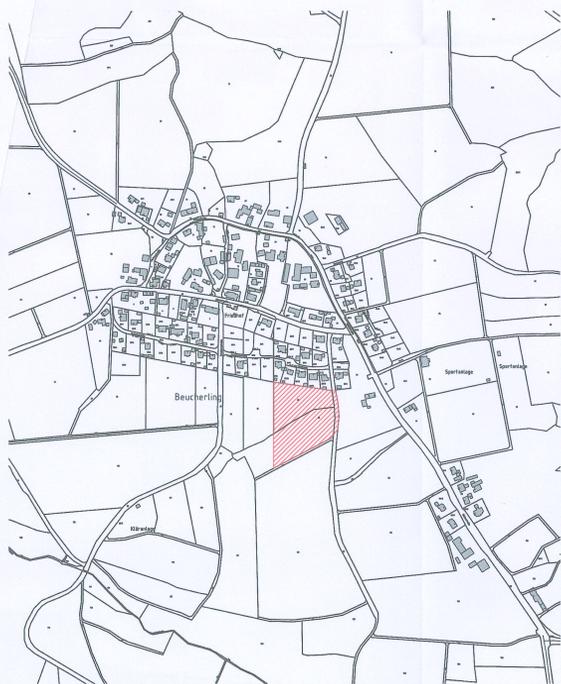
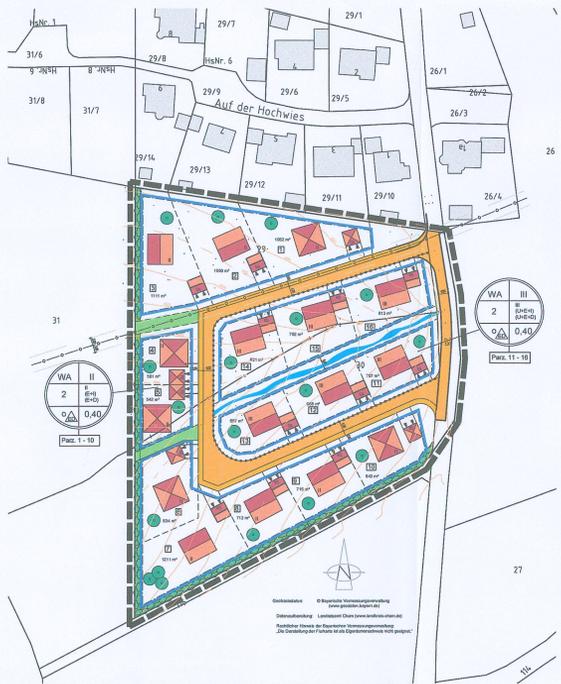




Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



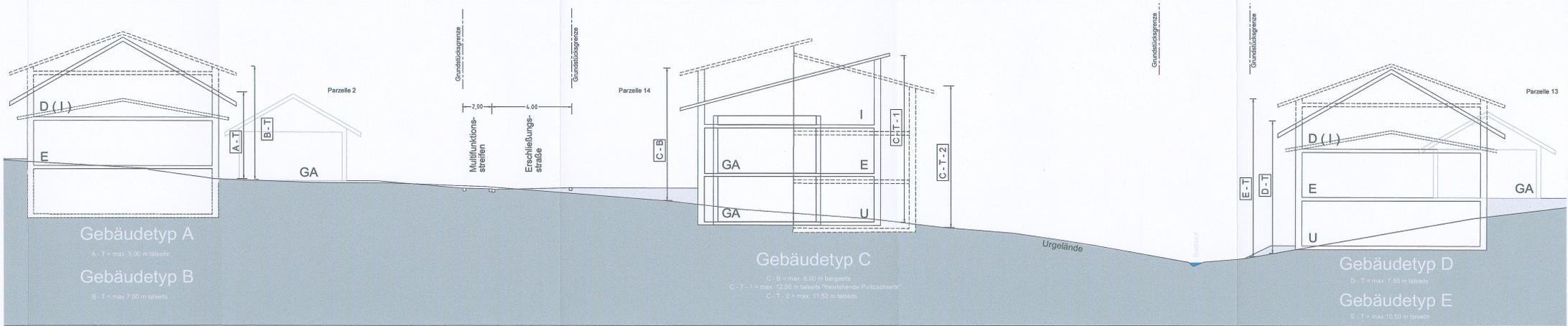
Übersichtsplan M 1: 5000 (Flurkartenstand Januar 2017)



Bebauungsplan "Auf der Hochwies II" M 1: 1000

Geländeschnitt & Darstellung zulässiger Gebäudetypen

Schnitt als Gestaltungsbeispiel durch Parzellen 2, 14 und 13 M 1: 100



Gebäudetyp A

A-T = max. 5,00 m taleits

Gebäudetyp B

B-T = max 7,00 m taleits

Gebäudetyp C

C-B = max. 6,50 m bergseits

C-T = max. 12,50 m taleits "respektierte" Pullschicht

C-T = max. 11,50 m taleits

Gebäudetyp D

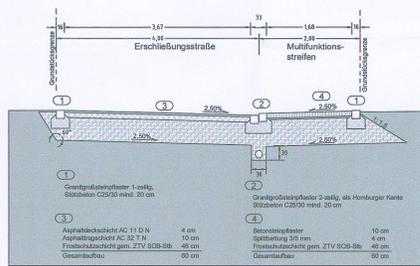
D-T = max. 7,50 m taleits

Gebäudetyp E

E-T = max. 10,50 m taleits

Regelquerschnitt Straße

M 1: 100



Zeichen für planliche Festsetzungen (PlanZV1990)

- Art der Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990/2013
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8 Maximale zulässige Geschößflächenzahl (GFZ)
- Bauweise, Bauformen, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Multifunktionsstreifen
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Grünflächen privat
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzung von Bäumen (Standort variabel)
 - Anpflanzung von Sträuchern als 2-reihige Baugeländegrünung b= 2,00 m (privat)
- Hauptversorgungs- und Hausabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Wasser) mit Schutzstreifen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Planliche Hinweise
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Hauptgebäude (geplant)
 - Nebengebäude (geplant)
 - Grundstücksgrenzen (geplant)
 - Gebäude und Nebengebäude (Bestand)
 - Flurnummer
 - Parzellennummer
 - 860 m² Parzellengröße
 - Best. Bachlauf (Umliegung im Zuge der Bauausführung)
 - Höhenschichtlinien

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Art der Nutzung

Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO“ (§ 4 BauNVO vom 23.01.1990), BGBl. I S. 132 in offener Bauweise. Eine Nutzung nach § 4 Abs. 1, 2, 3 und 5 wird ausgeschlossen. Für alle Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990. Die Abstandsregelungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO finden Anwendung.
 - Maß der baulichen Nutzung

Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschosse für die Parzellen 1 bis 10 und maximal 3 Vollgeschosse für die Parzellen 11 bis 16 zulässig. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40. Die max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,80. Es sind je Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Gestaltung der baulichen Anlagen
 - Hauptgebäude
 - Die Firststrichungen sind frei wählbar.
 - Die max. zulässigen Wandhöhen sind in der Planzeichnung Geländeschnitt in Abhängigkeit des Gebäudetyps geregelt. Als Wandhöhe gilt die Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
 - Zulässige Dachneigung beträgt 10° bis 35°.
 - Dachgebäude gem. Art. 9 Abs. 8 Punkt 3 BayBO sind zulässig.
 - „Zwerchgiebel“ sind mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen.
 - Das Hauptgebäude ist als rechteckiger Gebäudegrundkörper auszubilden (Ausnahme „Ostkanthaus“).
 - Bei Gebäuden an gemeinsamer Grundstücksgrenze hat sich der „Nachbargenosse“ in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung an das bereits bestehende Gebäude anzuschließen.
 - Die Dachdeckung hat mit gedeckten Farben in rot, braun, grau oder anthrazit zu erfolgen.
 - Als Dachform sind Sattel-, Pul-, Walim-, Krüppelwalim- und Zeltdach zugelassen.
 - Nebengebäude
 - Der Garagenstandort ist nicht zwingend vorgegeben, bestehende Infrastruktur ist zu beachten.
 - Das Dach ist bezüglich der Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer und externer begrünter Dächer sind zulässig.
 - Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
 - Die Gebäude sind innerhalb der Baugruppen zu errichten.
 - Nebengebäude gem. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO dürfen auch außerhalb der Baugruppen errichtet werden.
 - Bei Gebäuden an gemeinsamer Grundstücksgrenze hat sich der „Nachbargenosse“ in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung an das bereits bestehende Gebäude anzuschließen.
 - Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mind. 5,00 m betragen.
 - Max. Wandhöhen von Nebengebäuden 3,0 m.
 - Werbeanlagen
 - Werbeanlagen sind nur am Ort der Leitung erlaubt.
 - Sie werden beschränkt auf die Erdgeschosszone und dürfen 1,00 m² (gem. Art. 57 BayBO) der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten. Lichtwerbung ist nicht zulässig.
 - Einfriedigungen
 - Die max. Konstruktionshöhe von Einfriedigungen beträgt straßenseitig 1,40 m, sonst 2,00 m. Zwischen Gelände und Zaunleibantenkante ist ein Abstand von min. 15 cm vorzusehen um eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu erhalten.
 - Einfriedigungen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung stichdurchlässig auszubilden.
 - Auffüllungen & Abgrabungen - Terrassierungen
 - Der Abstand vom Böschungfuß einer Auffüllung zur Nachbargrenze muss ausreichend dimensioniert werden, damit anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück des Verursachers abgeleitet bzw. versickert werden kann.
 - Das max. Böschungsverhältnis beträgt 1 zu 1,5.
 - Die max. Höhenrenz von Auffüllungen oder Abgrabungen gemessen zum Ugelände beträgt 2,0 m.
 - Die max. Terrassierungshöhe beträgt 1,50 m.
 - 5.2 Geländeveränderungen sind im Eingabeplan darzustellen.
 - Stützmauern
 - Solern es die Topografie des Grundstückes im Zuge dessen sinnvoller Nutzung bedingt, sind Stützmauern ohne Grenzabstand mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die Abstandsregelungen nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. In diesem Zusammenhang ist auch die Erfüllung des „Nachbauenden“ nach dem Nachbargenossen gegen die vorhandene Stützmauer zulässig.
 - Sichtbar bleibende Teile sind aus regional typischem Naturstein oder als Stein-Gabionen herzustellen.
 - Absturzrisierungen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben stichdurchlässig auszubilden.
 - Stützmauern und deren evtl. erforderlichen Absturzrisierungen sind im Eingabeplan mit Angaben zur konstruktiven Ausbildung darzustellen. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen wird hingewiesen.
 - Strom- und Telekommunikationsversorgung
 - Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.
 - Zum Schutz vor Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich warmweiße LED-Lampen zugelassen.
 - Auf das Merkblatt DWA-M162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) wird verwiesen.
 - Wasserversorgung
 - Bei einer Bebauung eines Grundstückes mit Doppelhaushäusern sind den Kreiswerken Cham durch den Antragssteller sämtliche Mehraufwendungen für den zusätzlichen Grundstücksanschluss zu erstatten.
 - Regenerative Energien
 - Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.
 - Schutz des Grundwassers - Entwässerung
 - Anfallendes Oberflächenwasser kann auf den Grundstücken nicht versickert werden.
 - Für anfallendes Oberflächenwasser ist für jede Parzelle eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5,5 m³ zu errichten.
 - Die Niederschlagsfreisetzungsvorschrift (NWFrV) und die dazu bekannt gemachten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENQW) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQG) sind zu beachten.
 - Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freizeite sind in wasserdruckloser Bauweise zu erstellen. Für Überschaubarkeit ist eine entsprechende Entwässerungsmöglichkeit vorzusehen. Ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften eine undurchlässige Bauweise verlangen.
 - Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen. Folgende Planungsvorgaben sind in der jeweils aktuellen Fassung sind u.a. zu beachten:
 - DIN 1986 Teil 1, 2 und 4 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke)
 - DIN 1986 Teil 1 Abs. 7 (Schutz vor Rückstau), DIN 19578, DIN EN 1897 Be- und Entlüftung nach DIN 1986
 - DIN 1986 Teil 1 Abs. 7 (Schutz vor Rückstau), DIN 19578, DIN EN 1897 Be- und Entlüftung nach DIN 1986
 - 2.10.9 Der natürliche Ablauf wird abfließendem Wasser darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verströkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 WHG).
- Grünordnerische Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt
 - Bei den nachfolgend aufgeführten Grünordnerischen Maßnahmen ist die unten angeführte „Pflanzliste“ zur Auswahl heranzuziehen.
 - Eingrünung des Baugebietes zu den landschaftlich genutzten Nachbarflächen im Süden und Süd-Osten: Alle Parzellen sind zur freien Landschaft in Form einer frei wachsenden Pflanzhecke aus heimischen Laubbäumen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen. Schnitthecken sind unzulässig. Alle 2,00 m² ist ein Strauch und alle 10 m ein einheimischer Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen.
 - Eingrünung der privaten Bereiche: Die Bepflanzung der Gärten der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsrechtlich mit einheimischen Laubbäumen erfolgen. Je angelegter 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen.
 - Die Pflanzung landschaftstypischer, hochwüchsiger Baumarten mit bizarren Wuchserformen und auffälliger Laub- und Nadelbildung sind unzulässig.
 - Es empfiehlt sich mittel- und kleinwüchsige Baumarten zu pflanzen.
 - Die Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahrs/Herbst) durchzuführen.
 - Grenzabstand von Pflanzen und Bäumen regeln sich nach Art. 47 (1) AGBGB.

Pflanzliste:

- | | |
|--------------------------|--|
| Bäume | Bäume |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Vogelbeere | Ulmus aucuparia |
| Gieglähne | Ulmus glabra |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Samborke | Betula pendula |
| Kirsche | Prunus avium |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Zitterpappel | Populus tremula |
| Silberweide | Salix alba |
| Bruchweide | Salix fragilis |
| Sträucher | Sträucher |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Horttriegel | Cornus sanguinea |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Schneeball | Viburnum opulus |
| Pflaumenkirsche | Euonymus europaeus |
| Schwarze Johannisbeere | Ribes nigrum |
| Wildrosen | Rosa canina, multiflora, rubiginosa, hibernica, pendulina |
| Holunder | Holunder |
| Strauchweiden | Sambucus nigra und racemosa |
| | Salix aurita, caprea, triandra, fragilis, cinerea, viminalis |
| Traubenkirsche | Traubenkirsche |
| Kreuzdorn | Prunus padus |
| Faulbaum | Rhamnus cathartica |
| Seidelbast | Rhamnus frangula |
| sowie alle Obststräucher | Daphne mezereum |

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Zell hat in der Sitzung vom 23.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Auf der Hochwies II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan "Auf der Hochwies II" i. d. F. vom 21.11.2017 hat in der Zeit vom 22.01.2018 bis 21.02.2018 stattgefunden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 10.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan "Auf der Hochwies II" i. d. F. vom 21.11.2017 mit Anschriften vom 10.01.2018 übersandt und eine angemessene Frist bis 21.02.2018 zur Äußerung gegeben.
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Zell hat mit Beschluss vom 03.03.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "Auf der Hochwies II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in der Fassung vom 03.03.2018 billigt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "Auf der Hochwies II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in der Fassung vom 03.03.2018 wurde am 08.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
Zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "Auf der Hochwies II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in der Fassung vom 03.03.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 18.04.2018 bis einschließlich 17.05.2018 beteiligt.
- Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)**
Die Gemeinde Zell hat mit Beschluss vom 14. Juni 2018 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Auf der Hochwies II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in der Fassung vom 14. Juni 2018 als Satzung beschlossen.

Zell, den 15. Juni 2018

Gemeinde Zell
Hauptstr. 22
93199 Zell

Thomas Schwarzfischer
1. Bürgermeister

Zell, den 15. Juni 2018

Gemeinde Zell
Hauptstr. 22
93199 Zell

Thomas Schwarzfischer
1. Bürgermeister

B.N. 32.06.2018 **Bebauungsplan "Auf der Hochwies II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB**

Gemeinde Zell - Landkreis Cham - Reg.-Bezirk Oberpfalz

Präambel

Die Gemeinde Zell im Landkreis Cham erlässt auf Grund

- des § 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan "Auf der Hochwies II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan M 1: 1000 vom 14. Juni 2018 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Auf der Hochwies II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB besteht aus:

- Lageplan mit zeichnerischen Teil M 1: 1000 vom 14. Juni 2018, zinschl. Übersichtsplan M 1: 5000
- Begründung vom 14. Juni 2018

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Zell, den 15. Juni 2018

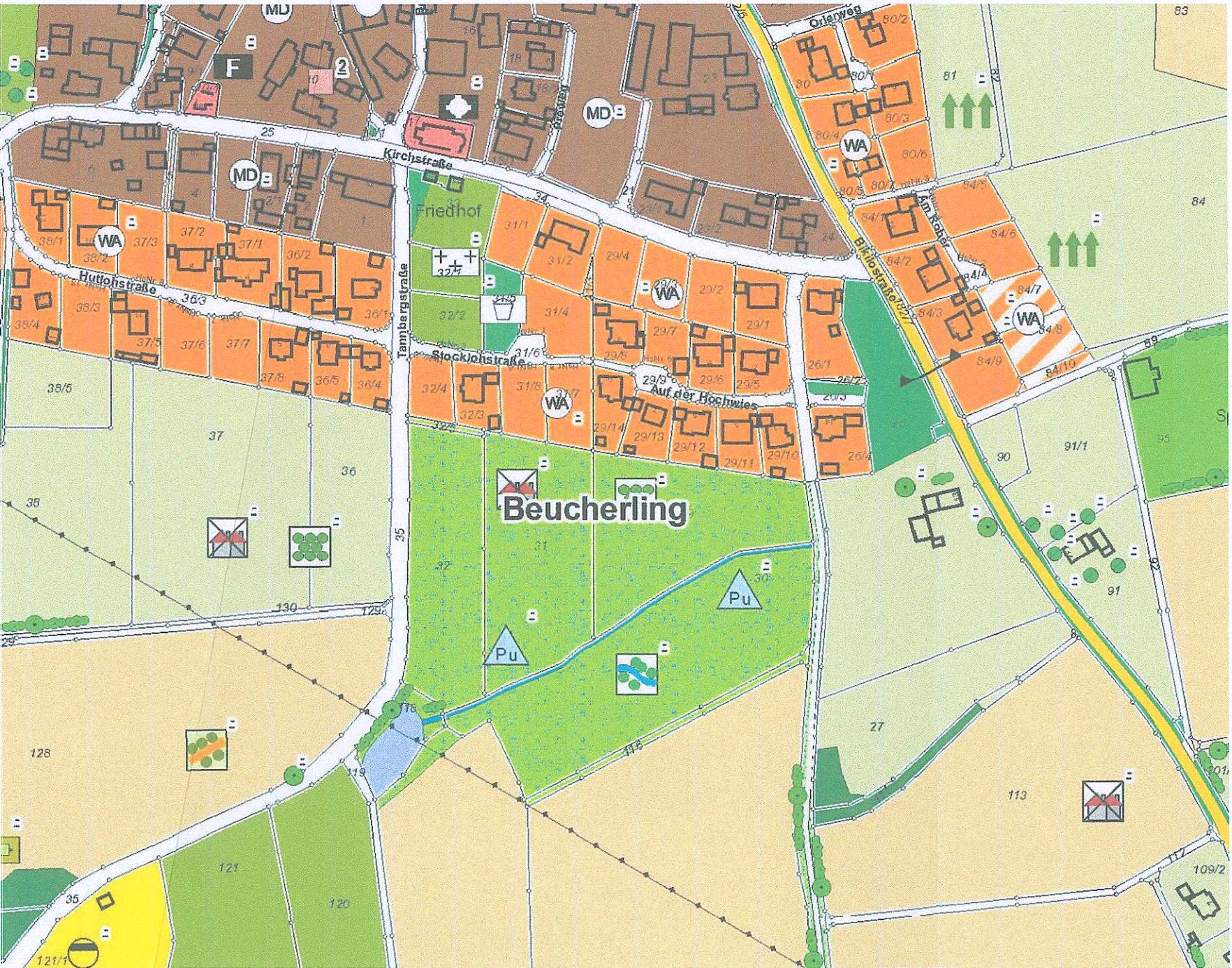
Thomas Schwarzfischer 1. Bürgermeister

BAUÜBERWACHUNG - ECKL

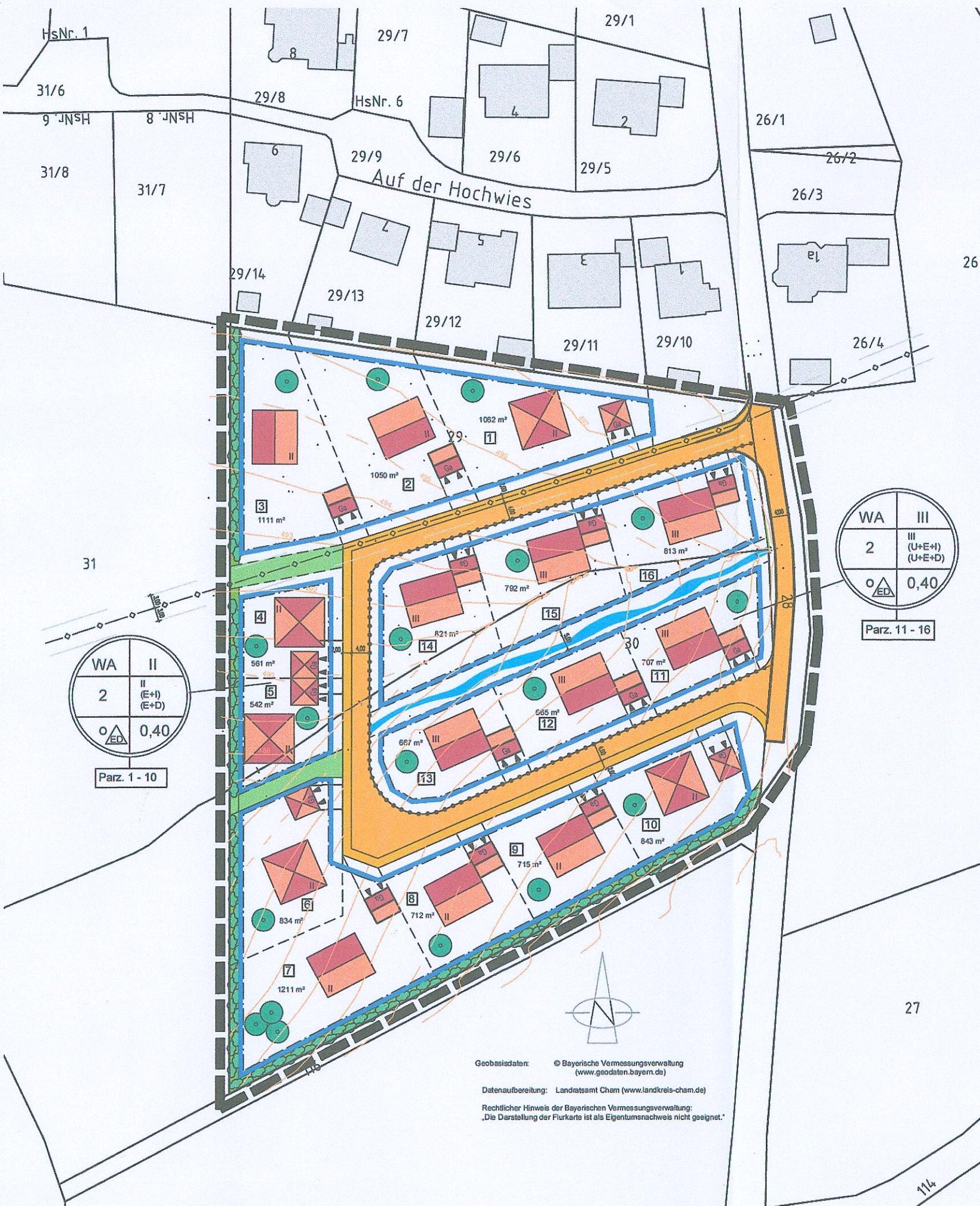
UVB 10

Entwurf: 2017-11-21
Gezeichnet: 2018-06-14

Bearbeitung: *Thomas Schwarzfischer*



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

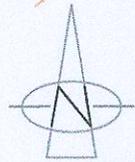


| | |
|----|----------------------|
| WA | II |
| 2 | II (E+I) (E+D) |
| | 0,40 |

Parz. 1 - 10

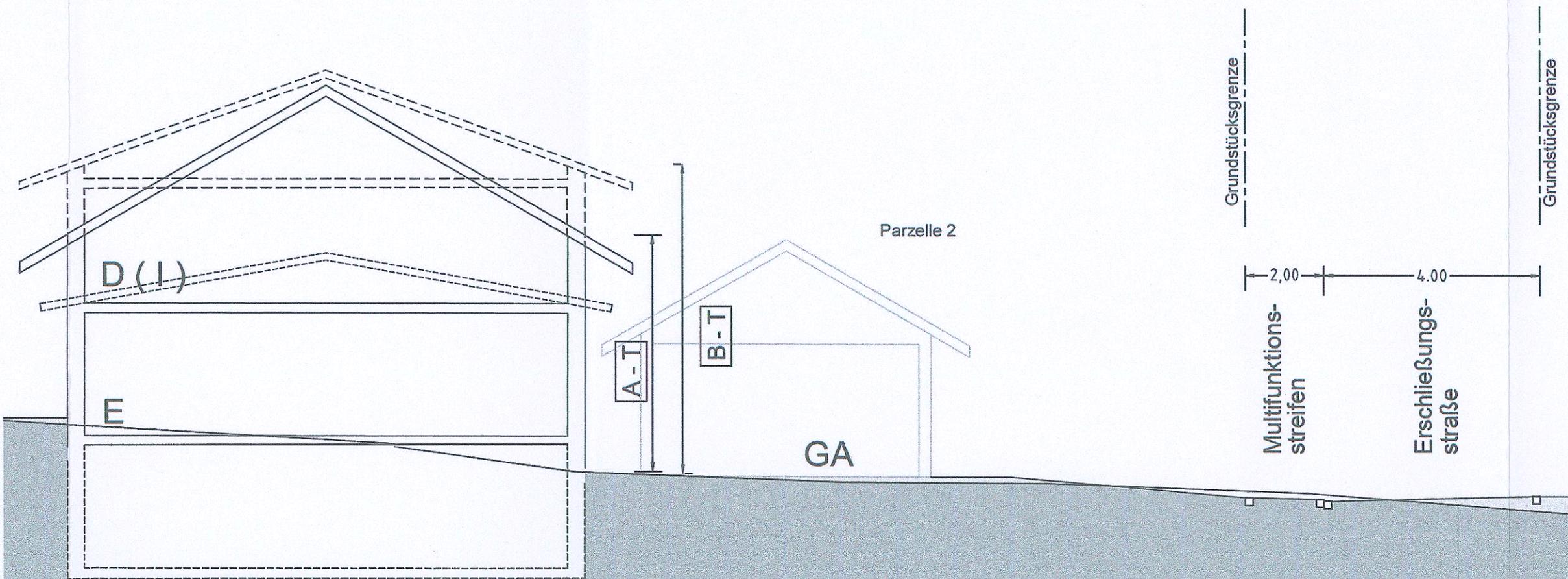
| | |
|----|---------------------------|
| WA | III |
| 2 | III (U+E+I) (U+E+D) |
| | 0,40 |

Parz. 11 - 16



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)
 Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
 „Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.“

Bebauungsplan "Auf der Hochwies II" M 1: 1000



Gebäudetyp A

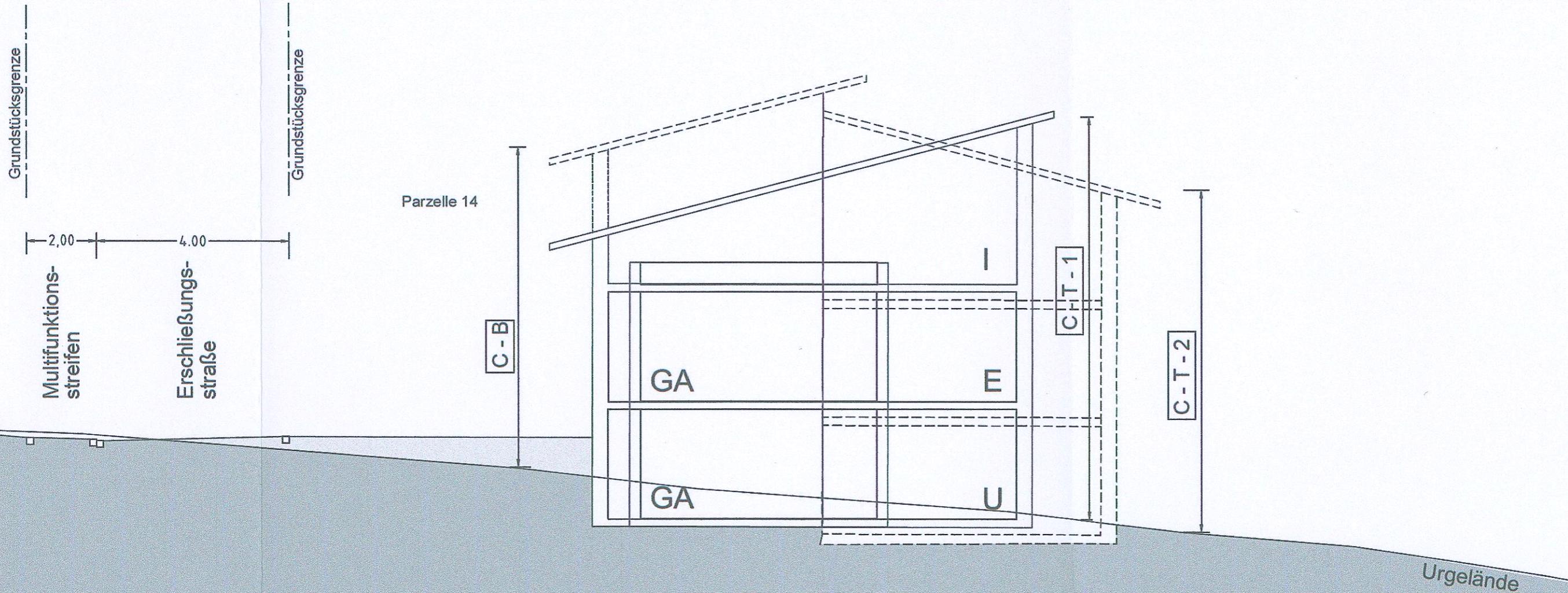
A - T = max. 5.00 m talwärts

Gebäudetyp B

B - T = max. 7.00 m talwärts

Geländeschnitt & Darstellung zulässiger Gebäudetypen

Schnitt als Gestaltungsbeispiel durch Parzellen 2, 14 und 13 M 1: 100



Gebäudetyp C

C - B = max. 6,00 m bergseits

C - T - 1 = max. 12,50 m talwärts "freistehende Pultdachseite"

C - T - 2 = max. 11,50 m talwärts

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

Parzelle 13

E-T

D-T

D(I)

E

GA

U

Urgelände

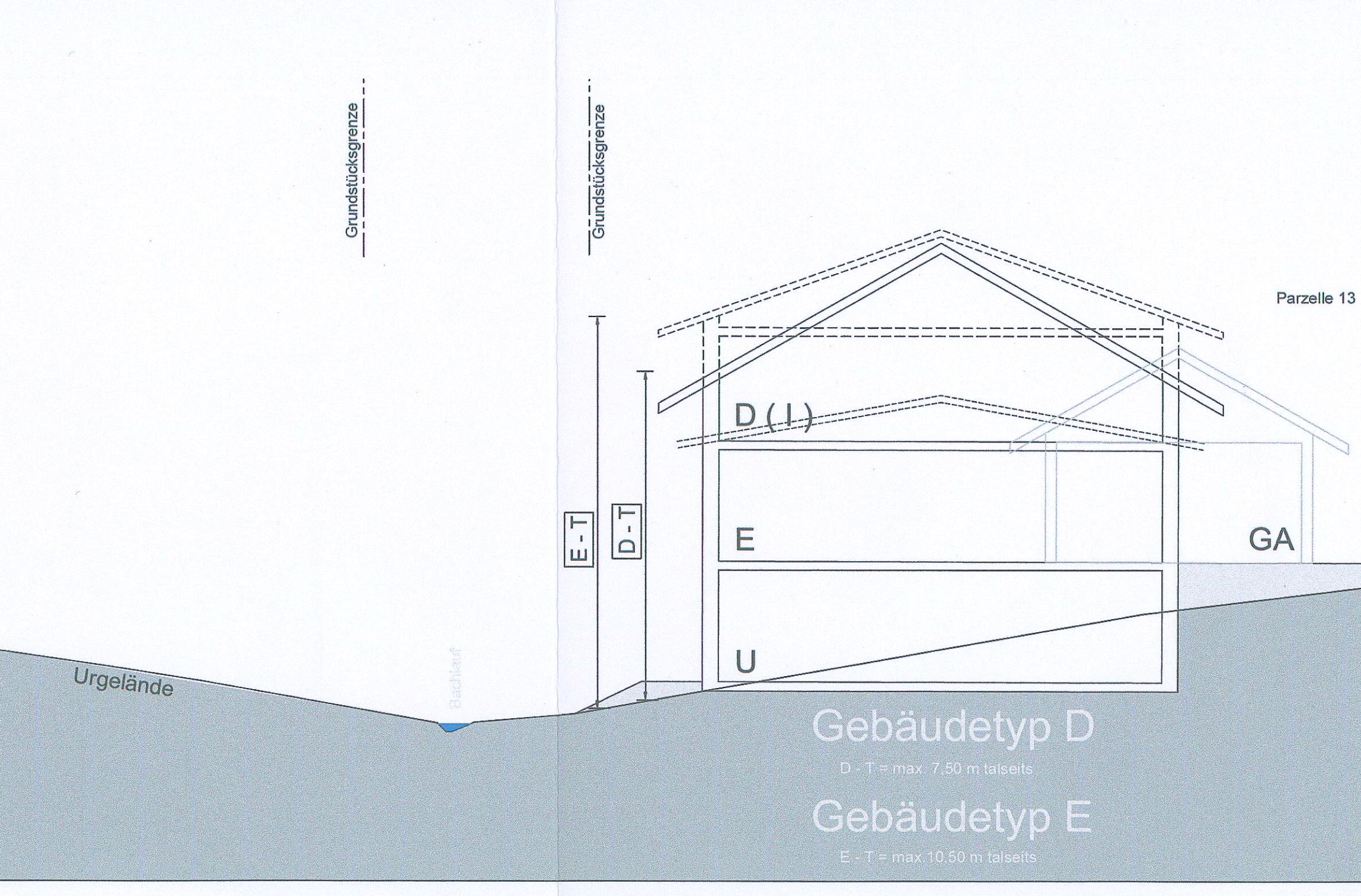
Bachlauf

Gebäudetyp D

D - T = max. 7,50 m talseits

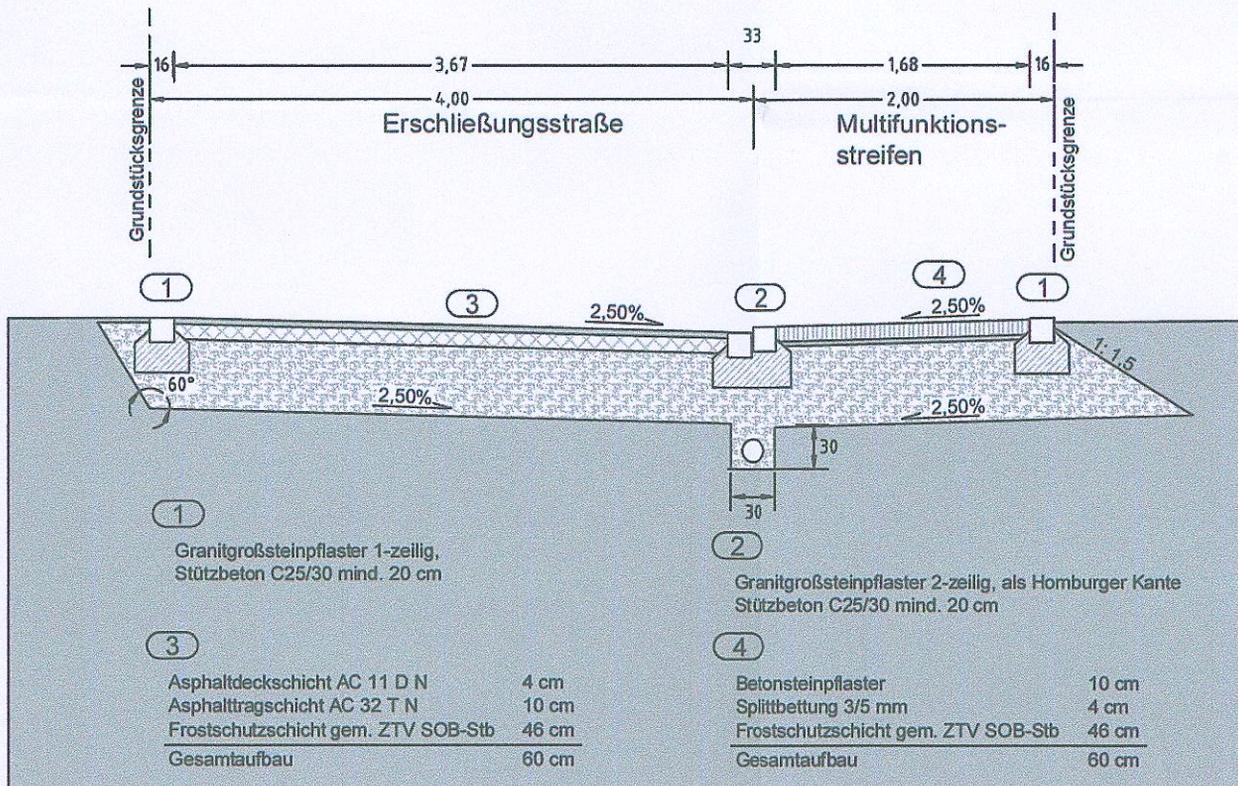
Gebäudetyp E

E - T = max. 10,50 m talseits



Regelquerschnitt Straße

M 1: 100



Zeichen für planliche Festsetzungen (PlanZV1990)

1. Art der Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990/2013

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO)

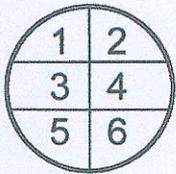


Maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ)



Maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise



1 = Art der Nutzung

2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert

3 = höchzulässige Zahl der Wohnungen

4 = zulässige Gebäudetypen

5 = Bauweise: o= offene Bauweise | ED= Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6 = max. zulässige GRZ

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Multifunktionsstreifen

5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünflächen



Grünflächen privat

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauBG)



Anpflanzung von Bäumen (Standort variabel)



Anpflanzung von Sträuchern als 2-reihige Baugebietseingrünung $b = 2,00$ m (privat)

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BaGB)



Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Wasser) mit Schutzstreifen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planliche Hinweise



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Hauptgebäude (geplant)



Nebengebäude (geplant)



Grundstücksgrenzen (geplant)



Gebäude und Nebengebäude (Bestand)

26/4

Flurnummern

2

Parzellennummern

860 m²

Parzellengröße



Best. Bachlauf (Umlegung im Zuge der Bauausführung)



Höhenschichtlinien

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der Nutzung

Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (§ 4 BauNVO vom 23.01.1990), BGBl I S 132 in offener Bauweise. Eine Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 wird ausgeschlossen. Für alle Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990. Die Abstandsregelungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO findet Anwendung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschosse für die Parzellen 1 bis 10 und maximal 3 Vollgeschosse für die Parzellen 11 bis 16 zulässig.

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40.

Die max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,80.

Es sind je Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Hauptgebäude

2.1.1 Die Firstrichtungen sind frei wählbar.

2.1.2 Die max. zulässigen Wandhöhen sind in der Planzeichnung Geländeschnitt in Abhängigkeit des Gebäudetyps geregelt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

2.1.3 Zulässige Dachneigung beträgt 10° bis 38°.

2.1.4 Dachgauben gem. Art. 6 Abs. 8 Punkt. 3 BayBO sind zulässig.

2.1.5 „Zwerchgiebel“ sind mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen.

2.1.6 Das Hauptgebäude ist als rechteckiger Gebäudegrundkörper auszubilden (Ausnahme "Toskanahaus").

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind.

2.1.7 Die Dachdeckung hat mit gedeckten Farben in rot, braun, grau oder anthrazit zu erfolgen.

2.1.8 Als Dachform sind Sattel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach zugelassen.

2.2 Nebengebäude, Garagen

2.2.1 Der Garagenstandort ist nicht zwingend vorgegeben, bestehende Infrastruktur ist zu beachten.

2.2.2 Das Dach ist bezüglich der Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer und extensiv begrüntem Dächern sind zulässig.

2.2.3 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

2.2.4 Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

2.2.5 Nebengebäude gem. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.2.6 Bei Gebäuden an gemeinsamer Grundstücksgrenze hat sich der „Nachbauende“ Nachbar in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.

2.2.7 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mind. 5,00 m betragen.

2.2.8 Max. Wandhöhen von Nebengebäuden 3,0 m

2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung erlaubt.

2.3.2 Sie werden beschränkt auf die Erdgeschosszone und dürfen 1,00 m² (gem. Art. 57 BayBO) der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten. Lichtwerbung ist nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen

2.4.1 Die max. Konstruktionshöhe von Einfriedungen beträgt straßenseitig 1,40 m , sonst 2,00 m.

Zwischen Gelände und Zaunfeldunterkante ist ein Abstand von min. 15 cm vorzusehen um eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu erhalten.

2.4.2 Einfriedungen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung straßenseitig sichtdurchlässig auszubilden.

2.5 Auffüllungen & Abgrabungen - Terrassierungen

2.5.1 Der Abstand vom Böschungsfuß einer Auffüllung zur Nachbargrenze muss ausreichend dimensioniert werden, damit anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück des Verursachers abgeleitet bzw. versickert werden kann.

2.5.2 Das max. Böschungsverhältnis beträgt 1 zu 1,5.

2.5.3 Die max. Höhendifferenz von Auffüllungen oder Abgrabungen gemessen zum Urgelände beträgt 2,0 m.

2.5.4 Die max. Terrassierungshöhe beträgt 1,50 m.

2.5.5 Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

2.6 Stützmauern

2.6.1 Sofern es die Topografie des Grundstückes im Zuge dessen sinnvoller Nutzung bedingt, sind Stützmauern ohne Grenzabstand mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Die Abstandsregelungen nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

In diesem Zusammenhang ist auch die Auffüllung des "Nachbauenden" Nachbarn gegen die vorhandene Stützmauer zulässig.

2.6.2 Sichtbar bleibende Teile sind aus regional typischem Naturstein oder als Stein-Gabionen herzustellen.

2.6.3 Absturzsicherungen sind hinsichtlich Ihrer Gestaltung im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben sichtdurchlässig auszubilden.

2.6.4 Stützmauern und deren evtl. erforderlichen Absturzsicherungen sind im Eingabeplan mit Angaben zur konstruktiven Ausbildung darzustellen. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen wird hingewiesen.

2.7 Strom- und Telekommunikationsversorgung

2.7.1 Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen

2.7.2 Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Aussenbeleuchtungen ausschließlich warmweiße LED-Lampen zugelassen.

2.7.3 Auf das Merkblatt DWA-M162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) wird verwiesen.

2.8 Wasserversorgung

2.8.1 Bei einer Bebauung eines Grundstückes mit Doppelhaushälften sind den Kreiswerken Cham

durch den Antragsteller sämtliche Mehraufwendungen für den zusätzlichen Grundstücksanschluss zu erstatten.

2.9 Regenerative Energien

2.9.1 Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

2.10 Schutz des Grundwassers - Entwässerung

2.10.1 Anfallendes Oberflächenwasser kann auf den Grundstücken nicht versickert werden.

2.10.2 Für anfallendes Oberflächenwasser ist für jede Parzelle eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5,5 m³ zu errichten.

2.10.3 Die Niederschlagsfreistelungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) sind zu beachten.

2.10.4 Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Für Überschusswasser ist eine entsprechende Entwässerungsmöglichkeit vorzusehen.

Ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften eine undurchlässige Bauweise verlangen.

2.10.5 Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

Folgende Planungsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung sind u.a. zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1, 2 und 4 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke)

- DIN 1986 Teil 1 Abs. 7 (Schutz vor Rückstau), DIN 19578, DIN EN 1997 Be- und Entlüftung nach DIN 1986

2.10.6 Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 WHG).

2.11 Grünordnerische Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt

2.11.1 Bei den nachfolgend aufgeführten Grünordnerischen Maßnahmen ist die unten angeführte "Pflanzliste" zur Auswahl heranzuziehen

2.11.2 Eingrünung des Bebauungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Süden und Süd-Osten: Alle Parzellen sind zur freien Landschaft in Form einer frei wachsenden Pflanzhecke aus heimischen Laubhölzern, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen. Schnitthecken sind unzulässig.

Alle 2,00 m² ist ein Strauch und alle 10 lfdm ein einheimischer Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen.

2.11.3 Eingrünung der privaten Bereiche:

Die Bepflanzung der Gärten der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen.

2.11.4 Die Pflanzung landschaftsfremder, hochwüchsiger Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung sind unzulässig.

2.11.5 Es empfiehlt sich mittel- und kleinkronige Baumarten zu pflanzen.

2.11.6 Die Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

2.11.7 Grenzabstand von Pflanzen und Bäumen regeln sich nach Art. 47 (1) AGBGB

Pflanzenliste:

Bäume

| | |
|--------------|----------------------------|
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Spitzahorn | <i>Acer patanoides</i> |
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Vogelbeere | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Bergulme | <i>Ulmus galbra</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| Sommerlinde | <i>Tilia platyphyllos</i> |
| Sandbirke | <i>Betula pendula</i> |
| Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Esche | <i>Fraxinus exelsior</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Zitterpappel | <i>Populus tremula</i> |
| Silberweide | <i>Salix alba</i> |
| Bruchweide | <i>Salix fragilis</i> |

Sträucher

| | |
|--------------------------|---|
| Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| Pfaffenkäppchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Schwarze Johannisbeere | <i>Ribes nigrum</i> |
| Wildrosen | <i>Rosa canina, multiflora rubiginosa, hugonis, pendulina</i> |
| Holunder | <i>Sambucus nigra und racemosa</i> |
| Strauchweiden | <i>Salix aurita, caprea, triandra, fragilis, cinerea, viminalis</i> |
| Traubenkirsche | <i>Prunus paddus</i> |
| Kreuzdorn | <i>Rhamnus catharticus</i> |
| Faulbaum | <i>Rhamnus frangula</i> |
| Seidelbast | <i>Daphne mezereum</i> |
| sowie alle Obststräucher | |

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Zell hat in der Sitzung vom 23.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "Auf der Hochwies II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan "Auf der Hochwies II" i. d. F. vom 21.11.2017 hat in der Zeit vom 22.01.2018 bis 21.02.2018 stattgefunden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 10.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan "Auf der Hochwies II" i. d. F. vom 21.11.2017 mit Anschreiben vom 10.01.2018 übersandt und eine angemessene Frist bis 21.02.2018 zur Äußerung gegeben.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Zell hat mit Beschluss vom 03.03.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "Auf der Hochwies II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. d. F. vom 08.03.2018 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Auf der Hochwies II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in der Fassung vom 08.03.2018 erfolgte in der Zeit vom 18.04.2018 bis einschließlich 17.05.2018.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Auf der Hochwies II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in der Fassung vom 08.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 18.04.2018 bis einschließlich 17.05.2018 beteiligt.

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde Zell hat mit Beschluss vom 14. JUNI 2018 ... den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Auf der Hochwies II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in der Fassung vom 14. JUNI 2018 als Satzung beschlossen.

Zell, den 15. JUNI 2018

Gemeinde Zell
Hauptstr. 22
93199 Zell

Thomas Schwarzfischer
1. Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Auf der Hochwies II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB wurde am 1.5. JUNI 2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 1.4. JUNI 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung mit Lageplan und Textlichen Festsetzungen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Wald, Hauptstr. 14, 93192 Wald zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Auf der Hochwies II" gemäß § 13b BauGB ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Zell, den 1.5. JUNI 2018

Gemeinde Zell
Hauptstr. 22
93199 Zell

Thomas Schwarzfischer
1. Bürgermeister

Präambel

Die Gemeinde Zell im Landkreis Cham erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan "Auf der Hochwies II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1: 1000 vom 14. JUNI 2018 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Auf der Hochwies II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB besteht aus:

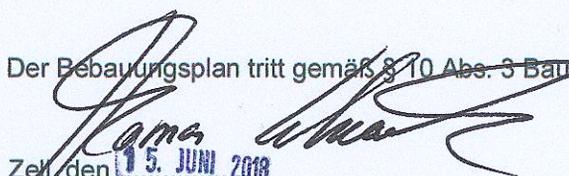
- 1) Lageplan mit zeichnerischen Teil M 1: 1000 vom 14. JUNI 2018 und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung vom 14. JUNI 2018 anschl. Übersichtsplan M1: 5000

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Zell, den 15. JUNI 2018


Thomas Schwarzfischer 1. Bürgermeister