

Bebauungsplan Nr. 10

der Gemeinde Marzoll für das Gebiet der Grundstücke Fl. Nr. 231, 233, 234 und einen Teil aus Fl. Nr. 232.

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), der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237, ber. 1969 I S. 11) und der Art. 107, Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Neufassung vom 21. 8. 1969 (GVBl. Nr. 14) folgenden

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

Art. 1

Geltungsbereich

Für die Grundstücke Fl. Nr. 231, 233, 234 sowie einen Teil aus Fl. Nr. 232 gilt der vom Architekten Franz Smutny, Marzoll, am 7. 6. 71 ausgefertigte 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. 11. 1968 festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenzen) die Nutzung weiter begrenzt wird.

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 einer Grundstücksaufteilung die sich aus dem Plan für die Teilgrundstücke ergebenden Grenzabstände nicht weiter verringert werden. Die Grundstücke dürfen mit Ausnahme der Mehrfamilienhäuser nur mit nicht mehr als 2 Wohnungen enthaltenen Wohngebäuden bebaut werden, die zweigeschoßig (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. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf in der Gebäudemitte gemessen, nicht höher als 40 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Bei geneigtem Gelände muß das natürliche Gelände so aufgefüllt bzw. abgetragen werden, daß nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes die Geländeoberfläche ringsum nicht tiefer als 40 cm ~~als 40 cm~~ unter dem Erdgeschoßfußboden liegt. Die Auffüllflächen sind lang auszuziehen und dem natürlichen Gelände anzugleichen.
4. Die Oberkante der Fußpfetten darf bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern höchstens 5,90 m, bei den Mehrfamilienwohnhäusern höchstens 6,10 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens liegen. Die Oberkante der Fußpfetten dürfen bei den Einfamilien- und Zweifamilienwohnhäusern höchstens 40 cm (2 Fußpfetten) und bei den 22 bis 25 m langen Mehrfamilienwohnhäusern höchstens 60 cm (3 Fußpfetten) über der Oberkante der Obergeschoßrohdecke (begrenzt durch die Außenkanten der Gebäudeumfassungen) liegen.
5. Das Dach ist ein gleichseitig geneigtes Satteldach mit einer Neigung von 24 Grad, einer Firstrichtung gemäß dem Bebauungsplan parallel zu den Längsseiten des Gebäudes und mit Dachvorsprüngen auszubilden. Die Dächer müssen an den Giebeln mindestens 60 cm und an den Traufseiten mindestens 80 cm vorspringen. Balkone müssen von den Dachflächen in ihrer gesamten Breite und Länge überdeckt werden.

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 Waschküche, Holzlagen usw. sind im Hauptbaukörper unterzubringen.

3. Das Außenmauerwerk ist freihändig zu verputzen und weiß zu kaiken. Kunst- und Zierputzarten sowie Spritzputz jeder Art sind untersagt. Außenmauerwerkverkleidungen dürfen nur in Holz (Holzschalung, Holzverschindelung), auf keinen Fall mit Eternit und ähnlichen Baustoffen ausgeführt werden.

Art. 6

Garagen

Die Garagen der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 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. Sie müssen entlang der Bundesstraße 21 mit einem dunkelgrünen Kunststoffmaschendraht in gleicher Höhe abgegrenzt werden.
2. Anstelle einer durchlaufenden Hecke ist auch eine lockere Bepflanzung gestattet. Im Bereich der Straßensichtdreiecke sind die Hecken und Sträucher auf maximal 1 m Höhe zu halten.

Art. 8

Terrassenbauten und Böschungen

1. Terrassenbauten müssen sich dem natürlichen Gelände anpassen. Sie haben sich in Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtlage anzuordnen. 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, den 8. FEB. 1972



Huber

(Huber)
Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Marzoll für die Grundstücke Fl. Nr. 231, 233, 234 und einen Teil aus Fl. Nr. 232.

Die bezeichneten Grundstücke werden in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Marzoll als Baugebiet aufgenommen. Die geplanten 9 Wohnhäuser schließen sich organisch an die bereits bestehende Bebauung an. Nach Ansicht der Gemeinde eignet sich das Gebiet gut zur Bebauung, da die Erschließung hinsichtlich Ent- und Bewässerung, Straße, Strom und Wasser keine Schwierigkeiten bereitet.

Die im und am Baugebiet liegenden Versorgungsleitungen können durch die geplante Bebauung wirtschaftlicher genutzt werden.

Der übrige Erschließungsaufwand beläuft sich auf ca. 100 000 DM. Für den Gemeindehaushalt entstehen keine nennenswerten Belastungen, da ja nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen von 28. 7. 61 die Bauwerber 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes zu tragen haben.

Die Unterhaltskosten belasten den Gemeindehaushalt ebenfalls nur unwesentlich. Nachfolgekosten sind nicht zu erwarten, weil die bestehenden öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Kirche usw. für den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs von ca. 70 Personen ausreichen.

Um zu einer wirtschaftlichen Entwicklung der Ortschaft Weißbach unter Berücksichtigung des vorhandenen Landschaftsbildes zu gelangen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Marzoll, den 8. FEB. 1972

Gemeinde Marzoll



Huber

(Huber)

Bürgermeister