daß die Häuschen nicht eingesehen werden können.

1.8 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 (1) 9 + 15 BBauG)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in Verbindung mit der Errichtung der Gebäude und nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Böschungen sind zu verzieren.
Die Errichtung von Stützmauern ist nur in örtlich vorkommendem Naturstein und nicht höher als 1 m zulässig.
Der durch die Anlage von Erholungseinrichtungen veränderte Oberflächenabfluß ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Bestehende Wassergerinne dürfen nicht eingedolt und zugeschüttet werden, auch wenn sie nicht abvermarktet und nicht im öffentlichen Besitz sind.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 111 (1) 1 LBO)

Die Gebäude sind möglichst in Holzbauweise zu errichten und dunkel zu imprägnieren. Bei Massivbauweise ist eine Bretterverschalung oder ein Naturputz in dunkler Tönung erforderlich. Auffallende Farben sind nicht zulässig.
Die Verwendung von Kunststoffen oder Glasbausteinen ist nicht gestattet.
Wohnwagen dürfen nicht abgestellt und als Gartenhäuser verwendet werden.

2.2 GEBÄUDEHÖHE (§ 111 (1) 1 LBO)

Die Sockelhöhe darf 15 cm vom gewachsenen Boden aus gemessen nicht überschreiten.
Traufhöhe des Gartenhauses: talseitig höchstens 2,3 m über dem gewachsenen Gelände.
Firsthöhe des Gartenhauses: talseitig höchstens 3,3 m über dem gewachsenen Gelände.

2.3 DACHFORM (§ 111 (1) 1 LBO)

Als Dachform wird ein Satteldach mit 10° - 25° Dachneigung oder ein Pultdach festgesetzt.
Die Dächer sind mit engoblierten Ziegeln oder dunkel eingefärbten Material einzudecken. Spiegelnde Aluminiumdächer dürfen nicht verwendet werden. Kniestöcke, Dachaufbauten und Dachvorbauten sind nicht zulässig.

2.4 AUSBAU

Die Gebäude dürfen keine Feuerungseinrichtungen enthalten. Trockenaborte sind im Gebäude anzuordnen. Elektrische Anschlüsse und Telefonanschlüsse sind nicht gestattet.

2.5 EINFRIEDIGUNGEN

(§ 111 (1) 6 LBO)

Als Einfriedigung sind Maschendrahtzäune und einheimische Sträucher zulässig. Einfriedigungen mit Nadelhölzern, geschnittenen Hecken und Stacheldraht (auch nicht als Spanndraht) sind nicht gestattet.

Die Maschendrahtzäune sind mit Holzpfosten oder Eisenpfosten ohne Sockel bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig; sie dürfen nicht auffallend gestaltet werden (auffallende farbige Anstriche).

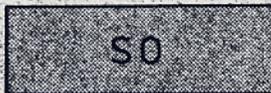
Nachrichtliche Festsetzungen:

Im Schutzbereich der am Südenende verlaufenden 20 KV-Freileitung der EVS Herrenberg ist eine Unterbauung nur bis zu einer max. Höhe von 3,00 m ab dem vorhandenen Gelände möglich.

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)



Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- Gartenhausgebiet -

I

Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

max. 20m³

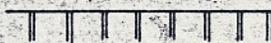
Umbauter Raum

o

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



Elektrische Freileitung mit Schutzstreifen



Zufahrtsverbot (§ 9 (1) 4 BBauG)

N U T Z U N G S S C H A B L O N E

SO	I	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
—	max. 20m		Umbauter Raum
o	SD10°-25° od. Pultdach	Bauweise	Dachneigung

BEGRÜNDUNG ZU DEM GARTENHAUSGEBIET
"FEUERSTEIN-REIFENLOCH"
IM STADTTEIL WEIL DER STADT

I. Allgemeines

Nach dem Erlaß des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 21.9.1970 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.

Mit der Ausweisung der Gartenhausgebiete will die Stadt den großen Bedarf an Gartenhausgrundstücken Rechnung tragen. Dem Wunsch vieler Menschen, sich bei Gartenarbeit in freier Natur zu erholen, soll durch die Bereitstellung von Flächen nachgekommen werden, die wahllose Errichtung von Hütten und Einzäunungen auf der Gemarkung ist zu verhindern.

II. Grundsatz

Die hier ausgewiesenen Gartenhausgebiete in Weil der Stadt sollen in ihren wesentlichen Charakterzügen und in ihren Landschaftswerten erhalten bleiben, trotzdem aber einer bodenständigen Nutzung dienen. Aus diesem Grund wurde im beiliegenden Lageplan ein Gebiet ausgewiesen, in dem Gartenhäuser zugelassen werden können. Die außerhalb dieser ausgewiesenen Gebiete vorhandenen Einfriedigungen und Gebäude im Außenbereich werden als Fehlentwicklung angesehen.

Außerhalb dieser ausgewiesenen Gartenhausgebiete sollten grundsätzlich keine baulichen Anlagen, mit Ausnahme der privilegierten Vorhaben nach § 35 (1) Bundesbaugesetz errichtet werden, da die Stadt bestrebt sein muß, diese Fläche der Feldmarkung in ihrer natürlichen Eigenschaft und in ihrem Landschaftsbild zu erhalten.

Daher sind im Außenbereich die nicht genehmigten bzw. angezeigten baulichen Vorhaben samt Außenanlagen und Einfriedigungen außerhalb des Geltungsbereiches der Gartenhausgebiete auf ihre Rechtmäßigkeit zu überprüfen.

Der Stadt entstehen durch die Ausweisung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Kosten, außer dem evtl. Herrichten und Erweitern der Parkplätze und die Schaffung der Sichtfläche an der Einmündung des Feldweges in die B 295.

Größe des Gartenhausgebietes

ca. 20,6 ha

Aufgestellt!

Stuttgart, den 8.6.1972
gez. Weber

III. Ergänzung der Begründung

Als ursprüngliches Nutzungsmaß war ein umbauter Raum der Gebäude mit 30 cbm und eine Grundfläche von 12 qm geplant.

Im Hinblick auf die allgemeine Übung und den Bedenken der Kreisstelle für Naturschutz und Landschaftspflege wurde die Gebäudegröße auf pauschal max. 20 cbm umbauten Raum reduziert.

Da eine unverzügliche erneute öffentliche Auslegung aufgrund einer noch nicht abschließend geregelten überörtlichen Straßenplanung nicht sinnvoll war, wurde das Verfahren insoweit bis jetzt zurückgestellt.

Da zwischenzeitlich die Neufassung der Baunutzungsverordnung in Kraft getreten ist, wurde der Bebauungsplan ebenfalls in dieser Hinsicht ergänzt. Der neugefaßte § 10 BauNVO sieht nunmehr ausdrücklich "Sondergebiete, die der Erholung dienen", vor. Eine entsprechende genaue Definition entspr. Abs. 2 dieser Vorschrift wurde im Bebauungsplan vorgenommen.

Weil der Stadt, den 2.10.1978.



(Heymer)
Stadtamtmann