

Bebauungsplan Nr. 4

der Gemeinde M a r z o l l für das Grundstück Fl.Nr. 651, 651/1 - 11, 666/1 und Teilgrundstücke aus Fl.Nr. 621/1, 666 und 657.

Die Gemeinde M a r z o l l beschließt als Satzung aufgrund Art. 23 Bayer. Gemeindeordnung (GO) vom 25.1.1952 (BayBS I S. 461, ber. GVB1. 1958 S. 100) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGB1. I S. 429) sowie der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGB1. I S. 341 und der Art. 107 Abs. 1 und Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVB1. S. 179) folgenden

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

Art. 1

Für das Grundstück Fl.Nr. 651, 651/1 - 11, 666/1 und Teilgrundstücke aus Fl.Nr. 621/1, 666 und 657 gilt der mit Datum vom 7. Juli 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 (BGB1. I S. 429) festgesetzt. ~~Industrielle und gewerbliche Anlagen sind grundsätzlich unzulässig.~~

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. Anlagen im Sinne von § 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 dem Bebauungsplan eingetragene Bebauung bindend.
2. Als Grundform ist bei Wohngebäuden mit 2 Wohnungen 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, darf das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und Oberkante Fußpfette nicht mehr als 5.50 m betragen.
5. Über der Decke des Obergeschosses darf nur eine Fußpfette angeordnet werden.

3. Das Dach ist als gleichseitig geneigtes Satteldach mit einer Neigung von 24° und einer Firstrichtung gemäß dem Bauplan parallel zu den Längsseiten des Hauses auszubilden. Dachüberstände dürfen an den Traufseiten und am rückwärtigen Giebel höchstens 1 m betragen. Die Dachflächen sind mit eingebauten 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 kalken. Kunst- und Zierrputzarten sowie Spritzputz jeder Art sind untersagt.

Art. 6

Garagen

Die Garagen bei Wohngebäuden mit 2 Wohnungen sind in organischer Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen.

Art. 7

Einfriedungen

1. Die Grundstücke sind an den Straßenseiten mit bis zu 1,20 m hohen lebenden Hecken einzufrieden.

2. An den Nachbargrenzen sind Maschendrahtzäune höchstens 1,- m hoch auf Stahlsäulen, die nicht höher als 1,10 m sein dürfen (Auf keinen Fall Betonsäulen!) gestattet. Diese können mit Hecken aus bodenständigen Gewächsen, die nicht höher als 1,20 m sein dürfen, hinterpflanzt werden.

Art. 8

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. Harto, 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 28. Januar 1964

Gemeinde Marzoll



Geigl

(Geigl)

Bürgermeister

B e g r ü n d u n g :

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Marzoll für die Grundstücke Fl.Nr. 651, 651/1 bis 651/11, 666/1 und einen Teil von 621/1, 666 und 657.

Die bezeichneten Grundstücke sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marzoll als Baugebiet ausgewiesen. Die geplanten 7 Einzelgebäude und die 5 Reihenhauanlagen sowie der Wohnblock im Osten des Baugebietes ergeben eine organische Entwicklung der Ortschaft Schwarzbach. Das Gebiet eignet sich nach unserer Ansicht gut zur Bebauung, weil die notwendigen Versorgungs- und Entwässerungsleitungen verlegt und erstellt sind.

Der notwendige Erschließungsaufwand läßt sich derzeit noch nicht genau berechnen, jedoch bringt er für den Gemeindehaushalt keine nennenswerte Belastung, da ja 90 % des betragsfähigen Erschließungsaufwandes von den Bauwerbern zu tragen sind und die Anschlußgebühren für Strom, Wasser und Kanal in einer wirtschaftlich zu vertretenden Höhe erhoben werden. Ebenfalls belasten die Unterhaltskosten den Gemeindehaushalt unwesentlich. Nachfolgelasten sind nicht zu erwarten, weil die bestehenden öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Kirche usw. für den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs von ca. 250 Personen ausreichen.

Um zu einer geordneten baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Ortschaft Schwarzbach unter Berücksichtigung des vorhandenen Landschaftsbildes zu gelangen, war es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplanentwurf (Satzung, Planzeichnung und Begründung) liegt nach Bekanntmachung vom 19.11. bis 1912.1963 im Gemeindeamt auf.

Gemeinde Marzoll, 11. 11. 1963



Geigl
(Geigl)
Bürgermeister