

Satzung der Gemeinde Zell

über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Zell für das Gebiet Marienheim Mitte.

Die Gemeinde Zell erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) und Art.107 der Bayer. Bauordnung -BayBO- vom 21.8.1969 (GVBl. S. 263) folgende, mit Verfügung des Landratsamtes vom 9.9.1970 Nr. II/7-782/70 - Az. 610-3/2 genehmigte

S a t z u n g

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet gilt die vom Arch.-Büro Hagl ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom November 1969, geändert im Januar 1970, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- 1) Das Baugebiet ist nach § 5 der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) als Dorfgebiet festgesetzt.
- 2) Zulässig sind die in § 5 Abs.2 BauNV genannten Anlagen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte für die Grundflächen- und Geschößflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.
- 2) Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Geschößzahlen sind Höchstgrenzen.

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 qm aufweisen.

§ 5

Bauweise

- 1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs.2 die offene Bauweise.
- 2) Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, in einem Baukörper zusammenzufassen. Sie müssen hinsichtlich der Stellung zum Hauptgebäude und zur Nachbargrenze nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung errichtet werden.
- 3) Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der sonstigen Gebäude einheitlich zu gestalten.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

- 1) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 2) Bei den Hauptgebäuden ist die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firstrichtung einzuhalten.

- 3) Die Dachneigung der Hauptgebäude muß liegen:
 - a) bei eingeschößigen Gebäuden ⁽¹⁷⁾ zwischen 47 und 52 Grad,
 - b) bei zweigeschößigen Gebäuden zwischen 30 und 35 Grad. I + II
- 4) Die Gebäudehöhe bei eingeschößigen Gebäuden sind Höchstgrenzen.
- 5) Kniestöcke bei eingeschößigen Gebäuden sind zulässig, Sie dürfen jedoch nicht höher als 0,30 m sein.

§ 7

Dachaufbauten

- 1) Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Dächern mit mehr als 47 Grad zulässig.
- 2) Sie dürfen nicht mehr als ein Drittel der Frontlänge des Gebäudes einnehmen, die senkrechte Gesamthöhe jeder Gaube darf nicht mehr als 1,10 m betragen.
- 3) Die Gauben müssen in der Farbe des Daches gestrichen werden.

§ 8

Sockelhöhe

- 1) Der Fußboden des Erdgeschoßes darf nicht mehr als 0,50 m über das Gelände hinausragen.
- 2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllen oder Abtragen nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstückes nicht möglich ist.

§ 9

Fassadengestaltung

- 1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter oder grobkörniger Verputz ist nicht zugelassen.
- 2) Die Verwendung von grellen Farben ist untersagt.

§ 10

Nebenanlagen

- 1) Auf jedem Baugrundstück darf nur ein sonstiges Neben- gebäude mit höchstens 18 Qm Grundfläche errichtet werden, das mit der Garage unter einem Dach zusammen- gefaßt ist.

§ 11

Einfriedungen

Die Einfriedungen an der Straße dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Grelle Farben dürfen nicht verwendet werden. Betonsockel dürfen höchstens 0,20 m hoch sein. Die Anordnung von höheren Sockeln kann nur bei Hanggrundstücken zugelassen werden.

§ 12

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.



Zell, den . 6. 3. 1900

.....
(1. Bürgermeister)

- a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 1. Februar bis 1. März 1970 in Zell öffentlich ausgelegt. und Marienheim-



Zell, den 6. März 1970

.....
(1. Bürgermeister)

- b) Die Gemeinde Zell hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 6. März 1970 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Zell, den 6. März 1970

.....
(1. Bürgermeister)

- c) Das Landratsamt Neuburg/Donau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 9.9.1970 Nr. II/7-782/70-Az.610-3/2 gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 25.11.69 - GVBl. S. 370) genehmigt.

Neuburg a.d. Do. den 9.9.1970
..... Landratsamt



I.A.
.....
(Leidenheimer)
Oberregierungsrat

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom bis in gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am ortsüblich durch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Zell, den

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)

B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Marienheim
Kreis Neuburg/Donau - Wohnsiedlung Marienheim
Mitte -

Aufgestellt gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes
(BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. S. 341).

- 1) Bei der Aufstellung des vorliegenden Planes wurde davon ausgegangen, daß ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist, da der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die Gemeinde Marienheim hat als rein ländliche Gemeinde nur einen begrenzten Baulandbedarf für die Errichtung von ca. 30 Eigenheimen und Mietwohnungen.

Für diesen Bedarf werden in geeigneter Lage, zum Teil an bereits ausgebauten Wegen, im übrigen in einer noch besonders zu erschließenden Fläche zusammengefaßt ca. 4,00 ha als Bauland neu angewiesen. Diese Flächen sind im Bebauungsplan durch die graue Geltungsbereich-Grenze gegen nicht bebaubare Flächen, wie Altbaugrundstücke, Wiesen und Äcker (Außenbereiche) abgegrenzt.

Auf dem neu angewiesenen Gebiet befinden sich außerdem 5 bereits bestehende Einzelwohnhäuser und 8 Doppelwohnhäuser mit Nebengebäuden. Das Grundstück ist durch schraffierte Wohn- und Nebengebäude kenntlich gemacht.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Wohn- und Nebengebäude entsprechen ungefähr dem Bedarf der nächsten 10 - 15 Jahre.

- 2) Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfordert die Abtretung von kleineren Teilstücken für Straßenflächen der Grundstückseigentümer folgender Flurnummern:

1063 / 1064 / 1065 / 1066 / 1067 / 1068 / 1039 / 1069
1070 / 1071 / 1038 / 1037 / 1036 / 1035 / 1072 / 1089
1088 / 1090 / 1091 / 1091/1 / 1080

Da für diese Abtretungen keine Erstattungsflächen zur Verfügung stehen, wird das Grenzregelungsverfahren gem. § 80 ff, des BBauG. hiermit vorgesehen.

3) Die Gesamt-kosten der Erschließung für das Baugebiet Wasserleitung, Straßenbau, Gehweg und sonstige Nebenleistungen erfordern einen Mindestaufwand von ca. DM 120.000,--. Weitere Erschließungskosten entstehen im Augenblick nicht. Diese Kosten werden von der Gemeinde auf die Grundstücksbesitzer umgelegt.

Vom Gemeinderat als Entwurf beschlossen am 31. 1. 40

Bürgermeister: *M. Hagl*

öffentlich ausgelegt: vom 1. 2. 40
bis 1. 3. 40

Bürgermeister: *M. Hagl*

vom Gemeinderat als Satzung beschlossen am 6. 3. 40

Bürgermeister: *M. Hagl*

genehmigt mit BE

genehmigt und ausgelegt bekanntgemacht am

Bürgermeister:

Architekt:
Sigmund Hagl
ber. Architekt
8853 Neuburg/Donau
Karlsbader Str. 10
Tel. 663