

# Bebauungsplan Sondergebiet Dauerkleingärten „Höflein“ Oberelsbach

## I. Planfestsetzungen:

### 0. Füllschema der Nutzungsschablone

A	B	A	Art der baulichen Nutzung
		B	Bauweise
		C	Grundfläche
C	D	D	Dachform
		E	Traufhöhe
E	F	F	Dachneigung



### 1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**SO** 1.1 Sondergebiet nach § 11 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**24 m<sup>2</sup>** 2.1 Grundfläche GR nach § 19 BauNVO

**2,50 m** 2.2 Traufhöhe TH über natürlicher Geländeoberfläche nach § 16 BauNVO

**SD** 2.3 Dachform Satteldach

**25° +/- 5°** 2.4 Dachneigung DN

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

**O** 3.1 Offene Bauweise nach § 22 (1) und (2) BauNVO

 3.2 Baugrenze nach § 23 (1) und (3) BauNVO

### 6. Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB

 6.1. Öffentliche Verkehrsfläche für Fahrverkehr

### 15. Sonstige Planzeichen

- - - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 9 (7) BauGB

## II. Hinweise

1.  vorhandene Grundstücksgrenzen

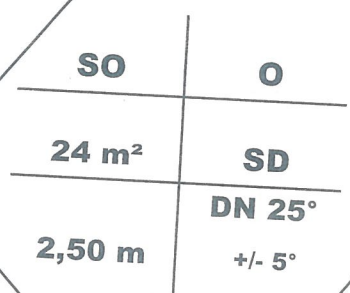
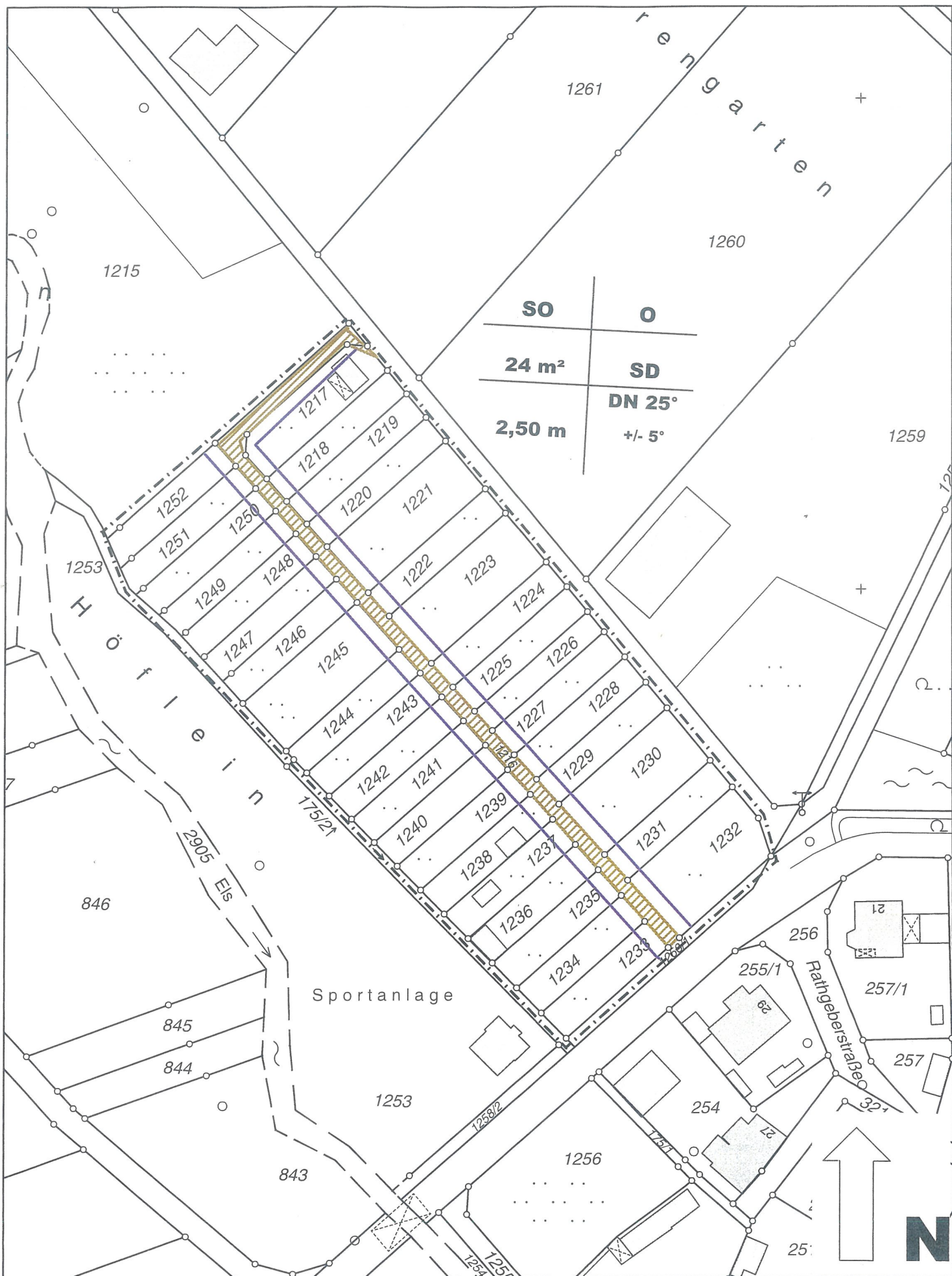
2. z. B. 2781 vorhandene Flurnummern

3.  vorhandene Gebäude

Maßstab 1 : 1000

Dieser Bebauungsplan gilt nur in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen.

**Markt Oberelsbach**



# Bebauungsplan

## Sondergebiet Dauerkleingärten „Höflein“, Oberelsbach

### Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Oberelsbach hat in der Sitzung vom 15.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet Dauerkleingärten „Höflein“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.07.2013 hat in der Zeit vom 29.07.2013 bis einschließlich 26.08.2013 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.07.2013 hat in der Zeit vom 29.07.2013 bis einschließlich 26.08.2013 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.2013 wurde mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2013 bis einschließlich 31.10.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2013 bis einschließlich 31.10.2013 beteiligt.
6. Der Marktgemeinderat Oberelsbach hat mit Beschluss vom 14.11.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.11.2013 als Satzung beschlossen..

Oberelsbach, den 20.11.2013

  
.....  
Erb, Erste Bürgermeisterin 

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19.11.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Oberelsbach, den 20.11.2013

  
.....  
Erb, Erste Bürgermeisterin 

Markt Oberelsbach  
Marktplatz 3  
97656 Oberelsbach



# **Sondergebiet Dauerkleingärten „Höflein“ Oberelsbach**

## **Bebauungsplan**

### **I. Textliche Festsetzungen**





# I. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Sondergebiet Dauerkleingärten „Höflein“ , Oberelsbach

## 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Der Bebauungsplan wird als sonstiges Sondergebiet (SO) – Dauerkleingärten gem. § 1 Abs. 2 und § 11 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2. Die Grundstücke im Geltungsbereich dienen der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und der Erholung im Sinne des § 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG).
- 1.3. Die Gebäude dienen grundsätzlich der Unterbringung von Gartengeräten und von Material, welches zur Bewirtschaftung der Gartengrundstücke benötigt wird. Die Gebäude dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
- 1.4. Pro Grundstück darf maximal ein Gebäude errichtet werden.  
Anmerkung: Als Grundstück gilt jeweils das Buchgrundstück.
- 1.5. Die als Bestand gekennzeichneten Gebäude werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt. Die Zahl der zulässigen Gebäude nach Ziff. 1.4 erhöht sich hierdurch nicht.

## 2. Städtebauliche Gestaltung

- 2.1. Errichtung von Gebäuden  
Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Gebäuden gemäß der nachfolgenden Ziffern zulässig.
- 2.2. Art der Gebäude  
Innerhalb der Baugrenzen dürfen lediglich Gebäude ohne Aborte und ohne Feuerungsanlagen errichtet werden.
- 2.3. Die Grundfläche der Gebäude darf max. 24 m<sup>2</sup> betragen. Die zulässige überdachte Fläche darf die Grundfläche um 1/3 übersteigen. Die Traufseite der Gebäude muss länger als die Giebelseite sein.
- 2.4. Baukörpergestaltung
  - 2.4.1. Die Gebäude müssen in Holzbauweise errichtet werden. Sockel und Fundament sind in Massivbauweise zulässig.
  - 2.4.2. Die Gebäude dürfen lediglich über ein Erdgeschoss verfügen und dürfen nicht unterkellert sein.



- 2.4.3. Für einen Farbanstrich der Gebäude sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Metall- und Kunststoffverkleidungen oder sonstige Verkleidungen sind nicht zulässig.
- 2.4.4. Die Gebäude sollen ein Satteldach mit einer Dachneigung von max. 30 ° aufweisen. Außerdem sind Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15 ° zulässig.
- 2.4.5. Die Gebäude sollen mit Dachziegeln gedeckt sein. Außerdem ist eine Dach-eindeckung mit Schindeln, Bitumen-Ziegelplatten und Pfannenblech zugelassen. Als Dachfarbe sind schwarz, sowie Grau-, Rot- und Brauntöne zulässig.
- 2.4.6. Die Gebäude dürfen eine Traufhöhe von max. 2,50 m (Satteldach) bzw. eine Traufhöhe von max. 3,00 m (Pultdach), gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
- 2.4.7. Dachüberstände dürfen 30 cm nicht überschreiten. An einer Giebelseite kann der Dachüberstand dieses Maß im Rahmen der Festsetzung der Ziff. 2.3 überschreiten.
- 2.5. Der Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze kann für die Zeit der aktiven Gartennutzung als Stellplatz verwendet werden.

### **3. Einfriedungen**

- 3.1. Die Einfriedungen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
- Sockel – max. Höhe 20 cm über der natürlichen Geländeoberfläche;
  - Zäune – max. Höhe 160 cm über der natürlichen Geländeoberfläche.
- 3.2. Massive Sockel von Einfriedungen dürfen nur aus Naturstein, Betonsteinen oder Beton errichtet werden. Gemauerte Sockel oder Betonsockel sind zu verblenden oder zu verputzen.
- 3.3. Zäune dürfen nur aus grün ummanteltem Maschendraht oder als Lattenzaun errichtet werden. Stacheldraht ist unzulässig.
- 3.4. Bei der Errichtung von lebenden Zäunen muss ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m eingehalten werden. Die max. Höhe des lebenden Zaunes darf 1,60 m nicht übersteigen.
- 3.5. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes im Geltungsbereich vorhandene Einfriedungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.



#### 4. Hinweise zur Erschließung der Grundstücke

- 4.1. Die Gartengrundstücke sind an die gemeindliche Wasserversorgung, jedoch nicht an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen. Ein Anspruch auf eine entsprechende Erschließung besteht nicht.
- 4.2. Ein Strom- und Telekomanschluss besteht nicht, ein Anspruch darauf besteht ebenfalls nicht.
- 4.3. Regenwasserableitung:  
Anfallende Dachabwässer von Gebäuden sind auf dem jeweiligen Grundstück wieder als Gießwasser zu verwenden oder müssen auf dem Grundstück versickert werden.
- 4.4 Hinweis auf das Wasserhaushaltsgesetz und das Bayer. Wassergesetz:  
Das Gartengebiet liegt in der Nähe der „Els“. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer III. Ordnung. Anlagen an dem Gewässer innerhalb des 60 m – Bereiches unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 20 Bay. Wassergesetz. Dies gilt auch für erlaubnisfreie Anlagen nach Art. 57 BayBO.

#### 5. Nutzungsaufgabe

Soweit eine Grundstücksfläche nicht kleingärtnerisch genutzt wird, ist diese mit standortheimischen Laubgehölzen einzugrünen oder als Grünland zu nutzen. Obstbäume sind zu bevorzugen, Nadelgehölze sind für die Eingrünung nicht zulässig.

**Diese Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Sondergebiet Dauerkleingärten „Höflein“, Oberelsbach.**

Fassung: 14.11.2013

Markt Oberelsbach

.....  
Erb, Erste Bürgermeisterin

Markt Oberelsbach  
Marktplatz 3  
97656 Oberelsbach



# **Sondergebiet Dauerkleingärten „Höflein“ Oberelsbach**

## **Bebauungsplan**

### **II. Begründung**





## **II. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

### **1. Grundlagen**

#### 1.1. Erschließungsträger

Erschließungsträger des Bebauungsplangebietes ist der Markt Oberelsbach. Mit Beschluss vom 17.12.2012 hat der Marktgemeinderat Oberelsbach der Verwaltung des Marktes Oberelsbach den Auftrag zur Ausarbeitung eines Bebauungsplanes für die bestehende Gartenanlage im Bereich Höflein in Oberelsbach erteilt.

#### 1.2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Regelung einer ordnungsgemäßen Bebauung und Regelung der vorhandenen Gartenanlage durch einen Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung und der Bayerischen Bauordnung.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete Bebauung innerhalb der Gartenanlage entstehen zu lassen, Baugrenzen und die Abmessungen der erstellbaren Gebäude festzulegen, sowie die zulässige Nutzung der Gartenanlage und die Zuständigkeit für die Ver- und Entsorgung klar zu definieren.

### **2. Siedlung und Landschaft**

#### 2.1. Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes befindet sich nordwestlich im Anschluss der Ortslage von Oberelsbach. Das Gebiet wird eingegrenzt durch die Gangolfstraße und den Flurweg Fl.-Nr. 1211 sowie durch die angrenzende Minigolf- und Freizeitanlage auf Fl.-Nr. 1253.

Nachfolgende Flurnummern sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschlossen:

Fl.-Nr. 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252.

#### 2.2. Grünordnungsplan

Da keine öffentlichen Flächen zur Verfügung stehen und die Gärten auch einem Erholungszweck dienen, besteht keine Erfordernis für eine Grünordnungsplanung.

### **3. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption**

#### 3.1. Verkehrstechnische Erschließung

Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist über die Ortsstraße Gangolfstraße und den in Schotterbauweise ausgebauten Weg Fl.-Nr. 1211 anfahrbar. Im Bebauungsplangebiet verläuft ein Weg in Schotterbauweise (Fl.-Nr. 1216).



### 3.2. Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung wird eindeutig in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt, eine darüber hinaus gehende bauliche Nutzung ist nicht vorgesehen.

Der ruhende Verkehr ist wie im Bebauungsplan festgelegt unter Punkt I.2.5 geregelt.

## 4. Städtebauliche Planung

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird wie folgt festgesetzt:

Die Fläche wird als sonstiges Sondergebiet – Dauerkleingärten nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Es wird ausschließlich nur die gärtnerische Nutzung und eine Nutzung zur Erholung zugelassen.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planteil durch die Festsetzung der Bebauung, durch die Festlegung von Baugrenzen, durch die Festlegung der maximal zulässigen Traufhöhe und durch die Begrenzung der Grundfläche geregelt.

4.3. Die Festsetzungen zur Baugestaltung werden überwiegend in den textlichen Festsetzungen geregelt. Textlich werden hierbei Festsetzungen zu

- Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung,
- Dachüberstände,
- äußere Gestaltung der Fassaden,
- Gebäudestellung,
- Gebäudesockel und
- Zulässigkeit von Einfriedungen

getroffen.

## 5. Grundaussagen zur Erschließung

### 5.1. Abwasserbeseitigung

Da eine Herstellung von Toiletten nicht vorgesehen ist, kann ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation gegenüber dem Markt Oberelsbach nicht gefordert werden. Dies ist auch in den textlichen Festsetzungen festgelegt.

### 5.2. Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen.



### 5.3. Elektroversorgung und Telekommunikation

Ein Strom- und Telekomanschluss besteht nicht, ein Anspruch darauf besteht ebenfalls nicht (s. auch textliche Festsetzungen).

### 5.4. Regenwasserableitung

Die Regenwasserableitung ist durch Rückhaltung und Nutzung für Gießwasser geregelt. Darüber hinaus ist Regenwasser durch Versickerung im Grundstücksbereich dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen.

### 5.5. Verkehrserschließung

Die Zufahrt zu dem Gebiet ist in Form der unter 3.1. genannten Straßen vorhanden und in der angegebenen Form nutzbar.

5.6. Die Müllabfuhr wird nicht zentral geregelt. Für die einzelnen Gartengrundstücke, für die eine Abfuhr von Müll gewünscht wird, ist dies durch den Besitzer selbst zu beauftragen.

### 5.7. Bodenaushub

Die sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodens ist sicherzustellen. Bodenaushub ist nicht als Abfall zu lagern, Oberboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

## 6. Landschaftsplanung

6.1. Ein Landschaftsschutzgebiet ist in der engeren Umgebung des Bebauungsplangebietes nicht ausgewiesen.

6.2. Bestandsbeschreibung:

6.2.1. Im Bebauungsplangebiet befinden sich unterschiedliche vegetationskundige Teilbereiche, die sich aus der Nutzung ergeben. Zusammenfassend sind sie wie nachstehend zu charakterisieren:

- Gartenland mit teilweiser Gartenhausbebauung
- Grünland

Baumbewuchs ist in Form von Obstbäumen und Nadelbäumen vorhanden. Im öffentlichen Bereich befinden sich keine Hecken und Bäume.

6.2.2. Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgewiesen.





### 6.3. Grundaussagen über die Begrünung und Ausgleichsmaßnahmen

Auf den Gartengrundstücken ist eine Bepflanzung mit Obstbäumen und heimischen Gehölzen zugelassen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen. Bei Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung des jeweiligen Gartengrundstückes ist dieses mit standortheimischen Laubgehölzen, vorzugsweise durch Obstbäume zu bepflanzen oder als Grünland zu nutzen.

Ausgleichsmaßnahmen werden für das auszuweisende Sondergebiet nicht vorgesehen. Das Regenwasser aus den versiegelten Flächen wird versickert.

## 7. Umsetzung der Planung

### 7.1. Gesamtfläche

Folgende Kenndaten der Planung lassen sich auf Grundlage der vorliegenden zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellen:

- |                             |            |
|-----------------------------|------------|
| - Flächen der Gartenanlagen | 0,8249 ha  |
| - öffentliche Wege          | 0,0524 ha  |
| - Gesamtfläche              | 0,8773 ha. |

### 7.2. Kosten

Da die erforderliche Verkehrsinfrastruktur vorhanden ist und keine sonstigen Erschließungsmaßnahmen anstehen, fallen keine Erschließungskosten an.

Fassung: 14.11.2013

Markt Oberelsbach

.....  
Erb, Erste Bürgermeisterin



Markt Oberelsbach  
Marktplatz 3  
97656 Oberelsbach



# **Sondergebiet Dauerkleingärten „Höflein“ Oberelsbach**

## **Bebauungsplan**

### **III. Umweltbericht**

### **III. Bebauungsplan Sondergebiet Dauerkleingärten „Höflein“, OT Oberelsbach**



#### **Umweltbericht gem. § 2 a BauGB**

#### **1. Beschreibung der Planung**

Inhalt und Ziel des Plans ist die Ausweisung des bereits kleingärtnerisch genutzten Gebietes im Bereich Höflein in Oberelsbach als Sondergebiet für Dauerkleingärten.

Der Bebauungsplan Sondergebiet Dauerkleingärten „Höflein“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Oberelsbach garantieren. Hierbei wird die kleingärtnerische Nutzung und die Nutzung zur Erholung festgeschrieben sowie die Errichtung, Art und Größe der Gebäude und der Einfriedungen geregelt.

#### **2. Ziele des Umweltschutzes**

Ziele des Umweltschutzes (Naturschutz, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz, Waldrecht) sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

#### **3. Prüfung der Umweltauswirkungen**

##### **3.1. Verfahren**

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten.

##### **3.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

###### **3.2.1. Schutzgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen teilbefestigte Wege sowie bauliche Anlagen (Gartenhäuser). Die Belange der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB wären insofern nur durch den Bodenverbrauch für das Schutzgut Boden einschlägig.

###### **3.2.2. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete**

Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

###### **3.2.3. Schutzgut Mensch**

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht gegeben.



### 3.2.4. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB sind auf der Planungsfläche nicht vorhanden.

### 3.3. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Eine Auswirkung durch die Planung wäre nur hinsichtlich des Bodenverbrauchs für das Schutzgut Boden ersichtlich. Aufgrund der unter 3.2.1 aufgeführten Grundstückssituation ist aber eine konkrete Umweltauswirkung durch die Planung nicht gegeben.

### 3.4. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Da durch die Planung keine signifikante Veränderung der Grundstückssituation erfolgt, sind Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

### 3.5. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Planung ist im Hinblick auf die bestehende Grundstückssituation keine Verschlechterung des Umweltzustandes zu erwarten.

## **4. Monitoring – Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Ein Monitoring wird aufgrund des geringen Eingriffes in die bestehende Grundstücksverhältnisse als nicht erforderlich angesehen.

## **5. Zusammenfassung**

Durch die Planung sind aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und der nur kleinfächig zulässigen Bebauung lediglich geringe Eingriffe in Umweltbelange zu erwarten, welche zu keiner spürbaren Veränderung der bestehenden Grundstückssituation führen. Die nur geringen Eingriffe erfordern keine Ausgleichsmaßnahmen.

Fassung: 14.11.2013

Markt Oberelsbach

.....  
Erb, Erste Bürgermeisterin