

Gemeinde K a r l s f e l d

Bebauungsplan Nr. 79
nördlich - Kleingartenanlage
i.d.F. vom 28.6.1994

Die Gemeinde K a r l s f e l d
erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23
der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung -GO-),
Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die
bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO -) i.
d.F. der Bek. vom
23.01.1990 (BGBl I S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung
der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen-
verordnung 1990 - PlanzVO 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58)
diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

- Inhalt
- A. Plandarstellung
 - B. Festsetzungen
 - C. Verfahrenshinweise
 - D. Begründung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB
rechtsverbindlich.

Planverfasser
Planungsbüro
2Hain & Baedeker
Uldinger Str. 1
85221 Dachau
Tel. 08131/81375
Fax: 08131/6286



Gemeinde Karlsfeld
den 11.11.1994


Nustede
1. Bürgermeister

A. P l a n d a r s t e l l u n g

Die zeichnerische Festsetzung ist in beiliegendem Plan enthalten.

B. F e s t s e t z u n g e n

1. Art und Maß der Nutzung

1.1. Für den Geltungsbereich ist nach § 10 Abs. 1 BauNVO ein "Gartenhausgebiet" als Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt.

1.2. Auf jeder Parzelle ist die Errichtung eines Gartenhauses zulässig. Das Gartenhaus dient nur dem vorübergehenden Aufenthalt. Es darf nach seiner Beschaffenheit, insbesondere nach seiner Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauerndem Wohnen geeignet sein. Die überbaute Fläche darf einschließlich einer überdachten Terrasse oder eines Vorplatzes mit 10 m², 30 m² nicht überschreiten.

1.3. Zusätzlich darf auf jeder Parzelle ein Nebengebäude als Geräteraum und Toilette, sowie ein Gewächshaus (gemäß beigefügter Skizze, Anlage 1), errichtet werden. Das Nebengebäude ist an die südl. Grundstücksgrenze im Anschluß an die bereits bestehenden Nebengebäude zu bauen.

Die Aufstellung von Schwimmbecken, Wohnzelten und Wohnwagen oder sonstiger baulicher Anlagen - auch wenn diese genehmigungsfrei sind - ist nicht zulässig.

1.4. Der Abstand der Gartenhäuser zur Straße oder zur Nachbarparzelle muß mindestens 3 m betragen. Innerhalb der Baugrenze ist die Lage beliebig.

1.5. Eine erwerbsgärtnerische Nutzung ist nicht erlaubt.

1.6. Eine Realteilung der Gartenhausparzellen ist unzulässig.

2. Bauweise und bauliche Gestaltung

2.1. Jedes Gartenhaus ist in Holzbauweise, erdgeschossig mit einem 20° geneigten, an Giebel und Traufe überstehenden, Satteldach zu errichten.

Die Traufhöhe beträgt 2,50 m, die Firsthöhe 3,30 m über Straßenniveau. Als Dacheindeckung sind entweder rote Wellplatten aus Faserzement oder rote Flachdachpfannen zulässig.

Die überdachten Flächen dürfen an 3 Seiten mit einer Holzbrüstung maximal 0,90 m hoch versehen werden. Zusätzlich kann an 3 Seiten ein Windschutz aus Glas in Holzrahmen bis zum Dach hochgezogen werden.

2.2. In den Gartenhäusern sind Kamine, Feuerstätten, zentrale Wasserversorgungsanlagen und WC-Anlagen nicht erlaubt. Ebenso Pumpbrunnen für die Trinkwasserversorgung.

2.3. Die Nebengebäude sind in Holzbauweise mit 10° geneigten Pultdächern zu errichten. Als Dachdeckung sind rote Wellplatten aus Faserzement zulässig. Die Traufhöhe beträgt 2,10 m, die Firsthöhe 2,50 m.

2.4. Die äußeren Holzwände sind natur zu belassen.

3. Gestaltung der Grünflächen

3.1. Für das gesamte Gebiet ist eine standortgemäße Bepflanzung vorzusehen. Die Gärten sind außer der kleingärtnerischen Nutzung auch mit Rasen, heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Abstand der Baumstämme von der Grenze beträgt 2 m.

An der Nordseite der Grundstücke ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten heimischen Arten zu schaffen, wobei einzelne Durchblicke in die freie Landschaft, jedoch nicht mehr als 30% der Grundstückslänge unbepflanzt bleiben können. Die Anpflanzung von Nadelholzhecken (z.B. Thujen, Fichten usw.) ist nicht zulässig.

3.2. Als Einfriedung sind 1,0 m hohe Maschendrahtzäune mit gleichhoher Heckenbepflanzung zulässig (Höhe ab OK Verkehrsfläche).

3.3. Die Erschließung der einzelnen Gartengrundstücke erfolgt durch eine 5 m breite Straße, die an der nördl. Grenze des Geltungsbereiches von Westen nach Osten führt.

Auf dieser Straße sind an der nördlichen Seite kleine Grüninseln mit Bäumen vorgesehen, die auch zur Geschwindigkeitsbegrenzung dienen. Die Straße schließt mit einer 30 cm breiten Böschung an das Nachbargrundstück an. Die Straße darf in einer max. Breite von 3,50 m befestigt werden. Die restliche Fläche ist in Schotterrasen auszuführen.

4. Parkplatz für das Vereinsheim

4.1. Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, wassergebundene Decke, Riesel usw.).

Je 2 Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Baum zu pflanzen.

5. Versorgung und Entsorgung

5.1. Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie Wasserversorgungszapfstellen sind vorhanden oder können an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

5.2. Abwässer und Fäkalien sind geschlossenen, dichten Gruben zuzuführen, die auf jeder Parzelle herzustellen sind. Eine einwandfreie und mindestens einmal jährliche Entleerung der Gruben ist nachzuweisen. Der schriftliche Nachweis der Leerung ist beim Kleingartenverein Karlsfeld e.V. zu hinterlegen, dort 5 Jahre lang aufzubewahren und den zuständigen Behörden auf Verlangen vorzulegen.

Das Trinkwasser ist aus den vorhandenen Zapfstellen der kommunalen Wasserversorgung zu entnehmen.

5.3. Unrat und Abfälle müssen von jedem Grundstückspächter selbst mitgenommen werden und dürfen nicht auf dem Grundstück gelagert werden. Auf jeder Parzelle soll eine Kompostiermöglichkeit aufgestellt werden.

ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZIFFER 1.3

MÖGLICHE GEWÄCHSHAUSTYPEN:

