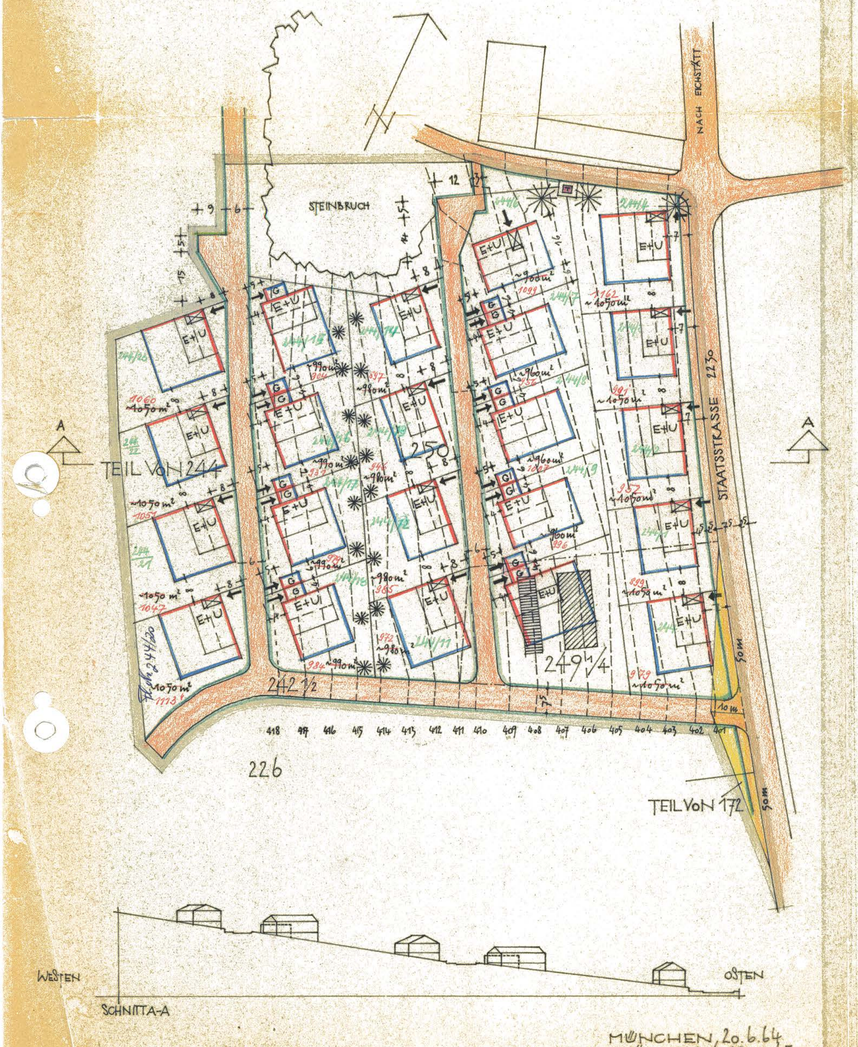
Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Marienstein für das Gebiet "Pflanzgarten" in Rebdorf
Maßstab 1 : 1 000
Die Gemeinde Marienstein beschließt auf Grund des § 10 BBauG vom 13. Juni 1960 (BGBl.I S. 341) und der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429), Art. 107 Abs.1,4 und 5 und Art. 105 Abs.1 Nr. 11 der Bayer. Bauordnung vom 1.8.1962 (GVBl. S. 179) folgenden Bebauungsplan als Satzung:



MÜNCHEN, 20.6.64
GEÄNDERT, 10.11.65

A. Festsetzungen:

1) = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2) Art der baulichen Nutzung:
   a) Das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
   b) Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung sind unzulässig.
   c) Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
3) Maß der baulichen Nutzung:
   Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich verbindlich aus dem Bebauungsplan.
   E = Erdgeschoß) Eingeschriebene Geschoßzahlen werden gemäß § 17 Abs.4 Baunutzungs-
   U = Untergeschoß) verordnung als zwingend festgesetzt.
   Die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der zeichnerischen Darstellung (Schnitt AA) so auszuführen, daß sie nach Westen (Hangseite) erdgeschoßig und nach Osten (Talseite) zweigeschoßig erscheinen (sogenannte Hangtypen). Anbauten sind erdgeschoßig auszuführen.
4) Bauweise:
   Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß insoweit, als sich zwingende Baulinien mit vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen decken, der Anbau an die Grundstücksgrenze im Rahmen der ausgewiesenen überbaubaren Fläche zulässig ist.
5) Überbaubare Grundstücksflächen:
   Die überbaubaren Grundstücksflächen werden von Baulinien und Baugrenzen wie folgt bestimmt:
   = Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie
   = Zwingende Baulinie
   = Baugrenze
   → = Zwingende Garageneinfahrt
   G = Fläche für erdgeschoßige Garagen
   = Öffentliche Verkehrsfläche
   T = Transformatorenstation mit 1,20m breitem Umgang
6) Dachaufbauten:
   Dacherker, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.
7) Äußere Gestaltung:
   a) Gebäude in massiver Bauweise sind zu verputzen. Stark auffallende Putzmuster sind zu vermeiden.
   b) Die Errichtung von Wohngebäuden mit sichtbarem, verfugtem Mauerwerk ist unzulässig.
   c) Grellfarbige Tönungen ganzer Gebäude sind untersagt. Bei Verwendung verschiedener Farben an den Außenwänden des Gebäudes muß eine harmonische Farbwirkung gewährleistet sein. Die architektonischen Gegebenheiten des Gebäudes müssen hierbei beachtet werden.
   d) Bei Verwendung verschiedener Baumaterialien muß eine ruhige harmonische Wirkung der Außenflächen gewährleistet sein.
   e) Für Sockelausbildung ist die Verwendung von Betonformsteinen mit Bossenmarkierungen untersagt.
   f) Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder ähnlichen leichten Behelfsbauweisen ist unzulässig.

   Firstrichtung der zu planenden Gebäude

   Hauptbaukörper: Dachneigung 22-25°, Falzziegeldeckung,

   Anbauten und Nebengebäude: Kiespressdächer oder begehbare Terrassenbeläge, höchstens 3% Neigung, Anbauten müssen sich eindeutig dem Hauptbaukörper unterordnen. Sie müssen so gestaltet sein, daß der Hauptbaukörper in seiner Wirkung nicht beeinträchtig wird.

   Sichtdreieck mit Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet, Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,6 m über Fahrbahn erreichen.
8) Einfriedungen:
   Als Grundstücksabgrenzungen sind Spannzäune bis 0,6 m Höhe mit lockerer Strauchbepflanzung vorgeschrieben bzw. - soweit sich dies aus der Hanglage ergibt - Terrassierungsmauern aus Sichtbeton.
9) Ordnungswidrigkeiten:
   Nach Art.105 Abs.1 Nr.11 der BayBO kann mit Geldbuße bis zu DM 10.000.- belegt werden, wer vorsätzlich den Baugestaltungsvorschriften in Nr. 7 und den Vorschriften über die Notwendigkeit von Einfriedungen in Nr. 8 der vorstehenden Festsetzungen sowie einer auf Grund dieser Vorschriften ergangenen vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, soweit die Tat nicht mit Strafe bedroht ist. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann gemäß Art.105 Abs.3 BayBO auf eine Geldbuße bis zu DM 5.000.- erkannt werden.
10) Inkrafttreten:
   Die Satzung tritt nach § 12 Bundesbaugesetz mit der Bekanntmachung in Kraft.

B. Hinweise:

Altbebauung (Hauptgebäude

Altbebauung (Nebengebäude)

= Vorschlag für die Anlegung einer Kellergarage

249 1/2 = Flurstücksnummer

Ausgefertigt: Marienstein, den 23.12.65

Klein
1. Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 23.12.1965 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Marienstein, den 23.12.1965

Klein
1. Bürgermeister

Die Regierung von Mittelfranken hat diesen Bebauungsplan mit Entschließung vom 27.1.1966 Nr. II/42 - 26292 genehmigt.

Marienstein, den 14. März 1966

Klein
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 12 BBauG, das ist am 10.2.66 rechtsverbindlich.

Marienstein, den 14. März 1966

Klein
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat in der Gemeindekanzlei vom 10.2.66 bis 10.3.66 aufgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Marienstein, den 14. März 1966

Klein
1. Bürgermeister