



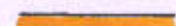









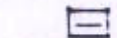



FESTSETZUNGEN

Planzeichen nach PlanzV 81

Art der Baulichen Nutzung	
	Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Gartenlaube nur zur Unterbringung von Gerätschaften und nur zum vorübergehenden Aufenthalt.	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	Offene Bauweise
Nur Einzel-Gartenlauben zulässig	
	Baugrenze
Verkehrsfläche	
	Straßen-und-Wegverkehrsflächen
	Wegflächen innerhalb des Kleingartengebietes
Grünflächen	
	Private Grün-und-Gartenflächen innerhalb des Kleingartengebietes
Planungen für Anpflanzungen	
	Bäume
	Sträucher
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Stellplätze
	Vorhandene Grundstücksgrenzen
	Vorschläge für Grundstücksteilung und Gartenwege
	Grundstücks-Flurnummern
	Vorhandene Gartenlauben
	Grenze des Überschwemmungsgebietes.

WEITERE FESTSETZUNGEN

Ausführung der Gartenlauben:	
Die Gartenlauben müssen in einfacher Bauweise errichtet werden und dürfen einschließlich überdachten Freisitz nicht mehr als 24,0 m² Grundfläche aufweisen. Die umbaute Grundfläche der Laube soll in der Regel 15,0 m² nicht überschreiten.	
Die Traufhöhe darf 2,40 m nicht überschreiten.	
Die Gartenlaube darf nach ihrer Beschaffenheit und Ausstattung nicht zu dauerndem Wohnen geeignet sein.	
Die Gebäude sollen in Holzkonstruktion mit 20 bis 45° Satteldächer errichtet werden.	
Für die Eindeckung werden rote Tonziegel oder rote Zementdachsteine vorgeschrieben.	
Unterkellerung bzw. Teil-Unterkellerung der Lauben ist nur statthaft, wenn der Besitzer der Laube in seiner Wohnung keine Möglichkeit zur Einlagerung seiner Gartenfrüchte hat.	
Größe der Parzellen:	
Die Nutzfläche der einzelnen Parzelle soll nicht größer als ca. 450 m² sein.	
Gemeinschaftshaus-Unterstellhalle:	
Ein Gemeinschaftshaus wird nicht errichtet, dafür ist eine Fläche für eine Unterstellhalle für gemeinsam genutzte Geräte ausgewiesen.	
Zäune:	
Die Kleingartenanlagen sollen nur insoweit umzäunt werden, als dies aus Gründen der Sicherheit notwendig ist und es der Schutz gegen Wildschäden gebietet.	
Umzäunungen sollen durch eine aufgelockerte Bepflanzung möglichst gut abgedeckt werden , dabei sollen niedrige Stauden oder Gehölze in lockerer Bepflanzung vorgesehen werden.	
Wasserversorgung:	
Jeder Kleingarten ist nach Möglichkeit an das Wasserleitungsnetz anzuschließen.	
WC-Abortanlagen: Sind nicht zulässig.	
Baurechtliche Vorschriften:	
Auf einer Parzelle dürfen höchstens eine Gartenlaube und ein kleiner Geräteschuppen, mit einer Grundfläche von 4,0 m² und einer Höhe von 2,0 m , errichtet werden.	
Hinsichtlich der materiell-rechtlichen Anforderungen und der Genehmigungspflicht von Baulichen Anlagen wird auf die Bestimmungen der BayBO hingewiesen.	
Die Abstandsfläche der Gartenlaube zu den Parzellengrenzen muß mind. 2,0 m betragen.	
Fensteröffnungen dürfen ein Maß von 1,0 m² nicht überschreiten. Zum Schutz der Fenster sind nur Holzläden zugelassen.	
Kleingartenordnung :	
Es gelten die Richtlinien zu den Pachtverträgen des Obst-und-Gartenbauvereines Marktbreit vom 4. Oktober 1990	
Lärmschutz:	
Der Verkehrslärm von der Staatsstraße ST 2271 überschreitet deutlich den Orientierungswert von 55 dB(A) und wirkt bis zu einem Abstand von ca. 200 m von der ST 2271. Zum Erreichen der Orientierungswerte sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:	
- Der Freisitz an der Gartenlaube ist so anzulegen, daß durch das Laubengebäude eine Abschirmung gegenüber dem Verkehrslärm erreicht wird.	
- Die Außenwände der Gartenlauben müssen ein Schall-Dämm-Maß von mind. $R_w = 30$ dB(A) aufweisen. Demnach müssen einfache Holzwände eine zusätzliche Schalldämmung (mit speziellen Dämm-Material) erhalten. Die Schalldämmung muß auch über die Dachhaut erreicht werden, deshalb ist auf fugendichte Ausführung zu achten.	
Gehölze und Hecken :	
Es dürfen nur folgende standortheimische Gehölze und Hecken gepflanzt werden:	
Feld-Ahorn, Spitz- Ahorn, Berg-Ahorn , Kornellkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuß, Eingriffiger Weißdorn, Zweigriffiger Weißdorn, Gew. Pfaffenhütchen, Gew. Esche, Efeu, Gew. Hopfen, Echte Walnuß, Liguster, Wohlriech. Geißblatt, Wadl-Geißblatt, Rote Heckenkirsche, Holzapfel, Waldbirne, Zitter-Pappel, Vogel-Kirsche, Steinweichsel, Schlehe, Trauben-Eiche, Stiel- Eiche, Echt. Kreuzdorn, Stachelbeere, Schw. Johannisbeere, Rote Johannisbeere, Kriechende Rose, Hunds-Rose, Brombeere, Himbeere, Schwarzer Holunder, Eberesche, Speierling, Elzbeere, Gew. Flieder, Winter-Linde, Sommer-Linde, Wolliger Schneeball, Gew. Schneeball, Kleines Immergrün.	
Ergänzungen :	
a) Für sämtliche baulichen Anlagen, die sich im Überschwemmungsgebiet des Maines befinden (punktierte Linie im Bebauungsplan) ist eine Genehmigung nach Art. 61 Abs. 2 BayWG erforderlich. Diese Genehmigung erteilt die Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt Kitzingen.	
b) Die Genehmigungsfreiheit nach Art. 66 Abs. 1 Nr. 1 BayBO entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich rechtliche Vorschriften an bauliche Anlagen gestellt werden (z.B. Standsicherheit, Brandschutz, Verkehrssicherheit, etc.) - Art. 66 Abs. 6 BayBO.	