

Bebauungsplan Nr. 5

der Gemeinde Marzoll für das Gebiet der Grundstücke Fl.Nr. 279 1/2 und 280, Gemarkung Marzoll.

Die Gemeinde Marzoll erläßt 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. 6. 1962 (BGBl. I S. 420) und der Art. 107 Abs. 1 und 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

§ 1

Geltungsbereich

Für die Grundstücke Fl.Nr. 279 1/2 und 280 Gemarkung Marzoll gilt der vom Architekten Gustl Nowotny ausgearbeitete und mit Datum vom 3. 2. 1966 ausgefertigte Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 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.

§ 3

Bauweise

Für die Grundstücke ist laut Plan teilweise offene Bauweise, teilweise Reihenhausbebauung mit Mietwohnhäusern zugelassen. Abweichend von den Abstandsvorschriften der Art. 6 und 7 BayBO darf an die Baugrenzen herangebaut werden, soweit die Grundstücksgrenzen nicht näher an den Baukörper zu liegen kommen, als es der nach dem Bebauungsplan aufrechterhaltenden oder vorgeschlagenen Grenzziehung entspricht

Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in den ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden.

§ 4

Bauform

1. Für die Stellung (Richtung von Lang- und Schmalseite) und Firstrichtung der einzelnen Gebäude ist der Bebauungsplan bindend.
2. Als Grundform der freistehenden Häuser ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um $1/5$ länger ist als die Breitseite.
3. Sockeloberkante des Hauses und Oberkante des Erdgeschoßfußbodens müssen in gleicher Höhe liegen. Sie dürfen nicht mehr als 40 cm über dem höchsten Geländeschnitt liegen; ausgenommen sind Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohnungen.
4. Die Oberkante Fußfette darf bei zweigeschoßigen Gebäuden höchstens 5,60 m über Oberkante des Erdgeschoßfußbodens liegen.
5. Über der Decke des Obergeschosses dürfen höchstens zwei Fußfetten angeordnet werden.
6. Das Dach ist als Satteldach mit Neigung von 24° und mit Firstrichtung parallel zur Längsseite 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 der am rückwärtigen Giebel sein.

§ 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 Hauptkörper unterzubringen.

3. Das Außenmauerwerk ist freihändig zu verputzen und weiß zu kalken Kunst- und Zierputzarten sowie Spritzwurf jeder Art sind untersagt.
4. Bei Bedarf sind Wind- und Sichtschutzblenden, Regenschutzdächer usw einzuplanen und schon mit dem Baugesuch zur Genehmigung einzureichen. Sie sind unauffällig auszuführen. Bunte Kunststoffelemente für Blenden, Vordächer, Balkonbrüstungen, Verkleidungen usw werden nicht zugelassen.

§ 6

Garagen

Die Garagen sind in organischer Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen und soweit der Bebauungsplan die Möglichkeit dazu gibt, mit den Garagen der Nachbarhäuser zusammenzufassen.

§ 7

Einfriedungen

1. Als Einfriedungen werden nur Hecken aus bodenständigen Gewächsen mit oder ohne eingebautem Maschendrahtzaun zugelassen. Die Maschendrahtsäune dürfen höchstens 1 m hoch sein. Sie sind an Stahlrohrsäulen auf Betonsockeln auszuführen und dürfen nur dunkelgrau gestrichen (oder ummantelt) sein. Farbige Anstriche oder Überzüge sind unzulässig.
2. Die Grundstücke der Reihenhausergruppen müssen als Einheit wirken und dürfen nicht durch Einfriedungen unterteilt werden.
3. Einfriedungen gegen den Flugplatz dürfen nicht oben auf der Böschungskante errichtet werden sondern in halber Höhe am Böschungsfuß.

§ 8

Terrassenbauten und Böschungen

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

§ 9

Verkabelung

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

§ 10

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG in Kraft. Gleichzeitig werden alle früheren Festsetzungen aufgehoben.

Marzoll, 1. JUNI 1966

Gemeinde Marzoll



Geigl
(Geigl)
Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde
Marzoll, für die Grundstücke Fl.Nr. 279 1/2 und 280.

Die bezeichneten Grundstücke sind im
Flachennutzungsplan der Gemeinde Marzoll als Baugebiet
ausgewiesen. Außerdem besteht ein rechtskräftiger Bebauungs-
plan vom 15. 5. 1962. Eine grundsätzliche Änderung dieses
Bebauungsplanes ist nicht veranlaßt, lediglich die Nutzung
der betroffenen Grundstücke soll den heutigen Bedürfnissen
am Grundstücksmarkt angepaßt werden. Außerdem ist die Er-
schließung für das Gebiet wirtschaftlicher.

Versorgungshauptleitungen für Strom
und Wasser sind zum großen Teil bereits verlegt, der übrige
Erschließungsaufwand belauft sich auf etwa 120 000 DM.
Für den Gemeindehaushalt entstehen keine nennenswerten
Belastungen, da ja 90 v.H. des beitragsfähigen Erschließungs-
aufwandes von den Bauwerbern zu tragen sind. Ebenfalls
belasten die Unterhaltungskosten den Gemeindehaushalt un-
wesentlich. Nachfolgekosten sind nicht zu erwarten, weil
die bestehenden öffentlichen Einrichtungen wie Schule,
Kirche usw. für den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs von
ca. 150 Personen ausreichen.

Um zu einer wirtschaftlichen Entwicklung
der Ortschaft Weisbach unter Berücksichtigung des vorhan-
denen Landschaftsbildes zu gelangen, ist es erforderlich,
den bestehenden Bebauungsplan zu ändern.

Gemeinde Marzoll, - 1. JUNI 1966



Geigl

(Geigl)

Bürgermeister