



Zeichenerklärung

SO Schrebergärten	Art der baulichen Nutzung
	Zahl der Vollgeschosse Bauweise
GD max 30°, FD	Dachform/Dachneigung
	Sondergebiet Schrebergärten
	Nur Einzelhäuser zulässig
FD	Flachdach
GD	Geneigtes Dach
324/1	Flurnummern
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Höhenlinie
	Grenze des Plangebietes
	Hecken und Feldgehölze zu erhalten
	Bestand an Obstbäumen und Baumgruppen zu erhalten

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Sondergebiet Schrebergärten (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zulässig sind Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Geräten und auch dem Aufenthalt von Personen dienen, jedoch nicht zur Übernachtung bestimmt sind. Feuerstellen sind nicht zugelassen.

Stellplätze sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Stellplatzoberflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

Wohnwagen und Campinganhänger dürfen nicht abgestellt und als Gartenhaus genutzt werden.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf den Grundstücken in ihrem derzeitigen Zuschnitt jeweils die Errichtung eines Gartenhauses zulässig. Eine Parzellierung der größeren Grundstücke Fl.Nr. 337, 343 und 344 ist möglich. Nach einer solchen Parzellierung können auf den Grundstücken Fl.Nr. 337 und 343 maximal 2 Gartenhäuser und auf dem Grundstück Fl.Nr. 344 maximal 3 Gartenhäuser errichtet werden.

Zulässig sind eingeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von max. 3,00 m. Als Wandhöhe gilt gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Grundfläche der Gebäude wird auf max. 22 m² festgesetzt. Ein Freisitz bis 10 m² ist zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Für die geplanten Gebäude wird eine Abstandsfläche von mind. 1,50m festgesetzt.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung erfolgt über die Grundstücke oder vorhandene Feld- und Fußwege. Die Wege sind im notwendigen Maß zu befestigen und müssen wasserdurchlässige Oberflächen haben.

5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Eine Versorgung mit Wasser, Strom und Gas erfolgt nicht. Eine Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder im Sinne einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung aufzufangen und gärtnerisch zu nutzen.

6. Anpflanzungen, Unterhaltungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Vorhandene Grünstrukturen wie Hecken und Feldgehölze sowie vorhandene Bäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Überaltertes oder abgängiges Gehölz ist durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

Je 200 m² Gartenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, wobei vorhandene Obstbäume angerechnet werden können.

Empfehlungen zur Begrünung der Grundstücke sind dem Anhang der Begründung zu entnehmen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 BayBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Außenwände der Gebäude sowie die Dächer sind mit gedeckten Farben und Materialien zu versehen, die in der Umgebung möglichst wenig hervortreten. Als Baumaterial für die Umfassungswände sind Holz, Ziegel oder sichtbares Holzfachwerk zu verwenden. Glasbausteine, Kunststoff und Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig. Well- und/oder Trapezblech dürfen als Wandverkleidung nicht verwendet werden.

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer bis max. 30° zulässig.

2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen

Das natürliche Gelände ist in seiner Ausprägung zu erhalten, Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden und / oder Freisitzen bis 0,70 m zulässig.

Für Gehwegbeläge, Wegeeinfassungen und sonstige befestigte Flächen dürfen keine das Landschaftsbild beeinträchtigende Materialien verwendet werden. Es sind nur wasserdurchlässige Beläge erlaubt.

Einfriedungen haben in transparenter Bauweise zu erfolgen oder sind als Hecken auszuführen. Die Einfriedungen sind aus Holz oder Metall (Maschendraht o.ä.) zu errichten, wobei nur eine natürliche Farbgebung zugelassen ist. Bei Metallzäunen ist eine Kunststoffummantelung in auffälligen Farben (rot, gelb oder ähnlich) nicht erlaubt.

Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,10m, die Sockelhöhe auf 0,10m begrenzt.

III. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der Festsetzungen sind das Baugesetzbuch und die darauf erlassenen Rechtsvorschriften, insbesondere die Baunutzungsverordnung in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Durchführung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rannungen hat in seiner Sitzung am 25.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Schrebergärten“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Schrebergärten“ in der Fassung vom 10.05.2012 fand in der Zeit vom 11.06.2012 bis einschließlich 13.07.2012 statt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Schrebergärten“ in der Fassung vom 10.05.2012 fand in der Zeit vom 11.06.2012 bis einschließlich 13.07.2012 statt.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Schrebergärten“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14.09.2012 erfolgte in der Zeit vom 15.10.2012 bis einschließlich 16.11.2012 zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Maßbach und im Rathaus der Gemeinde Rannungen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Rannungen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.2012 den Bebauungsplan „Sondergebiet Schrebergärten“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14.12.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Rannungen, den

.....
Zehner, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Schrebergärten“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14.12.2012 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

(Siegel) Rannungen, den

.....
Zehner, 1. Bürgermeister

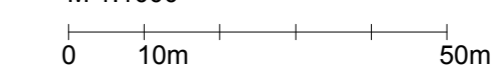
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

Büro für Städtebau und Architektur Dr.-Ing. H. Holl
Ludwigstr. 22 97070 Würzburg
Tel. 0931 41998-3 Fax.0931 41998-45
email: buero.dr.holl@arcor.de www.dr-holl.de

Gemeinde Rannungen

Bebauungsplan
"Sondergebiet Schrebergärten"

M 1:1000



aufgestellt: 25.02.2010
Fassung vom 10.05.2012
geändert: 14.09.2012
redaktionell geändert: 14.12.2012