

- Entwurf -

Bebauungsplan Gartenhausgebiet Lichtenberg, Roßwag

Begründung

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um einerseits dem Streben der Bürger nach Freizeitgrundstücken insoweit zu entsprechen, als dies landschaftlich vertretbar ist, und zum anderen, um die bereits errichteten Hütten zu legalisieren.

2.0 Einfügung in die örtliche und überörtliche Planung

Der Gemeinderat hat am 8.12.1976 die Gesamtkonzeption für die Gartenhausgebiete und deren Aufnahme in den Flächennutzungsplan beschlossen. Diese Gebiete sind im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen a.d.Enz (genehmigt am 7.5.1980) als Sonderbauflächen ausgewiesen, wobei der Bereich Lichtenberg der letzte ist, für den noch kein Bebauungsplan aufgestellt worden ist. Sämtliche Träger öffentlicher Belange wurden bereits 1976 zum Gesamtkonzept gehört, wobei keine grundsätzlichen Einwände erhoben wurden. In diesem Zusammenhang wird darauf aufmerksam gemacht, daß die im Flächennutzungsplan enthaltene Planung für den Ausbau der B 10 hier berücksichtigt werden muß.

3.0 Bestand

Das Gebiet "Lichtenberg", eine Südhanglage, wurde früher als Weinberg genutzt und ist bis heute von Obstbäumen und vereinzelt Weinbergflächen geprägt, wobei der Schwerpunkt der Nutzung sich mehr und mehr zu Freizeitgrundstücken verschob. So wurde bereits eine erhebliche Anzahl von Gartenhäusern und Geschirrhütten errichtet (ca 34 Gebäude). Für das Plangebiet wurde schon 1980 ein Vorentwurf erstellt, der jedoch nicht weiterverfolgt wurde.

4.0 Planung

4.1 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Feldwege. Ausbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen.

4.2 Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich großteils an der bereits vorhandenen Bebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf <sup>25</sup>~~20~~ m<sup>3</sup> in Verbindung mit einer Traufhöhe von max. 2,50 m festgesetzt, um allzu wuchtige oder hohe Baukörper zu vermeiden. Die geplanten Gebäude mit Satteldach sollen an den topografisch exponierten Stellen mit dem First hangabwärts stehen (siehe Planeintrag).

#### 4.3 Statistische Werte

Gesamtfläche	ca <del>5,1</del> ha	5,7 ha
Anzahl der Grundstücke	<del>40</del> Stck	46 Stck
Anzahl der bebauten Grundstücke	<del>30</del> Stck	34 Stck
genehmigte Gebäude	4 Stck	
genehmigungsfreie Gebäude (15 m <sup>3</sup> )	<del>10</del> Stck	13 Stck
Altfälle (vor 1.1.1965)	<del>10</del> Stck	11 Stck

#### 5.0 Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat hat am 18. Dezember 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben des Bauverwaltungsamtes vom 20.12.1985 um Stellungnahme gem. § 2 Abs. 5 BBauG gebeten.

#### Hinweise

1. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte vom 7. bis 17. Januar 1986. Für die Planung interessierten sich vor allem die Grundstückseigentümer. Von 2 Besitzern liegt ein Einspruch vor, sie möchten ihre Grundstücke (im Anschluß an die östliche Geltungsbereichsgrenze) mit einbezogen haben. Dies wäre nach einer weiteren Beteiligung des Straßenbauamtes bezüglich B 10 - Tunnel-Planung denkbar.
2. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes können nur solche Gebäude legalisiert werden, die den Bebauungsplanfestsetzungen entsprechen. Davon unberührt bleiben genehmigte und genehmigungsfreie bauliche Anlagen.