

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 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. August 1969 (GVBl. S. 263) folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom . . . . . unter Nr. . . . . . genehmigten

## B E B A U U N G S P L A N -----

### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Oberdorf-Mitte" gilt die von der Planungsstelle beim Landkreis Oberallgäu am 21.9.1972 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

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

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

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

### § 4 Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs. 2 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 innerhalb der bebaubaren Flächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

## § 5 ANZAHL DER VOLLGESCHOSS

- (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.

## § 6 Firstrichtung

Für die Firstrichtung der Haupt- und Nebengebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

## § 7 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude und Garagen:

Hauptgebäude:

- (1) Im Bereich der Gebäude mit ausgewiesener Firstrichtung sind nur ziegelfarbige Satteldächer zugelassen. Die Dächer müssen an der Traufe einschl. Dachrinne mind. 0,30 m, höchstens 1,10 m, am Ortsgang mind. 1,00 m, höchstens 1,20 m überstehen.
- (2) Die Dächer sämtlicher Gebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 23 und 26 Grad auszubilden.

Nebengebäude:

- (3) Alle mit FD bezeichneten Garagen sind mit einem bis zu 3° geneigten Flachdach zu versehen. Bei Pultdächern ist der vordere und seitliche Dachüberstand gesimöähnlich auszubilden.

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

## § 8 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachgaupen sind unzulässig.

## § 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. Bei Gebäuden am Hang darf die Oberkante des obersten Vollgeschosses bergseitig nicht höher als 3,00 m und talseitig nicht höher als 5,70 m über dem natürlichen 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 es die Geländeverhältnisse erfordern und die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

#### § 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 bei guter Baugestaltung Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

#### § 11 Fassadengestaltung

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter, grobkörniger Putz ist nicht zulässig. Holz und ähnliche Verkleidungen als Gestaltungselemente sind erwünscht, wenn dadurch das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Metallverkleidungen sind nicht zugelassen.
- (2) Die Verwendung von ungewöhnlich grellwirkenden, den Gesamteindruck störende Farben ist untersagt.
- (3) An der Grenze zusammengebaute Haupt- oder Nebengebäude müssen die gleiche Dachform, Dachneigung, Putzstruktur und Farbgebung erhalten.

#### § 12 Garagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Die Garagen sind in massiver Bauweise mit etwaigen sonstigen Nebenräumen innerhalb der überbaubaren Flächen in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Außer Garagen sind freistehende Nebengebäude nicht zugelassen.
- (2) Soweit es der Bebauungsplan vorsieht, darf auf jedem Baugrundstück im Zusammenbau mit der Garage jeweils nur ein Nebengebäude mit höchstens 9,00 qm überbauter Fläche errichtet werden.

#### § 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 Holzzäune einschli. 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.

#### § 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.

#### § 15 Geldbußen

Mit Geldbuße bis zu 10 000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf einer Geldbuße bis zu 5 000 Deutsche Mark erkannt werden.

#### § 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Martinszell, den .20.12.1972 .

Gemeinde M a r t i n s z e l l



*[Handwritten signature]*  
(Unterschrift des 1. Bürgermeisters)