

Bebauungsplan Nr. 3

der Gemeinde Marzoll für einen Teil der Grundstücke aus Fl.Nr. 164 und 168 Gemarkung Marzoll:

Die Gemeinde Marzoll beschließt als Satzung aufgrund Art. 23 Bayer. Gemeindeverordnung (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 (BGBl. I S. 429) sowie der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. 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

Für einen Teil der Grundstücke 164 und 168 gilt der vom Kreisbaumeister beim Landratsamt Berchtesgaden ausgearbeitete und mit Datum vom 1. März 1963 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 26.6.1962 (BGBl. 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 geringfügig 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 Grundstücksanteile 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 $\frac{1}{5}$ länger sein müssen, als die Breitseiten.
3. Sockeloberkante des Hauses und Oberkante des Erdgeschoßfußbodens müssen in gleicher Höhe liegen. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 40 cm über dem höchsten Geländeschnitt liegen.
4. Um aus baugestalterischen Gründen die Höhe des Hauses zu beschränken, dürfen die Raumhöhen das Maß von 2,40 m im Lichten nicht übersteigen.
5. Über der Decke des Obergeschosses darf nur eine Fußpfette angeordnet werden.
6. Das Dach ist als gleichseitig geneigtes Satteldach mit einer Neigung von 24° 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 rückwertigen Giebel sein.

Art. 5 Baugestaltung

1. Falls Vor- und Rückspünge 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 kalken. 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
Einfriedung

1. Die Grundstücke dürfen weder an den Straßen- noch an den Nachbargrenzen eingefriedet werden.
2. Es kann gestattet werden, die Grenze durch eine lockere Bepflanzung, jedoch nicht durch eine durchlaufende Hecke anzudeuten.

Art. 8
Terrassenbauten und Böschungen

1. Terrassenbauten müssen sich dem natürlichen Gelände anpassen. Sie haben sich in Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtanlage 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
....., den **6. NOV. 1964**
(Tag der Beschlußfassung)

Gemeinde: **Marzoll**



.....
(1. Bürgermeister)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Marzoll für einen Teil der Grundstücke Flurnummer 164 und 168 der Gemarkung Marzoll:

Die Teile der Grundstücke Flurnr. 164 und 168 sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marzoll als Baugebiet ausgewiesen. Die geplanten vier Wohnhäuser schließen sich organisch an die bereits bestehende Bebauung (Wohngebiet Mühlenstraße) an. Nach Ansicht der Gemeinde eignet sich das Gebiet daher gut zur Bebauung.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die im anschließenden Baugebiet liegende gemeindliche Hauptwasserleitung. Die Abwasserbeseitigung geschieht über die Entwässerungsanlage der Siedlung Mühlenstraße, die für diesen Bedarf dimensioniert ist. Anschluß an die gemeindliche Kanalisation erfolgt später.

Die notwendigen Erschließungsstraßen werden mit der bereits ausgebauten Mühlenstraße verbunden. Der Erschließungsaufwand für die vier Bauparzellen wird auf insgesamt


	40 000 DM geschätzt,
wobei auf Straßenherstellung ca.	20 000 DM
Trinkwasserversorg.	10 000 DM
Stromversorgung ca.	10 000 DM entfallen.

Nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 28. 7. 1961 hat der Bauwerber 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes zu tragen. Der Rest in Höhe von 10 % bedeutet keine nennenswerte Belastung für den Gemeindehaushalt.

Ferner werden die Unterhaltskosten für die Erschließungsanlagen den Gemeindehaushalt nur unwesentlich belasten. Nachfolgelasten sind nicht zu erwarten, da höchstens mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 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 in einer aufgelockerten harmonischen Erweiterung des Baugebietes "Mühlenstraße" zu gelangen, war es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Gemeinde Marzoll, 7. Juni 1963

(Feigl) 
Bürgermeister

