

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan

Nr. 10/78 Dauerkleingärten - Gartenland

1. Verfahrenshinweise:

Nachdem die vorgesehene Gemeindeverordnung über besondere Anforderungen an Gartenhäuser nicht erlassen wurde, da mit dieser Verordnung die beabsichtigten Bauverbote und Nutzungsbeschränkungen nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden können, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25. 10. 1978 beschlossen, für alle Kleingartenanlagen im Stadtgebiet, die außerhalb von bereits eingeleiteten Verfahren liegen, das Bebauungsplanverfahren Nr. 10/78 in Form von einzelnen Teilbereichen durchzuführen.

Es handelt sich um folgende Teilbereiche:

Nr. 10/78 - 3	Dauerkleingartenkolonie	"Bürgerreuth"
Nr. 10/78 - 4	"	"Exerzierplatz"
Nr. 10/78 - 6	"	"Am Mistelbach"
Nr. 10/78 - 8	"	"Herzoghöhe" (liegt teilweise im rechtskr. Beb.Pl. 8/71)
Nr. 10/78 - 14/20	"	"Kulmbacher Straße"
Nr. 10/78 - 16	"	"Mosing"
Nr. 10/78 - 19	"	"Schwedenbrücke"
Nr. 10/78 - 24	"	"99 Gärten"
Nr. 10/78 - 29	"	"Meyernreuth"
Nr. 10/78 - 30	"	"Obere Röth"
Nr. 10/78 - d	Gartenland	"Hohe Warte"
Nr. 10/78 - e	"	"Wendelhöfen"
Nr. 10/78 - f	"	"Melanchthonstraße"
Nr. 10/78 - i	"	"Quellhöfe"
Nr. 10/78 - l	"	"Langholz - Destuben"
Nr. 10/78 - m	"	"Unterschreezer Straße"
Nr. 10/78 - n	"	"Rödendorf"

Ferner werden folgende Verfahren durchgeführt, die als Teilbereiche innerhalb bereits rechtskräftiger bzw. eingeleiteter Bebauungspläne liegen:

- Nr. 10/78 - 9 Dauerkleingartenkolonie "Meranierring" innerhalb des seit 8.12.1977 rechtskr. Beb.Pl. Nr. 8/71
- Nr. 10/78 - 11 Dauerkleingartenkolonie "Hindenburgstraße" innerhalb des am 27.9.1978 eingel. Beb.Pl. Nr. 8/78
- Nr. 10/78 - 25 Dauerkleingartenkolonie "Eichelberg" innerhalb des am 31.7.1973 eingel. Beb.Pl. Nr. 13/71
- Nr. 10/78 - 28 Dauerkleingartenkolonie "Königsallee" innerhalb des am 31.7.1973 eingel. Beb.Pl. Nr. 13/71
- Nr. 10/78 - h Gartenland "Hasenweg" innerhalb des am 31.7.1973 eingel. Beb.Pl. 13/71

Die Einleitung dieser Teilbebauungsplanverfahren erfolgt mit Beschluß des Stadtrates vom 15. 12. 1982.

2. Geltungsbereich:

Die Geltungsbereiche der einzelnen Teilbebauungspläne begrenzen die jeweiligen Kleingartenanlagen des Stadtverbandes der Kleingärtner sowie der privaten Gartenanlagen im Stadtgebiet. Die erfaßten Grundstücke sind in der Anlage zu dieser Begründung mit Bezeichnung der Flurstücksnummern aufgeführt.

3. Vorhandene Bauleitplanung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth sind die Kleingartenanlagen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten bzw. Gartenland ausgewiesen.

Für den Bereich der Dauerkleingartenkolonie "Mosing", Teilbebauungsplan Nr. 10/78 - 16 weist der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche aus.

Die Darstellung des Dauerkleingartengeländes der Kleingartenkolonie "Kulmbacher Straße" entspricht im Flächennutzungsplan nicht dem tatsächlichen Umfang des Teilbebauungsplanes Nr. 10/78 - 14/20.

Für diese beiden Bereiche wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert. Die Grundzüge der Planung werden hierbei nicht berührt. Die mit RE vom 21.11.63 Nr. IV/3-5212/2- 28/63 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1791 an der Albert-Schweitzer-Straße rechtskräftig festgesetzten Baugrenzen und Baurechte werden mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 10/78, Teilbebauungsplan Nr. 10/78 - 19, ersatzlos aufgehoben.

4. Ziel der Planung und Inhalt des Bebauungsplanes:

Es ist das Ziel und der Zweck der aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanung, für die seit vielen Jahren bestehenden und die neu zu errichtenden Kleingartenanlagen eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeizuführen, um den ursprünglichen Sinn des Kleingartenwesens zu bewahren. Kernpunkt hierfür sind die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung zur Begrenzung der Gartenhausgrößen und die Anzahl der baulichen Anlagen.

4.1 Maß der baulichen Nutzung:

Unter Berücksichtigung der Richtlinien des Staatsministeriums des Innern hat der Stadtrat beschlossen, bei der Größe für Gartenhäuser von einer max. zulässigen überbaubaren Fläche von 18 qm und einer max. überdachten Fläche von 25 qm auszugehen.

Die genannten möglichen Höchstmaße für die Gartenhausgröße wurden in den Bebauungsplanentwürfen für Parzellen- bzw. Gartengrundstücksgrößen \approx 320 qm festgesetzt.

Für Parzellen- bzw. Gartengrundstücksgrößen < 320 qm gelten folgende Festsetzungen:

max. überbaubare Grundfläche = 12 qm;

max. überdachte Fläche = 22 qm.

Die geforderte Mindestgröße für Parzellen beträgt 200 qm.

Entsprechend dem späteren ergänzenden Stadtratsbeschuß vom 25. 6. 1980 wird auf Antrag des Stadtverbandes der Kleingärtner neben einem Gartenhaus in der genannten Größe je Gartenparzelle ein nicht ortsfestes Gewächshaus aus durchscheinender Kunststoffolie in einer Größenordnung von 5 qm Grundfläche bei einer Gartengröße unter 320 qm bzw. von 10 qm Grundfläche bei einer Gartengröße ≥ 320 qm gestattet. Weitere, auch untergeordnete nichtgenehmigungspflichtige Anlagen wie Geräteräume, Abstellräume, Garagen usw. dürfen auf den Gartengrundstücken nicht errichtet werden.

Da für die Gartenhausgebiete keine Kanalisation existiert, dürfen in die Gartenhäuser aus Umweltschutzgründen nur Trockenclosetts mit abflußloser wasserdichter Grube eingerichtet werden. Alternativ ist die Aufstellung sogen. Campingtoiletten zulässig. Kamineinbauten und sonstige Feuerstellen sind in den Gartenhäusern unzulässig.

In den Dauerkleingartenanlagen können nach den Festsetzungen der Bebauungsplanentwürfe entsprechend der Gesamtfläche der einzelnen Areale je 1 Vereinsheim mit Nebenräumlichkeiten für Toiletten und Lagerung in folgenden Ausmaßen errichtet werden:

Bei Gartenanlagen $< 1,5$ ha	max. überbaubare Grundfläche	70 qm,
	überdachte Fläche	max. 100 qm
bei Gartenanlagen $\geq 1,5$ ha	max. überbaubare Grundfläche	150 qm.
	max. überdachte Fläche	212 qm.

Aus wasserschutzrechtlichen Gründen wird die Errichtung von Gemeinschaftstoiletten nur gestattet, wenn der Anschluß an das öffentliche Kanalnetz möglich ist.

Die Nutzung des Vereinsheims als öffentliche Gaststätte wird ausgeschlossen, soweit für bestehende Heime keine besondere gaststättenrechtliche Genehmigung bereits erteilt wurde.

4.2 Abstandsflächenregelung:

Gemäß Artikel 6 Abs. 6 der Bayerischen Bauordnung ist bei Gebäuden mit Wänden aus brennbaren Baustoffen eine Abstandsfläche von mindestens 5,0 m zu den Grenzen einzuhalten.

Nachdem diese Forderung bei kleinen Gartenparzellen auf Schwierigkeiten stößt, wird im Einvernehmen mit der Feuerwehr für solche Gebäude ein vermindertes Abstand von 3,0 m zu den Grundstücks- und Parzellengrenzen zugelassen.

4.3 Kfz-Gemeinschaftsstellplätze:

Nach den mit Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12. 2. 1978 festgesetzten Richtzahlen für den Stellplatzbedarf ist für Kleingartenanlagen 1 Stellplatz je 2 - 4 Kleingärten nachzuweisen. Im vorliegenden Fall wird vom Mittelwert - 1 Stellplatz für 3 Kleingärten - ausgegangen.

Eine Ermittlung hat ergeben, daß bei den meisten vorhandenen überwiegend mit Gartenhäusern bereits bebauten Anlagen der genannte Richtwert nicht eingehalten ist. In den Bebauungsplanentwürfen für die Dauerkleingärten wurden die fehlenden Stellplätze in Form von Sammelparkplätzen ausgewiesen, wobei ein Eingriff in genutzte Gartenparzellen nicht immer zu vermeiden ist.

In den Fällen, wo in unmittelbarer Nähe der Kleingartenanlagen öffentliche Parkplätze mit großer, zum Teil wenig genutzter Kapazität vorhanden sind, wurde auf eine zusätzliche Ausweisung von Stellplätzen zur Vermeidung einer unnötigen Härte verzichtet.

In den kleineren privaten Gartenbereichen sind die Stellplätze jeweils auf den einzelnen meist großflächigen Gartengrundstücken anzulegen.

4.4 Besondere Regelungen und Festsetzungen:

Da in der Vergangenheit in den Kleingartenbereichen zum Teil Wohn- und Wochenendhäuser, Lagerschuppen sowie Gartenhäuser, die bezüglich Größe und Gestaltung nicht den Festsetzungen der Bebauungsplanentwürfe entsprechen, errichtet wurden, werden diese unter Bestandsschutz gestellt, soweit hierfür bauamtlich bereits eine Genehmigung erteilt wurde. Künftige Erweiterungen dieser Gebäude sind jedoch nicht möglich.

Eine Ausnahmeregelung bezüglich der Zulassung von Nebengebäuden wird aufgrund der besonderen Entwicklung in Richtung Kaninchenzuchtverein für den Bebauungsplan Teilbereich 10/78 - f "Gartenland Melanchthonstraße" getroffen, hier wird in Verbindung mit den Gartenhäusern je Parzelle ein Kleintierstall im Ausmaß von max. 6qm zugelassen.

Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 10/78 - 1 "Gartenland Langholz - Destuben" liegt das Gelände des Vereins Deutscher Schäferhunde der Ortsgruppe Bayreuth. Die vorhandenen Anlagen, bestehend aus Vereinsheim, Trockentoiletten, Lagerschuppen, Hundeboxen und Abrichteplatz sind genehmigt. Kfz-Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Das Gelände mit seinen zweckbestimmten Anlagen wurde als "ausnahmsweise zulässig" in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

5. Erschließung:

Die Dauerkleingartenanlagen des Stadtverbandes der Kleingärtner sowie die privaten Dauerkleingartenkolonien grenzen durchweg an öffentliche Straßen. Die innere Erschließung der Anlagen erfolgt durch private Wege.

Um auch der übrigen Bevölkerung die Kleingartenbereiche zu öffnen, wurden die durchgängigen Hauptwege als "tagsüber für die Öffentlichkeit zugänglich" ausgewiesen.

Die ausnahmslos im Außenbereich der Stadt liegenden privaten Gartenlandgebiete sind durch öffentliche Feldwege sowie durch private Anliegerwege erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt hier ebenso durch Privatwege.

Der Anschluß der Kleingartengebiete an das öffentliche Kanalisationsnetz ist nicht erforderlich.

6. Wasserwirtschaftliche Belange:

Die Kleingartenanlagen "Quellhöfe", Teilbebauungsplan Nr. 10/78 - i, "Exerzierplatz", Teilbebauungsplan Nr. 10/78 - 4, "Am Mistelbach", Teilbebauungsplan Nr. 10/78 - 6, "Schwedenbrücke", Teilbebauungsplan Nr. 10/78 - 19 und "99 Gärten", Teilbebauungsplan Nr. 10/78 - 24 liegen ganz oder teilweise in den engeren oder weiteren Schutz-zonen des mit Gemeindeverordnung vom 20. 6. 1968, geändert am 13. 11. 1974, festgesetzten Wasserschutzgebietes der Wasserversorgungsanlage "Pumpwerk Quellhöfe" sowie des mit Regierungsbezirksverordnung vom 17. 10. 1969, geändert am 19. 2. 1974 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgungsanlage "Pumpwerk Eichelacker".

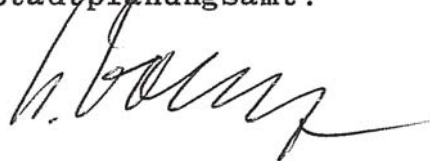
Die einschränkenden Bestimmungen und Verbote dieser Verordnungen sind bei der Nutzung der in den Schutzzonen liegenden Gartengrundstücke zu beachten. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

Bezüglich der Errichtung von Vereinsheimen mit Gemeinschaftstoiletten wird auf Absatz 4.1 dieser Begründung verwiesen.

7. Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976, geändert durch die Vereinfachungsnovelle vom 3. 12. 1976 und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. 7. 1979.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977.
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. 7. 1982.
Planzeichenverordnung 1981 (PlanZV) vom 30. 7. 1981.

Stadtplanungsamt:



Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 10/78

Teilbebauungspläne zum Verfahren Nr. 10/78 Dauerkleingärten - Gartenland, die innerhalb bereits rechtskräftiger bzw. eingeleiteter Bebauungsplanverfahren liegen (die aufgeführten Flurnummern werden von den Geltungsbereichen erfaßt, TF = Teilfläche):

- Nr. 10/78 - 9 Dauerkleingartenkolonie "Meranierring"
innerhalb des seit 8.12.77 rechtskr. Beb.Pl. Nr. 8/71 (Fl.Nrn. 3710 TF, 3716, 3717/5, 3717/6, 1549/16 TF, 3714 TF Gemarkung Bayreuth)
- Nr. 10/78 - 11 Dauerkleingartenkolonie "Hindenburgstraße"
innerhalb des am 27.9.78 eingel. Beb.Pl. Nr. 8/78 (Fl.Nrn. 1087, 1512 TF, 1494 TF, 1085 TF, 3684/3 TF, 1512/2 Gemarkung Bayreuth)
- Nr. 10/78 - 25 Dauerkleingartenkolonie "Eichelberg"
innerhalb des am 31.1.73 eingel. Beb.Pl. Nr. 13/71 (Fl.Nrn. 4836/1 TF, 4832/8, 4832/6, 4832/9, 4832 TF, 4832/10, 4832/7, 4831 TF Gemarkung Bayreuth und Fl.Nrn. 43/2, 44 TF, 45/2 TF, 43, 43/3, 26/2 Gemarkung Colmdorf)
- Nr. 10/78 - 28 Dauerkleingartenkolonie "Königsallee"
innerhalb des am 31.1.73 eingel. Beb.Pl. Nr. 13/71 (Fl.Nrn. 26 TF, 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 26/9, 26/10, 26/11, 30, 27/2, 49/2, 46/2 Gemarkung Colmdorf)
- Nr. 10/78 - h Gartenland "Hasenweg"
innerhalb des am 31.1.73 eingel. Beb.Pl. Nr. 13/71 (Fl.Nrn. 41/1, 41/2, 41/3, 41/4, 41/5, 41, 34/2 Gemarkung Colmdorf).

Teilbebauungspläne zum Verfahren Nr. 10/78, Dauerkleingärten - Gartenland, die mit Beschluß des Stadtrates vom 25.10.1978 eingeleitet wurden (die aufgeführten Flurnummern werden von den Geltungsbereichen erfaßt):

- Nr. 10/78 - 3 Dauerkleingartenkolonie "Bürgerreuth"
(Fl.Nrn. 2794, 2795 TF Gemarkung Bayreuth)
- Nr. 10/78 - 4 Dauerkleingartenkolonie "Exerzierplatz"
(Fl.Nrn. 1799, 1799/25, 1799/5, 1799/6 Gemarkung Bayreuth)
- Nr. 10/78 - 6 Dauerkleingartenkolonie "Am Mistelbach"
(Fl.Nrn. 1606 Gemarkung Bayreuth)
- Nr. 10/78 - 8 Dauerkleingartenkolonie "Herzoghöhe" (liegt teilweise im rechtskr. Beb.Pl. Nr. 8/71 Fl.Nrn. 3706, 3708 Gemarkung Bayreuth)
- Nr. 10/78 - 14/20 Dauerkleingartenkolonie "Kulmbacher Straße"
(Fl.Nrn. 3690 TF, 1546 TF, 1545 TF, 1085 TF Gemarkung Bayreuth)
- Nr. 10/78 - 16 Dauerkleingartenkolonie "Mosing"
(Fl.Nrn. 3646, 3592/4 TF, 3592/3 TF Gemarkung Bayreuth)
- Nr. 10/78 - 19 Dauerkleingartenkolonie "Schwedenbrücke"
(Fl.Nr. 1791 TF Gemarkung Bayreuth)

- Nr. 10/78 - 24 Dauerkleingartenkolonie "99 Gärten"
(Fl.Nrn. 1025 TF, 1585 Gemarkung Bayreuth)
- Nr. 10/78 - 29 Dauerkleingartenkolonie "Meyernreuth"
(Fl.Nrn. 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6,
39/7, 39/8, 39/9, 39/10, 39/11, 39/12, 39/13,
39/14, 39/15, 39/16, 42/2, 334 TF, 206 TF
Gemarkung Oberkonnersreuth)
- Nr. 10/78 - 30 Dauerkleingartenkolonie "Obere Röth"
(Fl.Nrn. 4890/2, 4890/3, 4890/4, 4890/1,
4905 TF Gemarkung Bayreuth, Fl.Nrn. 100/1,
111, 111/1, 111/2, 111/3, 111/4, 111/5, 111/6,
111/7, 111/8, 111/9, 111/10, 111/11, 111/12,
111/13, 111/14, 111/15, 112 Gemarkung Colmdorf)
- Nr. 10/78 - d Gartenland "Hohe Warte"
(Fl.Nrn. 4508, 4509, 4510, 4511, 4512, 4513/2,
4513/3, 3855/1, 3855/2, 3855/3, 3855/4, 3855/5,
3855/6, 3855/7, 3855/8, 3855/9, 3855, 4507 TF,
4506 TF Gemarkung Bayreuth)
- Nr. 10/78 - e Gartenland "Wendelhöfen"
(Fl.Nrn. 3841/2, 3841/3, 3841/4, 3841/5, 3841/6,
3841/8, 3841/9, 3841/10, 3841/11, 3841/12,
3841/13, Gemarkung Bayreuth)
- Nr. 10/78 - f Gartenland "Melanchthonstraße"
(Fl.Nr. 3681 Gemarkung Bayreuth)
- Nr. 10/78 - i Gartenland "Quellhöfe"
(Fl.Nrn. 1792/4, 1792/5, 1792/6, 1792/7, 1792/8
TF, 1792/9, 1792/10, 1792/11, ~~1792/12~~, 1793, 1793/3
Gemarkung Bayreuth)
- Nr. 10/78 - l Gartenland "Langholz - Destuben"
(Fl.Nrn. 532 TF, 540, 542, 542/1, 543 TF, 294,
294/1, 294/2, 304, 516, 516/1, 516/2, 516/3,
Gemarkung Thiergarten)
- Nr. 10/78 - m Gartenland "Unterschreezer Straße"
(Fl.Nrn. 331/1, 331/2, 249/1, 249, 330, 34/1,
34/2, 35 Gemarkung Thiergarten)
- Nr. 10/78 - n Gartenland "Rödendorf"
(Fl.Nrn. 695/2, 695/3 und 695/1 Gemarkung
Thiergarten).