

Bebauungsplan Nr. 7

der Gemeinde Marzoll für das Gebiet der Grundstücke Fl.Nr. 390 sowie einen Teil der Grundstücke aus Fl.Nr. 471 und 473.

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. 6. 1962 (BGBl. I S. 429) 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

Art. 1

Geltungsbereich

Für das Grundstück Fl.Nr. 390 sowie Teile aus den Grundstücken Fl.Nr. 471 und 473 gilt der vom Architekten Franz Smutny, Marzoll, am 18. 11. 1964 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 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 nur mit nicht mehr als 2 Wohnungen enthaltenden Wohngebäuden bebaut werden, die zweigeschödig (Erdgeschoß und ein volles Obergeschoß ohne Kniestock) auszuführen sind.

Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 Bauutzungsverordnung 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 Fußplattenoberkante 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 Fußplatten mit zusammen 40 cm 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. An der vorderen Giebelseite muß der Dachüberstand stets 40 bis 50 cm größer als derjenige am rückwärtigen Giebel sein. Die Dachflächen sind mit eingebauten Flachdachpfannen einzudecken. Dachgauben sind unzulässig.

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 ist 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 Gesamtanlage unterzuordnen. Zyklopmauerwerk 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 Fernspreitleitungen der Bundespost sind durch Erdkabel herzustellen.

Art. 10
Inkrafttreten

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

Marzell, 13. AUG. 1965



G. Geigl
(Geigl)
Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Marzoll für das Grundstück Fl.Nr. 390 sowie einen Teil der Grundstücke Fl.Nr. 471 und 473.

Die bezeichneten Grundstücke werden in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Marzoll als Baugebiet aufgenommen. Die geplanten 11 bzw. 12 Wohnhäuser sowie der Bauernhof 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 M. Für den Gemeindehaushalt entstehen keine nennenswerten Belastungen, da ja nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 28.7.1961 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. 60 Personen ausreichen.

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

Gemeinde Marzoll
Marzoll, 13. AUG. 1965



G. G. G.
(Gügl)
Bürgermeister