

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
  - 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
    - Anlagen für Verwaltungen
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen

- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- 2.1 Zulässige Grund-/Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche § 17 I.V.m. § 19 BauNVO	Geschossfläche § 17 I.V.m. § 20 BauNVO
WA	GRZ max. 0,35	GFZ max. 0,5

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
- 2.2.1 Garagen/Carports/Nebengebäude
- Die Anordnung der Garagen/Carports/Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen. Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.
- 2.2.2 Wohngebäude
- max. 2 Vollgeschosse zulässig
- Bauweise: **Bautyp A** = Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Bautyp B** = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
- Bautyp C** = Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
- Das 2. Untergeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
- Das Untergeschoss ist nicht als Vollgeschoss auszubilden.

**Hinweis nach Geländehöhe**  
Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (L+H) ist bei einer Geländehöhe von mehr als 1,50 m ab natürlichem Gelände auf Hausläufe anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist ein Höhenprofil vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen
- 2.3.1 Wandhöhe
- Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 3,00 m
- Wohngebäude:
  - Bautyp A max. 5,00 m
  - Bautyp B max. 6,50 m
  - Bautyp C max. 5,00 m / 7,50 m

- 2.3.2 Firsthöhe
- Wohngebäude: Bei allen zulässigen Bautypen ist eine Firsthöhe von max. 10,00 m zulässig.
- Definition:  
Die Wandhöhe/Firsthöhe der baulichen Anlagen ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

- 4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäuseite zu verlaufen.

- 5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	500

- 6 ANZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp	Wohnheiten (WE)
Einzelhaus	max. 2 WE je Wohngebäude

- 7 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
- 7.1 Gestaltung baulicher Anlagen
- 7.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform: Satteldach(SD)/Pultdach(PD)/Flechdach(FD)/Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD)  
Dachneigung: zu Bautyp A/C max. 45°  
zu Bautyp B max. 25°  
Dachdeckung: Ziegler- oder Betondecksteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut, bei PD/FD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig  
Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m

- 7.1.2 Wohngebäude

Dachform: Satteldach(SD)/höhengestaffeltes Satteldach 35° - 45°  
Dachneigung: Ziegler- oder Betondecksteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut, bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig  
Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m  
Dachgauben: zulässig als Giebel- oder Schiepgauben; Aneinandergereichte Dachgauben, lurnartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.  
Zwisch-/Standgebäude: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge

- 7.2 Private Verkehrsflächen
- 7.2.1 Stauraum
- Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht angezäunt werden. Eine Anrechnung des Stauraumes als Stellplatz vor Garagen ist unzulässig.
- 7.2.2 Stellplätze
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierzu ist eine isolierte Befriedung für Stellplätze auf nicht überbaubaren Grundstücken gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

- 7.3 Anzahl der Stellplätze
- Pro Wohneinheit (WE) sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

- 7.4 Abstandsflächen
- Hinsichtlich der Abstandsflächen wird die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Gebäude und bauliche Anlagen können entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden.

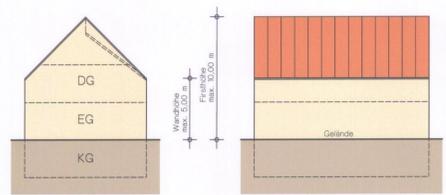
- 7.5 Einfriedungen
- Art und Ausführung:
  - Straßenseitige Begrenzung: Holzlatenzäun, Metallzäun
  - Seitliche und rückwärtige Begrenzung: Holzlatenzäun, Metallzäun, Maschendrahtzäun, sowie lebende Zäune
  - Straßenseitige Begrenzung: max. 1,00 m ab fertigem Gelände
  - Seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 2,00 m ab fertigem Gelände
- unzulässig

- 7.6 Gestaltung des Geländes
- Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen/Aufschüttungen bis jeweils 1,00 m vom natürlichen Gelände zulässig.  
Ein direktes Aneinandergeren von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig (Bezugspunkt = natürliches Gelände). Zulässig sind ausschließliche Stützmauern aus Naturstein oder Gabionen. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.  
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.  
Hinweis:  
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.  
Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist das natürliche Gelände.

SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUTYPEN

**BAUTYP A:**  
BAUWEISE: Erdgeschoss und Dachgeschoss  
Dachform: Satteldach/höhengestaffeltes Satteldach  
Dachneigung: 35-45°



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRUNDORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- 8 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.  
Die nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflanzen.  
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

- 9 STELLPLATZE UND ZUFÄHRTEN
- Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind verankerungsfähig zu gestalten (rasenverfestigtes Pflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).

- 10 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
- Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.  
Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 19200 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen.  
Die Bestimmungen der RAS LP 2 und 4 sind zu beachten.

- 11 PFLANZUNGSMAßNAHMEN
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
- Stauraum**  
Zur Begrünung des Stauraumes sind Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß den Artenlisten 15.1 und 15.2 und den entsprechenden Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen, auf das Straßenraumprofil ist zu achten.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 15.2 und 15.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Nadelsträuchern zu verwenden sind.  
Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.  
Je angelegte 300 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist einschließlich der straßenraumwirksamen festgesetzten Bäume ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend Artenliste 15.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

- 12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
- Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

- 13 OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- Die öffentlichen Grünflächen in Bereich der Wasserleitungsstrasse sind als extensive Wiesenfläche auszubilden. Sie sind zur Entwicklung magerer Säume von Gehölzaufwuchs freizuhalten und unter naturschutzfachlichen Kriterien zu pflegen.

- 14 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/Grundordnungsplanes aus dem gemeindlichen Okzikon der Gemeinde Zell, Flurnummer 570 (Trafliche), Gemarkung Beuchering bereit gestellt.  
Maßnahmen:  
- Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivwiesenflächen  
- Anlage einer wegebegleitenden Baumreihe  
- Anlage einer Hecke als Vernetzungselement und Leitlinie

Die detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme ist der Begründung zum Bebauungsplan/Grundordnungsplan zu entnehmen.

- 15 ARTENLISTEN
- Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmateriale, falls verfügbar, zu achten.

- 15.1 Gehölze 1. und 2. Ordnung im Straßenraum
- Qualität: H, 3 x v., 12-14 bzw. 14-18 (mit Straßenraumprofil)
- Acer campestre Feld-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Prunus avium Waruß  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Tilia cordata Winter-Linde  
und vergleichbare Arten.

- 15.2 Gehölze 1. und 2. Ordnung
- Qualität: H, 3 x v., 12-14 bzw. 14-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
- Qualität: H, 8-10 (Obstgehölze)
- Acer campestre Feld-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Betula pendula Sand-Birke  
Carpinus betulus Gemeine Esche  
Fraxinus excelsior Wald-Ahorn  
Malus sylvestris Wildapfel  
Populus tremula Zitter-Pappel  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche  
Tilia cordata Winter-Linde  
sowie Obst- und Nussbäume und vergleichbare Arten.

- 15.3 Sträucher
- In Teilen giltige Gehölze sind mit \* gekennzeichnet.  
Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Eunymus europaeus\* Pfaffenblütchen  
Ligustrum vulgare\* Liguster  
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche  
Prunus padus Trauben-Kirsche  
Rosa canina Hund-Rose  
Rosa pendulina Apen-Heckenrose  
Rosa rugosa Wein-Rose  
Salix caprea Sal-Weide  
Salix caprea Reil-Weide  
Salix caprea Lavendel-Weide  
Salix purpurea Purpur-Weide  
Salix viminalis Korb-Weide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Wasser-Schneeball  
sowie Beerensträucher und vergleichbare Arten.

Die Verwendung von Blüten-, Kugel-, Hänge- und Bonsaiformen sowie bunt- oder panaschertaubigen Gehölzen ist unzulässig. Die Verwendung von Nadelgehölzen oder Koniferen jeglicher Art ist ebenfalls nicht gestattet.

- C) SCHALLSCHUTZ
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 16 GRUNDRISSORIENTIERUNG / PASSIVER SCHALLSCHUTZ
- Sollern es Besonnung und grundrissliche Gestaltung zulassen, sind die Wohnungsgrundrisse der Baukörper auf den Parzellen Nr. 1 und 5 - 7 zwingend so zu gestalten, dass alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zumindest eine Außenwand- und damit Belüftungsöffnung (zum Beispiel Fenster, Tür) in der vom Straßenverkehrslärm abgewandten Südfassade erhalten. Wo dies nicht möglich ist, sind die betroffenen Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmten automatischen Belüftungsleitungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel L<sub>Aeq</sub> = 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Die detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme ist der Begründung zum Bebauungsplan/Grundordnungsplan zu entnehmen.

- 16 ARTENLISTEN
- Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmateriale, falls verfügbar, zu achten.

- 16.1 Gehölze 1. und 2. Ordnung im Straßenraum
- Qualität: H, 3 x v., 12-14 bzw. 14-18 (mit Straßenraumprofil)
- Acer campestre Feld-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Prunus avium Waruß  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Tilia cordata Winter-Linde  
und vergleichbare Arten.

- 16.2 Gehölze 1. und 2. Ordnung
- Qualität: H, 3 x v., 12-14 bzw. 14-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
- Qualität: H, 8-10 (Obstgehölze)
- Acer campestre Feld-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Betula pendula Sand-Birke  
Carpinus betulus Gemeine Esche  
Fraxinus excelsior Wald-Ahorn  
Malus sylvestris Wildapfel  
Populus tremula Zitter-Pappel  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche  
Tilia cordata Winter-Linde  
sowie Obst- und Nussbäume und vergleichbare Arten.

- 16.3 Sträucher
- In Teilen giltige Gehölze sind mit \* gekennzeichnet.  
Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Eunymus europaeus\* Pfaffenblütchen  
Ligustrum vulgare\* Liguster  
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche  
Prunus padus Trauben-Kirsche  
Rosa canina Hund-Rose  
Rosa pendulina Apen-Heckenrose  
Rosa rugosa Wein-Rose  
Salix caprea Sal-Weide  
Salix caprea Reil-Weide  
Salix caprea Lavendel-Weide  
Salix purpurea Purpur-Weide  
Salix viminalis Korb-Weide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Wasser-Schneeball  
sowie Beerensträucher und vergleichbare Arten.

Die Verwendung von Blüten-, Kugel-, Hänge- und Bonsaiformen sowie bunt- oder panaschertaubigen Gehölzen ist unzulässig. Die Verwendung von Nadelgehölzen oder Koniferen jeglicher Art ist ebenfalls nicht gestattet.

- 16.4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/Grundordnungsplanes aus dem gemeindlichen Okzikon der Gemeinde Zell, Flurnummer 570 (Trafliche), Gemarkung Beuchering bereit gestellt.  
Maßnahmen:  
- Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivwiesenflächen  
- Anlage einer wegebegleitenden Baumreihe  
- Anlage einer Hecke als Vernetzungselement und Leitlinie

Die detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme ist der Begründung zum Bebauungsplan/Grundordnungsplan zu entnehmen.

- 16.5 ARTENLISTEN
- Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmateriale, falls verfügbar, zu achten.

- 16.5.1 Gehölze 1. und 2. Ordnung im Straßenraum
- Qualität: H, 3 x v., 12-14 bzw. 14-18 (mit Straßenraumprofil)
- Acer campestre Feld-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Prunus avium Waruß  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Tilia cordata Winter-Linde  
und vergleichbare Arten.

- 16.5.2 Gehölze 1. und 2. Ordnung
- Qualität: H, 3 x v., 12-14 bzw. 14-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
- Qualität: H, 8-10 (Obstgehölze)
- Acer campestre Feld-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Betula pendula Sand-Birke  
Carpinus betulus Gemeine Esche  
Fraxinus excelsior Wald-Ahorn  
Malus sylvestris Wildapfel  
Populus tremula Zitter-Pappel  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche  
Tilia cordata Winter-Linde  
sowie Obst- und Nussbäume und vergleichbare Arten.

- 16.5.3 Sträucher
- In Teilen giltige Gehölze sind mit \* gekennzeichnet.  
Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Eunymus europaeus\* Pfaffenblütchen  
Ligustrum vulgare\* Liguster  
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche  
Prunus padus Trauben-Kirsche  
Rosa canina Hund-Rose  
Rosa pendulina Apen-Heckenrose  
Rosa rugosa Wein-Rose  
Salix caprea Sal-Weide  
Salix caprea Reil-Weide  
Salix caprea Lavendel-Weide  
Salix purpurea Purpur-Weide  
Salix viminalis Korb-Weide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Wasser-Schneeball  
sowie Beerensträucher und vergleichbare Arten.

Die Verwendung von Blüten-, Kugel-, Hänge- und Bonsaiformen sowie bunt- oder panaschertaubigen Gehölzen ist unzulässig. Die Verwendung von Nadelgehölzen oder Koniferen jeglicher Art ist ebenfalls nicht gestattet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRUNDORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- 8 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.  
Die nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflanzen.  
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

- 9 STELLPLATZE UND ZUFÄHRTEN
- Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind verankerungsfähig zu gestalten (rasenverfestigtes Pflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).

- 10 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
- Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.  
Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 19200 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen.  
Die Bestimmungen der RAS LP 2 und 4 sind zu beachten.

- 11 PFLANZUNGSMAßNAHMEN
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
- Stauraum**  
Zur Begrünung des Stauraumes sind Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß den Artenlisten 15.1 und 15.2 und den entsprechenden Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen, auf das Straßenraumprofil ist zu achten.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 15.2 und 15.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Nadelsträuchern zu verwenden sind.  
Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.  
Je angelegte 300 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist einschließlich der straßenraumwirksamen festgesetzten Bäume ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend Artenliste 15.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

- 12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
- Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

- 13 OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- Die öffentlichen Grünflächen in Bereich der Wasserleitungsstrasse sind als extensive Wiesenfläche auszubilden. Sie sind zur Entwicklung magerer Säume von Gehölzaufwuchs freizuhalten und unter naturschutzfachlichen Kriterien zu pflegen.

- 14 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/Grundordnungsplanes aus dem gemeindlichen Okzikon der Gemeinde Zell, Flurnummer 570 (Trafliche), Gemarkung Beuchering bereit gestellt.  
Maßnahmen:  
- Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivwiesenflächen  
- Anlage einer wegebegleitenden Baumreihe  
- Anlage einer Hecke als Vernetzungselement und Leitlinie

Die detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme ist der Begründung zum Bebauungsplan/Grundordnungsplan zu entnehmen.

- 15 ARTENLISTEN
- Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmateriale, falls verfügbar, zu achten.

- 15.1 Gehölze 1. und 2. Ordnung im Straßenraum
- Qualität: H, 3 x v., 12-14 bzw. 14-18 (mit Straßenraumprofil)
- Acer campestre Feld-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Prunus avium Waruß  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Tilia cordata Winter-Linde  
und vergleichbare Arten.

- 15.2 Gehölze 1. und 2. Ordnung
- Qualität: H, 3 x v., 12-14 bzw. 14-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
- Qualität: H, 8-10 (Obstgehölze)
- Acer campestre Feld-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Betula pendula Sand-Birke  
Carpinus betulus Gemeine Esche  
Fraxinus excelsior Wald-Ahorn  
Malus sylvestris Wildapfel  
Populus tremula Zitter-Pappel  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche  
Tilia cordata Winter-Linde  
sowie Obst- und Nussbäume und vergleichbare Arten.

- 15.3 Sträucher
- In Teilen giltige Gehölze sind mit \* gekennzeichnet.  
Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Eunymus europaeus\* Pfaffenblütchen  
Ligustrum vulgare\* Liguster  
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche  
Prunus padus Trauben-Kirsche  
Rosa canina Hund-Rose  
Rosa pendulina Apen-Heckenrose  
Rosa rugosa Wein-Rose  
Salix caprea Sal-Weide  
Salix caprea Reil-Weide  
Salix caprea Lavendel-Weide  
Salix purpurea Purpur-Weide  
Salix viminalis Korb-Weide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Wasser-Schneeball  
sowie Beerensträucher und vergleichbare Arten.

Die Verwendung von Blüten-, Kugel-, Hänge- und Bonsaiformen sowie bunt- oder panaschertaubigen Gehölzen ist unzulässig. Die Verwendung von Nadelgehölzen oder Koniferen jeglicher Art ist ebenfalls nicht gestattet.

- C) SCHALLSCHUTZ
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 16 GRUNDRISSORIENTIERUNG / PASSIVER SCHALLSCHUTZ
- Sollern es Besonnung und grundrissliche Gestaltung zulassen, sind die Wohnungsgrundrisse der Baukörper auf den Parzellen Nr. 1 und 5 - 7 zwingend so zu gestalten, dass alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zumindest eine Außenwand- und damit Belüftungsöffnung (zum Beispiel Fenster, Tür) in der vom Straßenverkehrslärm abgewandten Südfassade erhalten. Wo dies nicht möglich ist, sind die betroffenen Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmten automatischen Belüftungsleitungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel L<sub>Aeq</sub> = 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Die detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme ist der Begründung zum Bebauungsplan/Grundordnungsplan zu entnehmen.

- 16 ARTENLISTEN
- Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmateriale, falls verfügbar, zu achten.

- 16.1 Gehölze 1. und 2. Ordnung im Straßenraum
- Qualität: H, 3 x v., 12-14 bzw. 14-18 (mit Straßenraumprofil)
- Acer campestre Feld-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Prunus avium Waruß  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Tilia cordata Winter-Linde  
und vergleichbare Arten.

- 16.2 Gehölze 1. und 2. Ordnung
- Qualität: H, 3 x v., 12-14 bzw. 14-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
- Qualität: H, 8-10 (Obstgehölze)
- Acer campestre Feld-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Betula pendula Sand-Birke  
Carpinus betulus Gemeine Esche  
Fraxinus excelsior Wald-Ahorn  
Malus sylvestris Wildapfel  
Populus tremula Zitter-Pappel  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche  
Tilia cordata Winter-Linde  
sowie Obst- und Nussbäume und vergleichbare Arten.

- 16.3 Sträucher
- In Teilen giltige Gehölze sind mit \* gekennzeichnet.  
Qualität: vSt, mind. 4 Tr., 60-100  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Eunymus europaeus\* Pfaffenblütchen  
Ligustrum vulgare\* Liguster  
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche  
Prunus padus Trauben-Kirsche  
Rosa canina Hund-Rose  
Rosa pendulina Apen-Heckenrose  
Rosa rugosa Wein-Rose  
Salix caprea Sal-Weide  
Salix caprea Reil-Weide  
Salix caprea Lavendel-Weide  
Salix purpurea Purpur-Weide  
Salix viminalis Korb-Weide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Wasser-Schneeball  
sowie Beerensträucher und vergleichbare Arten.

Die Verwendung von Blüten-, Kugel-, Hänge- und Bonsaiformen sowie bunt- oder panaschertaubigen Gehölzen ist unzulässig. Die Verwendung von Nadelgehölzen oder Koniferen jeglicher Art ist ebenfalls nicht gestattet.

- 16.4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/Grundordnungsplanes aus dem gemeindlichen Okzikon der Gemeinde Zell, Flurnummer 570 (Trafliche), Gemarkung Beuchering bereit gestellt.  
Maßnahmen:  
- Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivwiesenflächen  
- Anlage einer wegebegleitenden Baumreihe  
- Anlage einer Hecke als Vernetzungselement und Leitlinie

Die detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme ist der Begründung zum Bebauungsplan



# PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereichs des Deckblattes

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

---



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

---

Zahl der Vollgeschosse

II max. 2 Vollgeschosse zulässig - Wohngebäude

Bauweise, Baugrenzen

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

---



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc. im Erdgeschoss bis 2,50 m ist zulässig.

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Bestand / Planung
-  Randstreifen/Wendebereich - versickerungsfähiger Belag - geplant,  
zur Versickerung von Niederschlagswasser
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Private Verkehrsflächen  
zur Erschließung der Bauparzellen
-  Einfahrt Garagen/Carports
-  Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder  
darf die Sicht ab 0,80 m über der Fahrbahnoberfläche durch nichts beein-  
trächtigt werden.

## Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

-  Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen - Bestand,  
Abgabe- und Entlüftungsschacht
-  Trafostation - Planung

## Hauptversorgungsleitungen

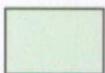
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

-  Wasserversorgungsleitung (WL) - Bestand
-  Wasserversorgungsleitung (WL) - zur Verlegung vorgesehen

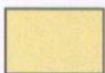
## Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

---



Öffentliche Grünfläche - Bestand  
Straßenbegleitgrün mit Einzelbäumen



Öffentliche Grünfläche - Bestand  
Grünzäsur / Eingrünung mit Baum-/Strauchbestand



Öffentliche Grünfläche - Planung  
extensive Wiesenfläche:

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz  
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

---



Einzelbäume - Bestand, zu erhalten  
innerhalb öffentlicher/privater Flächen



Bäume 1. oder 2. Ordnung (mit Straßenraumprofil) - Planung  
im Straßenraum innerhalb privater Flächen



Gehölzgruppen (Baum-/Strauchpflanzungen) - Bestand, zu erhalten  
Grünzäsur bzw. Abschirmung



Gehölzgruppen (Baum-/Strauchpflanzungen) - Planung  
zur Einbindung bzw. Abschirmung

## Sonstige Planzeichen

---



Geplante Bebauung  
Mittelstrich = Firstrichtung



Grundstücksgrenze - Planung

665qm

Parzellengröße - Beispiel

10

Parzellennummer - Beispiel



Standort Ortsschild - Zöll



Anbauverotszone zur St 2650



Lärmschutzauflagen - siehe Ziffer 16

# PLANLICHE HINWEISE

49/11

Flurnummer



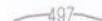
Flurstücksgrenze



Baubestand



Flächen für Oberflächenwasserrückhaltung - Planung  
Regenrückhaltebecken - Ausführung als offene, naturnahe Mulde



Höhenlinie

# SCHEMASCHNITTE

## M 1 : 200

### ZULÄSSIGE BAUTYPEN

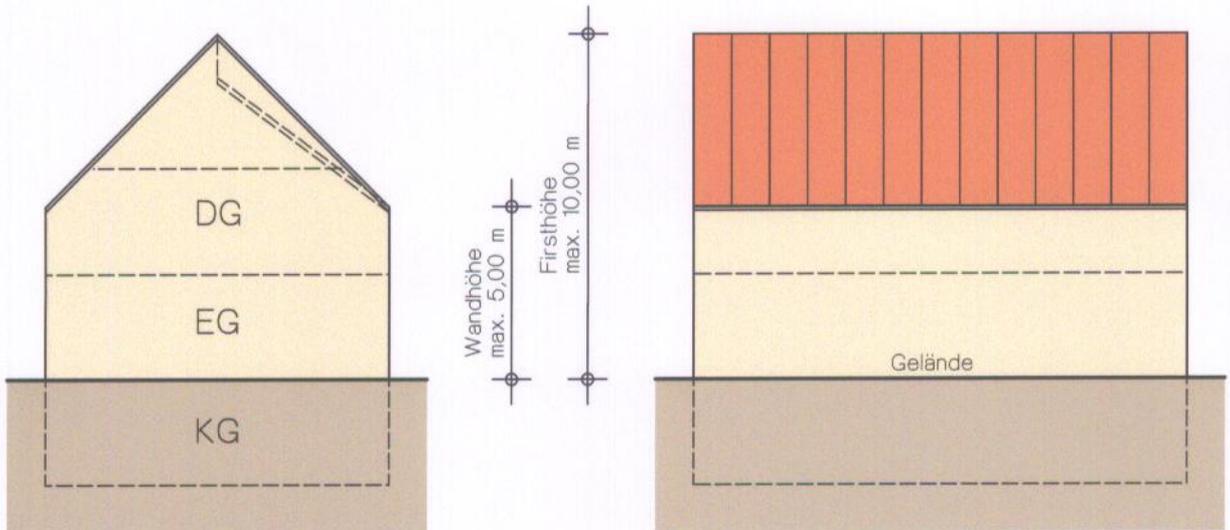
#### BAUTYP A:

#### BAUWEISE:

Erdgeschoss und Dachgeschoss

Dachform: Satteldach/höhengestaffeltes Satteldach

Dachneigung: 35-45°



## BAUTYP B:

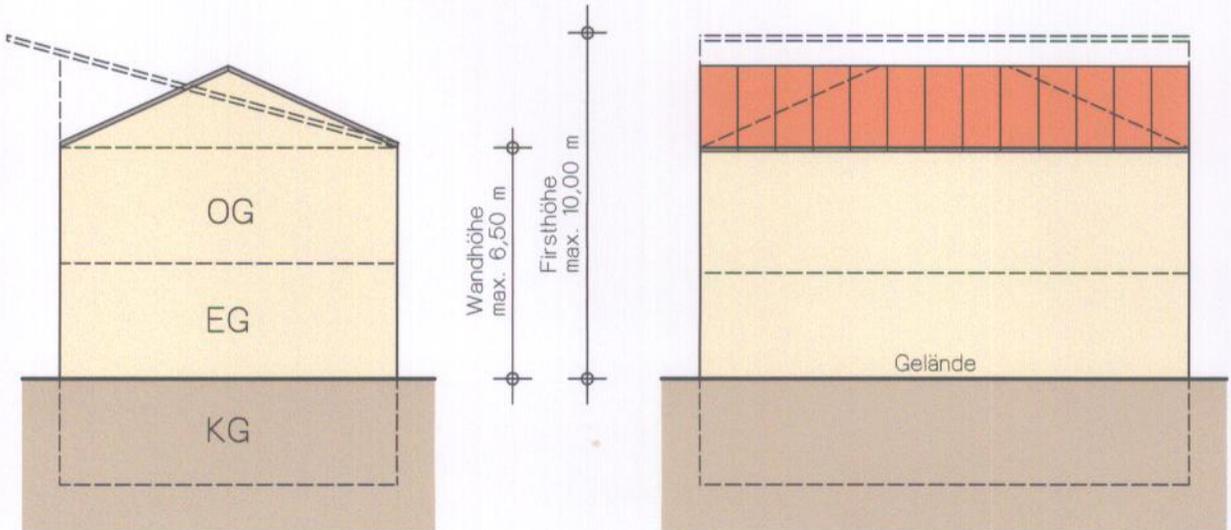
BAUWEISE:

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

Dachform: Satteldach/höhengest. Satteldach/Walmdach/Zeltdach/Pultdach

Dachneigung: SD/WD/ZD: 15-25°

PD: max. 15°



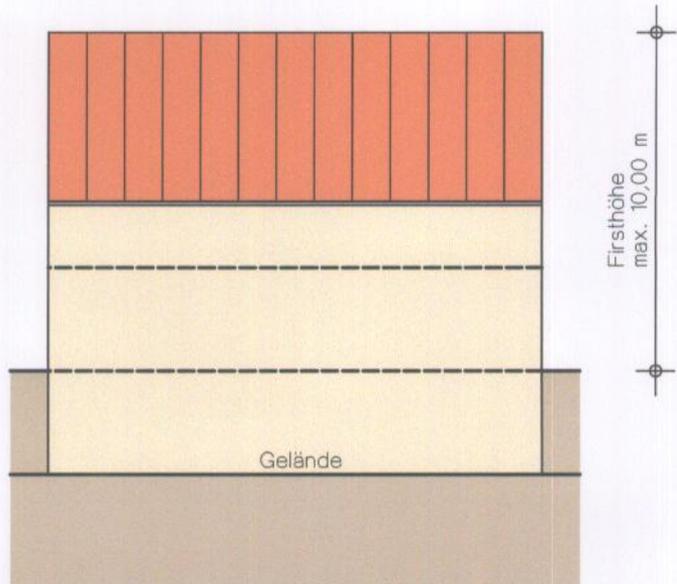
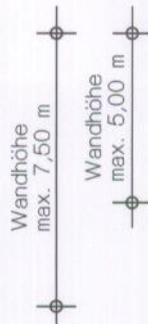
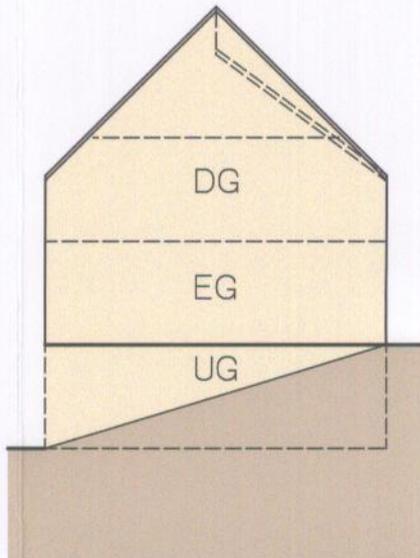
## BAUTYP C:

### BAUWEISE:

Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss

Dachform: Satteldach/höhengestaffeltes Satteldach

Dachneigung: 35-45°



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

#### 2.1 Zulässige Grund-/Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossfläche § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	GRZ: max. 0,35	GFZ: max. 0,5

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

##### 2.2.1 Garagen/Carports/Nebengebäude

Die Anordnung der Garagen/Carports/Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.  
Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

##### 2.2.2 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Bautyp A - Erdgeschoss und Dachgeschoss

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Bautyp B - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

Bautyp C - Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Das Untergeschoss ist nicht als Vollgeschoss auszubilden.

#### Haustyp nach Geländeneigung

Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+I+D) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m ab natürlichem Gelände auf Haustiefe anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellment vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen

### 2.3.1 Wandhöhe

Garagen/Carports/Nebengebäude:	max. 3,00 m
Wohngebäude:	Bautyp A max. 5,00 m
	Bautyp B max. 6,50 m
	Bautyp C max. 5,00 m / 7,50 m

### 2.3.2 Firsthöhe

Wohngebäude: Bei allen zulässigen Bautypen ist eine Firsthöhe von max. 10,00 m zulässig.

#### Definition:

Die Wandhöhe/Firsthöhe der baulichen Anlagen ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

## 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

## 4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

## 5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	500

## 6 ANZAHL DER WOHN EINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	max. 2 WE je Wohngebäude

## 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

### 7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

#### 7.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform:	Satteldach(SD)/Pulldach(PD)/Flachdach(FD)/ Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD)
Dachneigung:	zu Bautyp A/C: max. 45° zu Bautyp B: max. 25°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/FD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Grenzbebauung

An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen/Carports/Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

Bei Grenzbebauung ist generell eine maximale Gebäudelänge bis 9,00m zulässig.

## 7.1.2 Wohngebäude

### Bautyp A/C

Dachform:	Satteldach(SD)/höhengestaffeltes Satteldach
Dachneigung:	35° - 45°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m.
Dachgauben:	zulässig als Giebel- oder Schleppgauben; Aneinandergereihte Dachgauben, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
Zwerch-/Standgiebel:	Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge

### Bautyp B

Dachform:	Satteldach(SD)/höhengestaffeltes Satteldach Pultdach(PD)/Walmdach(WD)/Zeltdach(ZD)
Dachneigung:	SD/WD/ZD 15° - 25° PD max. 15°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine; rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m.
Dachgauben:	unzulässig
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig

## 7.2 Private Verkehrsflächen

### 7.2.1 Stauraum

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Eine Anrechnung des Stauraumes als Stellplatz vor Garagen ist unzulässig.

### 7.2.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierzu ist eine isolierte Befreiung für Stellplätze auf nichtüberbaubaren Grundstücken gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

## 7.3 Anzahl der Stellplätze

Pro Wohneinheit (WE) sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

## 7.4 Abstandsflächen

Hinsichtlich der Abstandsflächen wird die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Gebäude und bauliche Anlagen können entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden.

## 7.5 Einfriedungen

Art und Ausführung: - Straßenseitige Begrenzung  
Holzlattenzaun, Metallzaun  
- Seitliche und rückwärtige Begrenzung  
Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun,  
sowie lebende Zäune

Zaunhöhe: - Straßenseitige Begrenzung  
max. 1,00 m ab fertigem Gelände  
- Seitliche und rückwärtige Begrenzung  
max. 2,00 m ab fertigem Gelände

Sockel: unzulässig

## 7.6 Gestaltung des Geländes

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen/Aufschüttungen bis jeweils 1,00 m vom natürlichen Gelände zulässig.

Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig (Bezugspunkt = natürliches Gelände). Zulässig sind ausschließlich Stützmauern aus Naturstein oder Gabionen.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist das natürliche Gelände.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

### 8 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Die nichtüberbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflegen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

### 9 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).

### 10 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHOLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen.

Die Bestimmungen der RAS LP 2 und 4 sind zu beachten.

### 11 PFLANZMASSNAHMEN

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken  
Straßenraum

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß den Artenlisten 15.1 und 15.2 und den entsprechenden Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen, auf das Straßenraumprofil ist zu achten.

### Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 15.2 und 15.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.

Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist einschließlich der straßenraumwirksam festgesetzten Bäume ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend Artenliste 15.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

#### 12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

#### 13 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Wasserleitungsstrasse sind als extensive Wiesenfläche auszubilden. Sie sind zur Entwicklung magerer Säume von Gehölzaufwuchs freizuhalten und unter naturschutzfachlichen Kriterien zu pflegen.

#### 14 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes aus dem gemeindlichen Ökokoonto der Gemeinde Zell, Flurnummer 570 (Teilfläche), Gemarkung Beucherling bereit gestellt. Geplante Maßnahmen:

- Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivwiesenflächen
- Anlage einer wegebegleitenden Baumreihe
- Anlage einer Hecke als Vernetzungselement und Leitlinie

Die detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme ist der Begründung zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan zu entnehmen.

## 15 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials, falls verfügbar, zu achten.

### 15.1 Gehölze 1. und 2. Ordnung im Straßenraum

Qualität: H, 3 xv., 12-14 bzw. 14-16 (mit Straßenraumprofil)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Wild-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

### 15.2 Gehölze 1. und 2. Ordnung

Qualität: H, 3 xv., 12-14 bzw. 14-16 (Straßenraumpfofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

Qualität: H, 8-10 (Obstgehölze)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

sowie Obst- und Nussbäume und vergleichbare Arten.

15.3 Sträucher In Teilen giftige Gehölze sind mit \* gekennzeichnet.

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europeaus*	Paffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix daphnoides	Reif-Weide
Salix eleagnos	Lavendel-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

sowie Beerensträucher und vergleichbare Arten.

Die Verwendung von Säulen-, Kugel- Hänge- und Bonsaiformen sowie bunt- oder panaschiertlaubigen Gehölzen ist unzulässig. Die Verwendung von Nadelgehölzen oder Koniferen jeglicher Art ist ebenfalls nicht gestattet.

## C) SCHALLSCHUTZ

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### 16 GRUNDRISSORIENTIERUNG / PASSIVER SCHALLSCHUTZ

Sofern es Besonnung und grundrisstechnische Gestaltung zulassen, sind die Wohnungsgrundrisse der Baukörper auf den Parzellen Nr. 1 und 5 - 7 zwingend so zu gestalten, dass alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zumindest eine Außenwand- und damit Belüftungsöffnung (zum Beispiel Fenster, Tür) in der vom Straßenverkehrslärm abgewandten Südfassade erhalten. Wo dies nicht möglich ist, sind die betroffenen Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel  $L_{AFeq} \sim 20$  dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

# TEXTLICHE HINWEISE

- 1 **BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,0 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 2 **NACHBARSCHAFTSRECHT/ GRENZABSTÄNDE**  
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
  - 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
  - 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
  - bis zu 4,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe zu landwirtschaftlichen Flächen
- 3 **GRUNDWASSER/ GRUNDWASSERSCHUTZ**  
Die baulichen Anlagen sind soweit diese im Grundwasserbereich errichtet werden fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.
- 4 **DENKMALSCHUTZ**  
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird verwiesen.
- 5 **LEUCHTMITTEL**  
Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel v.a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft zum Schutz der Insekten wird angeraten.  
Auf nächtliches Dauerlicht auf den Privatgrundstücken ist zu verzichten.

## 6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Ableitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers aus den privaten Flächen ist vorzugsweise über eine offene Versickerung in angrenzende Pflanzflächen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen wie Teichanlagen, Sickermulden und Rigolen vorzunehmen. Aufgrund der vorliegenden Untergrundverhältnisse wird die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung empfohlen.

Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein Überlauf zum Regenwasserkanal vorzusehen.

Die NWFreiV und die TRENGW bzw. TREN OG sind zu beachten.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

## 7 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

# VERFAHRENSHINWEISE

Die Änderung durch das Deckblatt erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

## 1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Zell hat in der Sitzung vom 22.05.2012 die Änderung durch das Deckblatt Nr. 01 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Zell, den 17. DEZ. 2012



  
1. Bürgermeister

## 2 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes i.d.F. vom 22.05.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2012 bis 06.08.2012 öffentlich ausgelegt.

Zell, den 17. DEZ. 2012



Gerhard Hecht  
1. Bürgermeister Gemeinde Zell  
Hauptstr. 22, 93199 Zell

  
1. Bürgermeister

## 3 Satzungsbeschluss

Das Deckblatt i.d.F. vom 18.10.2012 wurde mit Beschluss vom 18.10.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Zell, den 17. DEZ. 2012



Gerhard Hecht  
1. Bürgermeister Gemeinde Zell  
Hauptstr. 22, 93199 Zell

  
1. Bürgermeister

## 4 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Zell, den 17. DEZ. 2012



Gerhard Hecht  
1. Bürgermeister Gemeinde Zell  
Hauptstr. 22, 93199 Zell

  
1. Bürgermeister

## 5 Inkrafttreten

Die Satzung wurde am 20. DEZ. 2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Zell, den 21. DEZ. 2012



Gerhard Hecht  
1. Bürgermeister Gemeinde Zell  
Hauptstr. 22, 93199 Zell

  
1. Bürgermeister

Gerhard Hecht  
1. Bürgermeister Gemeinde Zell  
Hauptstr. 22, 93199 Zell

Präambel:

Die Gemeinde Zell

erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 27.07.2009, diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Langfeld I" Deckblatt Nr. 01 als Satzung.



  
Bürgermeister

Gerhard Hecht  
1. Bürgermeister Gemeinde Zell  
Hauptstr. 22, 93199 Zell