

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan
Nr. 10/69 Schupfenschlag

1. Verfahrenshinweise:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23. 7. 1969 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 10/69 für den Bereich "Schupfenschlag" beschlossen.

Am 7. 12. 1982 hat der Bauausschuß dem Bebauungsplanentwurf des Stadtplanungsamtes vom 10. 9. 1982 zugestimmt und gleichzeitig dem Stadtrat empfohlen, eine Erweiterung des ursprünglichen Geltungsbereiches entsprechend diesem Planentwurf zu beschließen.

Zur Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung - Öffentliche Darlegung und Anhörung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG - wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 27. 12. 1982 bis einschl. 24. 1. 1983 beim Stadtbaureferat zur Einsicht für die Öffentlichkeit ausgelegt. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23. 12. 1982 in das Verfahren eingeschaltet.

2. Erfordernis der Planung:

Das Verfahren wurde ausgelöst durch Anträge der Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen, die aufgrund der Nachfrage von Kleingarteninteressenten die Parzellierung und Verpachtung eines Teiles ihrer Grundstücke anstrebten. Im Norden des Geltungsbereiches bestand zum Zeitpunkt des Bebauungsplanes bereits eine Kleingartenkolonie des Stadtverbandes der Kleingärtner und eine Reihe von Grundstücken wurde als privates Gartenland genutzt.

3. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes vom 10. 9. 1982 umfaßt die folgenden Grundstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche), Flurnummern 4352 TF, 4355/1, 4356, 4356/1, 4356/2, 4356/3, 4356/4, 4356/5, 4357, 4357/1, 4357/2, 4358, 4358/1, 4358/2, 4358/3, 4359, 4364/1, 4365, 4384 TF, 4406 TF, 4408 TF, 4410 TF, 4412, 4412/1, 4412/2, 4412/3, 4412/4, 4412/5, 4412/6, 4416, 4417, 4417/2, 4417/3, 4417/4, 4418, 4419/1, 4419/2, 4419/3, 4419/4, 4419/5, 4419/6, 4419/7, 4419/8, 4419/9, 4420, 4421, 4422, 4422/1, 4422/2, 4422/3, 4422/4, 4422/5, 4422/6, 4422/7, 4422/8, 4423, 4424, 4425, 4426, 4427, 4429, 4430, 4431, 4432, 4440 TF, 4440/1, 4442, 4442/1, 4442/2, 4442/3, 4442/4, 4442/5, 4448, 4448/1, 4454 TF, 4518 TF, 4519/1 TF, 4519/2 TF, 4519/6 TF, 4519/12 TF und 5717/12 TF.

4. Vorhandene Bauleitplanung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gebiet überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten bzw. Gartenland ausgewiesen. Die im östlichen Teil bis an die Bahnlinie Bayreuth - Neuenmarkt/Wirsberg reichenden Grundstücke bleiben nach dem Flächennutzungsplan landwirtschaftlicher Nutzung vorbehalten.

5. Ziel und Zweck der Planung:

Es ist das Ziel und der Zweck der aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanung für die bestehenden und neu zu errichtenden Kleingartenanlagen durch Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung zur Begrenzung der Gartenhausgrößen und der Anzahl der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Richtlinien des Staatsministeriums des Innern und gem. Beschluß des Stadtrates vom 25. 10. 1978 eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeizuführen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan beinhaltet nach der Art der Nutzung Kleingartengelände und landwirtschaftliche Flächen. Die mögliche bauliche Nutzung der Gartenparzellen beschränkt sich auf die Errichtung von Gartenlauben und Foliengewächshäusern. Für gemeinschaftliche Gartenanlagen ist der Bau eines Vereinsheimes, verbunden mit Lagerräumen, zulässig.

6.1 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 für Parzellen- bzw. Gartengrundstücksgrößen ≥ 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 Stadtratsbeschluß vom 25. 6. 1980 wird 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.

Bei gemeinschaftlichen Gartenanlagen können nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 Vereinsheimes als öffentliche Gaststätte wird ausgeschlossen, soweit für bestehende Heime keine besondere gaststättenrechtliche Genehmigung bereits erteilt wurde.

6.2 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 vermindelter Abstand von 3,0 m zu den Grundstücks- und Parzellengrenzen zugelassen.

6.3 KFZ-Stellplatznachweis:

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.

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

6.4 Ausnahmeregelungen:

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

6.5 Bauverbot und Feuerschutz:

Entlang der Waldränder im Nordwesten und Norden des Planungsgebietes setzt der Bebauungsplan eine sogenannte Baumfallzone fest. Innerhalb dieser Zone mit einer Breite von 40 m, gemessen vom Waldrand, ist künftig eine Bebauung mit Gebäuden, die für dauernden oder vorübergehenden Aufenthalt von Personen geeignet sind, verboten. Hierzu zählen Gartenlauben, Vereinsheime und Garagen. Reine Gerätehäuschen und Lagerschuppen ohne Aufenthaltsräumlichkeiten in den für Gartenhäusern festgesetzten Ausmaßen sind zulässig.

Ferner ist aus Brandschutzgründen innerhalb einer 100 m-Zone entlang der Waldränder das Errichten und Betreiben offener Feuerstätten untersagt. Dazu zählen offene Kamine, Holzkohlen- und Gasgartengrillanlagen, auch transportable Grillgeräte.

7. Grünordnung:

Um das ausgedehnte Kleingartengebiet in die Landschaft einzufügen, sind im Bebauungsplan entsprechende Pflanzge-

bote festgesetzt. Entlang von Straßen und Wegen, sowie zur freien Landschaft hin sind vor den Einzäunungen Pflanzstreifen mit heimischen Gehölzen anzulegen. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten, der Grünzug im Bereich des offenen Grabens in der Mitte des Planungsgebietes durch Neuanpflanzungen zu intensivieren.

8. Erschließung:

Um das Kleingartengebiet ordnungsgemäß zu erschließen, ist der Ausbau des größtenteils vorhandenen Feldwegesnetzes auf eine Straßenbreite von 4,50 m geplant. Die Erschließung des noch unbebauten Gebietes im Süden des Geltungsbereiches sowie die innere Erschließung vorhandener geschlossener Gartenanlagen erfolgt durch private Straßen und Wege, die tagsüber für die Öffentlichkeit zugänglich sind.

Der Anschluß des Kleingartengebietes an die städtischen Entwässerungseinrichtungen ist nicht vorgesehen.

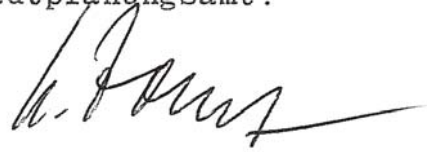
Die Ausbaukosten für das öffentliche Erschließungskonzept sind auf ca. 780 000,-- DM veranschlagt.

9. 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.
Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. 2. 1983.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. J. ...', written over the printed text 'Stadtplanungsamt:'.