

## Bebauungsplan Nr. 1

der Gemeinde Marzoll für das Gebiet der Grundstücke Fl.Nr. 225, 225/2, 222/1 und 222/2, Gemarkung Marzoll.

Die Gemeinde Marzoll beschließt als Satzung aufgrund Art. 23 Bayer. Gemeindeordnung (GO) vom 25. 1. 1952 (BayBS I S. 461, ber. GVBl. 1958 S. 100) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. 6. 1962 (BGBI. I S. 429) sowie der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (EBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBI. I S. 341 und der Art. 107 Abs. 1 und Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1. 8. 1962 (GVBl. S. 179) folgenden

### B e b a u u n g s p l a n :

#### Art. 1

##### Geltungsbereich

Für das Gebiet der Grundstücke Fl.Nr. 225, 225/2, 222/1 und 222/2 gilt der vom Kreisbaumeister am 11. Mai 1962 aufgestellte und vom Architekten Dipl. Ing. Franz Smutny am 16. April 1964 überarbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

#### Art. 2

##### Nutzung der Grundstücke

Das Bauland ist als reines Wohngebiet im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (BGBI. I S. 429) festgesetzt.

#### Art. 3

Für die Grundstücke ist nur die offene Bauweise zugelassen. Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind, als Art. 6 und 7 BayBO verlangen, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt. Dies gilt jedoch nur, soweit bestehende Grundstücksgrenzen nicht geändert und bei der Grundstücksaufteilung die im Plan vorgeschlagenen Grenzen für die Teilgrundstücke eingehalten werden. Die Grundstücke dürfen nur mit nicht mehr als 2 Wohnungen

enthaltenden Wohngebäuden bebaut werden, die 2-geschossig, (Erdgeschoß und ein volles Obergeschoß ohne Kniestock) auszuführen sind. Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung dürfen nur in den ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden.

#### Art. 4 Bauform

1. Für die Stellung (Richtung von Lang- und Schmalseiten) und Firstrichtung der einzelnen Gebäude ist die in den Bebauungsplan eingetragene Bebauung bindend.
2. Als Grundform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseiten wenigstens um  $1/5$  länger sein müssen, als die Breitseiten.
3. Sockeloberkante des Hauses und Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 40 cm über dem höchsten Geländeschnitt liegen.
4. Die Fußpfettenoberkante darf bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 5,80 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens liegen.
5. Über der Decke des Obergeschosses dürfen nicht mehr als zwei Fußpfetten mit zusammen 40 cm angeordnet werden.
6. Das Dach ist als gleichseitig geneigtes Satteldach mit einer Neigung von  $24^{\circ}$  und einer Firstrichtung gemäß dem Bebauungsplan parallel zu den Längsseiten des Hauses auszubilden. Dachüberstände dürfen an den Traufseiten und am rückwärtigen Giebel höchstens 1 m betragen. Die Dachflächen sind mit engobierten Flachdachpfannen einzudecken. Dachgauben sind unzulässig. An der vorderen Giebelseite soll der Dachüberstand stets 40 - 50 cm größer als derjenige am rückwärtigen Giebel sein.

#### Art. 5 Baugestaltung

1. Falls Vor- und Rücksprünge oder Anbauten errichtet werden sollen, sind sie so an den Hauptbau anzugliedern, daß die geschlossene Grundrißform und der einheitliche Baukörper gewahrt bleiben.
2. Nebenräume, wie Waschküchen, Holzlegen usw. sind im Hauptbaukörper unterzubringen.

3. Das Außenmauerwerk ist freihändig zu verputzen und weiß zu kalkan. Kunst- und Zierputzarten sowie Spritzputz jeder Art sind untersagt.

Art. 6  
Garagen

Die Garagen sind in organischer Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen.

Art. 7  
Einfriedungen

1. Die Grundstücke dürfen mit höchstens 1,20 m hohen lebenden Hecken eingefriedet werden.
2. Anstelle einer durchlaufenden Hecke wird auch eine lockere Bepflanzung gestattet.

Art. 8  
Terrassenbauten und Böschungen

1. Terrassenbauten müssen sich dem natürlichen Gelände anpassen. Sie haben sich in Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtlage unterzuordnen. Zyklopenmauerwerk ist untersagt.
2. Böschungen sind stets lang auszuziehen. Sie müssen dem natürlichen Gelände entsprechend anlaufen. Harte, kantig geformte Böschungen sind verboten.

Art. 9  
Verkabelung


Die Anschlüsse für die Stromversorgung sowie für die Fernsprechleitungen der Bundespost sind durch Erdkabel herzustellen.

Art. 10  
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG in Kraft.

Marzoll, 3. FEB. 1965



  
(Geigl)  
Bürgermeister

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde Marzoll Nr. 1 für die Grundstücke Fl.Nr. 225, 225/2, 222/1 und 222/2 der Gemarkung Marzoll:

Die Grundstücke Fl.Nr. 225, 225/2, 222/1 und 222/2 sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marzoll als Baugebiet ausgewiesen. Die geplanten 6 Wohnhäuser schließen sich organisch an die bereits bestehende Bebauung an. Nach Ansicht der Gemeinde eignet sich das Gebiet gut zur Bebauung.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die gemeindliche Wasserleitung. Die Abwasserbeseitigung geschieht zunächst über Einzelkläranlagen, bis die gemeindliche Kanalisation so weit fortgeschritten ist, daß die hier in Frage stehenden Grundstücke angeschlossen werden können.

Die bereits bestehende Zufahrtsstraße ist auf 5 m Breite auszubauen.

Der Erschließungsaufwand für die 6 Bauparzellen wird auf insgesamt

auf Straßenherstellung etwa	DM 20 000	geschätzt, wobei
" Trinkwasserversorgung "	DM 12 000	
	DM 8 000	entfallen.


Nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 28. Juli 1951 haben die Bauwerber 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes zu tragen. Der Rest in Höhe von 10 % bedeutet keine nennenswerte Belastung für den Gemeindehaushalt.

Ferner werden die Unterhaltungskosten für die Erschließungsanlagen den Gemeindehaushalt nur unwesentlich belasten. Nachfolgelasten sind nicht zu erwarten, da höchstens mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 20 Personen zu rechnen ist. Die bestehenden öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kirche usw.) reichen nach wie vor aus.

Um zu einer geordneten baulichen Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Erschließung unter Berücksichtigung des vorhandenen Landschaftsbildes zu einer aufgelockerten harmonischen Erweiterung des Ortes Marzoll zu gelangen, war es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.



Marzoll, 3. FEB. 1965

  
(Geigl)  
Bürgermeister