

Die Gemeinde Martinszell erläßt als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 21. August 1962 (~~GVBl. S. 179~~) folgenden, mit Verfügung des Landratsamtes Kempten vom 26.10.70 unter Nr. 1/3 genehmigten

B E B A U U N G S P L A N =====

Art. 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Oberdorf-West" gilt die von der Planungsstelle für Gemeinden beim Landratsamt Kempten am 12.2.1970 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Art. 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1962, geändert mit VO vom 26.11.1968, festgesetzt.
- (2) Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 3 - 6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Art. 3 Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen- und Geschosflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

Art. 4 Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich der Abs. 2 und 3 die offene Bauweise.
- (2) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können sie unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.
- (3) Nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung müssen die mit ML gekennzeichneten Bungalowbauten die jeweils angegebene Mindestlänge aufweisen.

Art. 5 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse mit Kreis sind zwingend auszuführen.
- (2) Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnete Zahl der Vollgeschosse ohne Kreis gilt als Höchstgrenze.

Art. 6 Firstrichtung

Für die Firstrichtung der Hauptgebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

Art. 7 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude und Garagen:

Hauptgebäude:

- (1) Zugelassen sind nur ziegelfarbige (rotbraune) Satteldächer. Die Dächer müssen an der Traufe einschl. Dachrinne mind. 0,70 m, höchstens 0,90 m, am Ortgang mind. 0,90 m, höchstens 1,10 m überstehen.
- (2) Die Dächer der Gebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 24 und 28 Grad auszubilden.

Nebengebäude:

- (3) Alle freistehenden Garagen sind mit Pult- oder Flachdächern mit einer Dachneigung bis zu 5 Grad zu versehen.
- (4) Für die mit dem Hauptgebäude unter einem Dach zu errichtenden Garagen sind nur ziegelfarbige rotbraune Dächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes zugelassen.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 - 4 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Art. 8 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachgaupen sind unzulässig.

Art. 9 Sockelhöhe und Geländehöhe

- (1) Bei sämtlichen Gebäuden darf die Oberkante der Kellerdecke nicht mehr als 0,30 m (Mittelwert) über dem endgültigen Gelände liegen.

(2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.

(3) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 - 2 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Art. 10 Kniestöcke

(1) Bei sämtlichen Hauptgebäuden ist ein Kniestock, gemessen zwischen Oberkante Dachgeschoßfußboden und Oberkante Fußpfette, bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

(2) Bei eingeschossigen Wohngebäuden sind Ausnahmen bis zu einer Kniestockhöhe von 0,80 m von den Festsetzungen des Abs. 1 zulässig, wenn das Bauvorhaben einwandfrei gestaltet ist.

Art. 11 Fassadengestaltung

(1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter, grobkörniger Putz ist nicht zulässig. Holz und ähnliche Verkleidungen können ausnahmsweise verwendet werden, wenn dadurch das beabsichtigte Siedlungs- und Straßensbild nicht beeinträchtigt wird. Metallverkleidungen sind nicht zugelassen.

(2) Die Verwendung von ungewöhnlich grellwirkenden, den Gesamteindruck störende Farben ist untersagt.

(3) Doppel- und Reihenhäuser sowie an der Grenze zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachform, Dachneigung, Putzstruktur und Farbgebung erhalten.

Art. 12 Garagen und sonstige Nebengebäude

(1) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Freistehende Nebengebäude sind nicht zugelassen.

(2) Soweit der Bebauungsplan dies vorsieht, darf auf jedem Baugrundstück jeweils nur ein Nebengebäude mit höchstens 9,00 qm Grundfläche errichtet werden.

Art. 13 Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

(1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind einschließlich ihrer Eingangstüren und -tore als 1,00 m hohe Holzscherezzaune (Hanickelzaun) einschließlich eines im Mittel bis zu 20 cm hohen Beton- oder Mauersockels, gemessen über Oberkante

Straße bzw. Gehsteig, auszuführen.

- (2) Sämtliche übrigen Einfriedungen sind als 1,00 m hohe Maschendrahtzäune auszuführen. Grelle Farben sind unzulässig.
- (3) Die auf der Bebauungsplanzeichnung grün schraffierten Flächen sind als Grün- bzw. Stellflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen zur Straße hin weder eingezäunt noch kleingärtnerisch genutzt werden.
- (4) Von den Festsetzungen der Abs. 1 und 2 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Art. 14 Fernsprech- und Stromleitungen

- (1) Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen sowie Hochspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.
- (2) Ausnahmsweise können Freileitungen und Dachständer gestattet werden, wenn die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Martinszell, den *3. April 1970*
Gemeinde Martinszell



[Handwritten Signature]
(Unterschrift des 1. Bürgermeisters)