

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3
(Pflanzgarten) der Gemeinde Marienstein.

Die Gemeinde Marienstein erläßt auf Grund des § 10 BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 34) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.61 (GVBl. S. 161), der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62 (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) folgende mit EntschlieÙung der Regierung von Mittelfranken vomNr. genehmigte

S a t z u n g

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das im Plan des Architekten BDA Dipl.Ing.Franz Kießling grau umgrenzte und als Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezeichnete Gebiet, das insbesondere die Grundstücke und Teile der Grundstücke 244, 250, 249/4, 226, 172 und 242/2 umfaßt. Die Festsetzungen im Plan des Architekten BDA Dipl.Ing.Franz Kießling bilden zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan Nr. 3 (Pflanzgarten) der Gemeinde Marienstein.

§ 2 Nutzungsart

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als reines Wohngebiet (BaunutzungsVO § 3) festgesetzt.
- (2) Im Norden des Planungsgebietes ist eine Transformatorstation ausgewiesen. Im Folgenden ist die Transformatorstation wie ein Anbau zu behandeln.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung.

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich verbindlich für ~~jeden~~ Bauwerber aus dem beiliegenden Bebauungsplan.

Dies gilt insbesondere für:

- a) die Mindestgröße der Bauplätze, die nach dem Bebauungsplan als Einzelgrundstücke nicht mehr unterteilt werden dürfen,
 - b) die auf dem einzelnen Bauplatz freizuhal-
tende Fläche,
 - c) die im Bebauungsplan festgelegten Baulinien,
sowie die eingetragenen Grenz- bzw. Gebäude-
abstände,
 - d) die Art, Zahl und Form der für jedes einzelne
Grundstück zulässigen Bauwerke,
 - e) die Geschößzahlen.
- (2) Die durch Planzeichen im Plan des Architekten
BDA Dipl. Ing. Franz Kießling festgesetzten Flächen
für Garagen dürfen baulich nur für die Errichtung
von Garagen genutzt werden. Die Errichtung von
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNutzVO und von
Garagen in den nichtüberbaubaren Grundstücks-
flächen wird "im Hinblick auf § 23 Abs. 5
BauNutzVO ausgeschlossen."

§ 4 Anbauten

Anbauten müssen sich eindeutig dem Hauptbaukörper unterordnen. Sie müssen so gestaltet sein, daß der Hauptbaukörper in seiner Wirkung nicht beeinträchtigt wird.

§ 5 Dachausbildung

- (1) Für die Hauptgebäude sind Giebeldächer mit 22 - 25° Dachneigung in Falzziegeldeckung auszubilden.

- (2) Die Dächer der Anbauten sind als Kiespressdächer oder als begehbare Terrassenbelag mit höchstens 3 % Neigung ohne Dachüberstand auszuführen.

§ 6 Dachausbauten

Dachausbauten sind unzulässig.

§ 7 Gebäudehöhen

Die Hauptgebäude sind auszuführen:

- (1) nach Westen (Hangseite) erdgeschoßig,
nach Osten (Talseite) zweigeschoßig.
- (2) Anbauten erdgeschoßig

§ 8 Außengestaltung

- (1) Gebäude in massiver Bauweise sind zu verputzen. Stark auffallende Putzmuster sind zu vermeiden.
- (2) Die Errichtung von Wohngebäuden mit sichtbarem, verfugtem Mauerwerk ist unzulässig.
- (3) 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.
- (4) Bei Verwendung verschiedener Baumaterialien muß eine ruhige, harmonische Wirkung der Außenflächen gewährleistet sein.
- (5) Für Sockelausbildung ist die Verwendung von Betonformsteinen mit Bossenmarkierung untersagt.

§ 9 Garagen

- (1) Die räumliche Anordnung, die Größe und die Mindestzahl der auf jedem Grundstück ausgewiesenen Wagenstandflächen ergeben sich verbindlich aus dem Bebauungsplan.
- (2) Im Rahmen des Bauliniengefüges können weitere Wagenstandflächen bzw. Garagen errichtet werden.
- (3) Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder ähnlichen leichten Behelfsbauweisen ist unzulässig.

§ 10 Verkehrsflächen

- (1) Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus dem Bebauungsplan.
- (2) Innerhalb der an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße 2230 im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtdreiecke dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,60 m über der Fahrbahn erreichen.

§ 11 Einfriedungen vor Stahlstützen

Als Grundstücksabgrenzungen sind Spannzäune bis 0,60 m Höhe mit lockerer Strauchbepflanzung vorgeschrieben bzw. - soweit sich dies aus der ^Manglage ergibt - Terrassierungsmauern aus Sichtbeton.

§ 12 Bestand

- (1) Ein Grundstück im südöstlichen Teil des Planungsgebietes (Teil von 249) ist bereits bebaut. Bei einem eventuellen späteren Um-, An- oder Neubau

sind alle Vorschriften dieser Satzung
sinngemäß anzuwenden.

- (2) Der vorhandene, im Bebauungsplan dargestellte
Baumbestand ist zu erhalten, bzw. zu ergänzen.

§ 13 Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
sind im Rahmen des § 31 Absatz 2 Bundesbaugesetz mög-
lich. Danach kann das Landratsamt im Einvernehmen
mit der Gemeinde Marienstein und mit Zustimmung der
Regierung von Mittelfranken Befreiungen erteilen,
wenn die Durchführung des Bebauungsplanes im Einzel-
fall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte
führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung
nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belan-
gen vereinbart ist, oder wenn Gründe des Wohls der
Allgemeinheit die Befreiung erfordern.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Vorsätzliche Verstöße gegen §§ 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11
und 12 dieser Satzung werden gemäß Artikel 101,
Abs. 1 BStGB bzw. GAV geahndet, soweit nicht nach
anderen Vorschriften eine höhere Strafe verwirkt wird.

Die Beseitigung vorschriftswidriger Anlagen erfolgt
nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 12 Bundesbaugesetz in Kraft.

§ 16 Geltungsdauer

Diese Satzung gilt 20 Jahre.



Gemeinde Marienstein, den 1.10.1964

Klein

Bürgermeister