

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE:
0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauVO)
0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:
0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 450qm
0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES:
0.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.
0.4. EINFRIEDLICHEN:
0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. u. 2.1.2. Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung Holzlatzen- und Hanfzelaun. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägniermittel ohne deckenden Farbsatz, Zaunpfosten vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Über Straßenerkante höchstens 1,00 m bei rückwärtigen Zäunen höchstens 5 cm über Geländeoberfläche. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:
0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe: nicht über 2,75 m
0.5.2. Zwischen Garagator und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.
0.5.3. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.
0.5.4. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
0.5.5. Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1,5 m entstehen.
0.5.6. Einhaltung der Garagenverordnung (GaV) vom 12. Oktober 1973
0.6. FIRSTRICHTUNG
0.6.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1. u. 2.1.2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7. GEBÄUDE:
0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2. Satteldach 30° - 35°
Dachform: Pfannen oder Biber ziegelrot
Dachgaupen: Vogelwehre
Kniestock:
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m über Geländeoberkante
Ortgang: Oberstand mind. 0,20 m, nicht über 1,00 m, bei Balken nicht über 1,50 m
Traufe: Oberstand mind. 0,20 m, nicht über 1,00 m, bei I+D talseitig nicht über 4,20 m ab natürlicher Geländeoberfläche, bei U+I ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche bergseits max. 3,5 m, talseits max. 6,30 m
0.7.2. Das Seitenverhältnis von Länge : Breite (Traufe : Giebel) muß mindestens 5 : 4 betragen.
0.7.3. Balkenbündelungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Holzschutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel).
0.7.4. Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit maximal 1,75 m zulässig; liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzhölzer in stehende Rechteckformate zu untergliedern.
0.7.5. Haustüren und Tore sind in Holz auszuführen. Malerisches Dekor und sonstige Motivierungen sind an den von öffentlichen Raum aus einsehbaaren Fassadenteilen unzulässig.
0.7.6. Die Baukörper sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Talseitige Auffüllungen sind weitläufig einzuplanieren. Geländekanten sind zu vermeiden.
0.7.7. Vor- und Rücksprünge an der Gebäudefront sind unzulässig. Statt dessen sind freihängende oder aufgeständerte Balkone vorzuziehen.
0.7.8. Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind unabhängig der sonstigen Festsetzungen einzuhalten.
0.7.9. Zugänge und Zufahrten, sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach § 3 DVBayBO zu beachten.
0.8. BEPFLANZUNG:
0.8.1. Private Grünflächen
Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Grünstreifen (offene Vorflächen) zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muß landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Offene Vorgärten werden für die Parzellen 7a, 7, 8, 9 und 10 festgesetzt, die 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Artenauswahl wie ausgeführt.
0.8.2. Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schmitzhecken angelegt werden, wobei keine Thujaen und Scheitzapressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 0.8.1.). Für die Bepflanzung von Wänden und Mauern sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

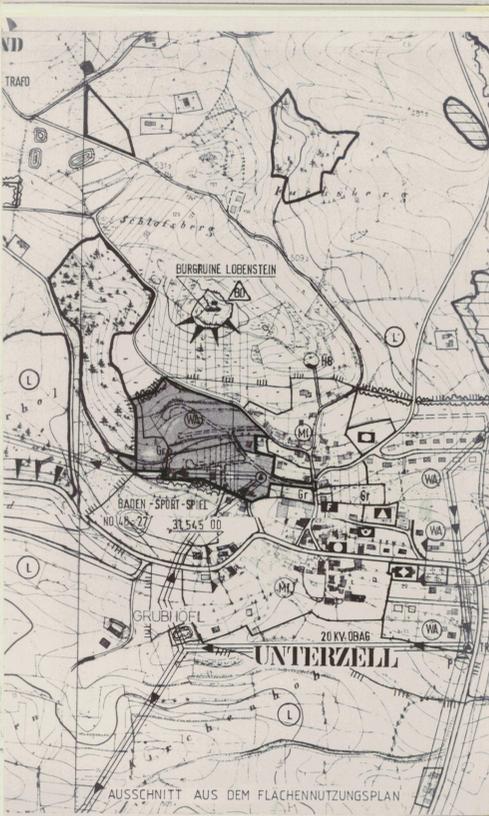
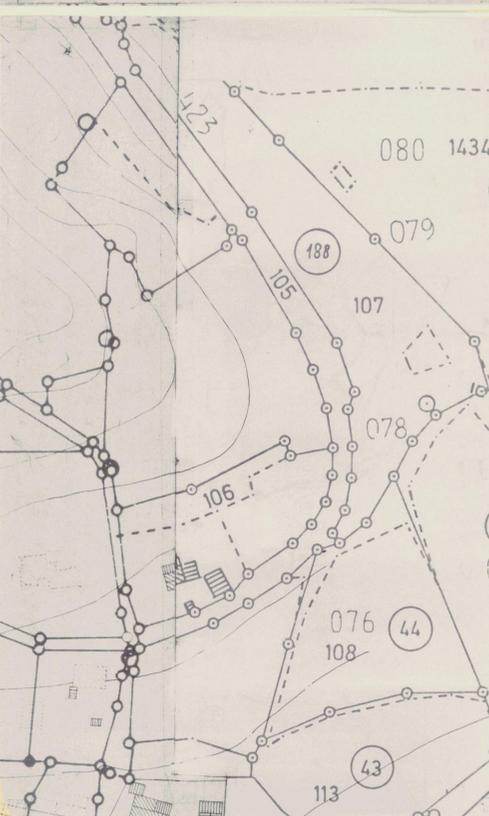
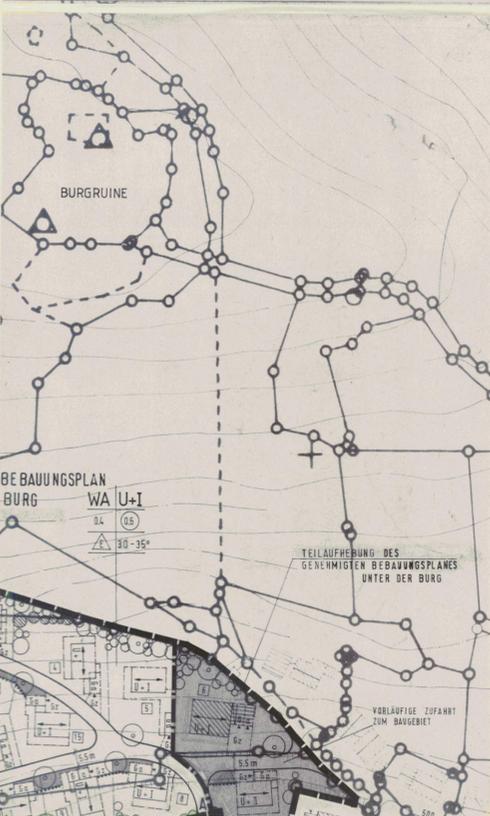
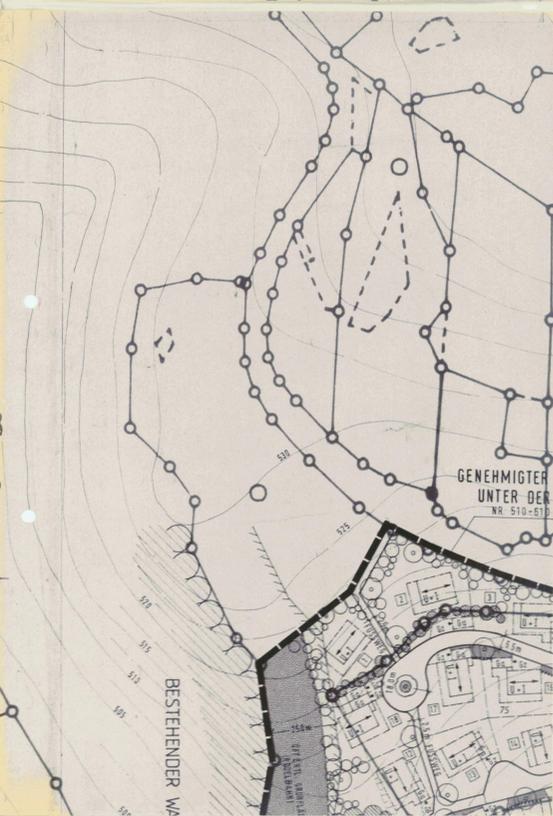
0.8.3. Artenauswahl:
Bäume: Bergahorn, Robinie, Eiche, Vogelwehre, Bergulme, Traubeneiche, Linde, Haselnuß, Heckenkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Viburnum opulus und lantana, Euonymus europaeus, Ribes alpinum, sanguineum u. Rosa canina, rugosa, multiflora, rubiginosa, spinosissima, nitida, mayssii und hugonis, Sambucus nigra und racemosa, Siliqua aurita, purpurea nana, caprea, smithiana, repens und wehrhahnii, Symporicarpos albus, rubicallatus und chenaultii
Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Ulmus glabra, Prunus padus, Tilia cordata, Corylus avellana, Lonicera xylosteum u. tatarica, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Viburnum opulus und lantana, Euonymus europaeus, Ribes alpinum, sanguineum u. Rosa canina, rugosa, multiflora, rubiginosa, spinosissima, nitida, mayssii und hugonis, Sambucus nigra und racemosa, Siliqua aurita, purpurea nana, caprea, smithiana, repens und wehrhahnii, Symporicarpos albus, rubicallatus und chenaultii
0.8.4. Folgende landschaftsfremden Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:
I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadel-Färbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthase, Blutberberitze, Blaufichte (Picea pungens glauca), sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheitzapressen- oder Ebenarten.
II) Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal-aufrechten Wuchsformen, wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerulme, Säuleneiche, Pyramidenpappel (sowie alle Arten der Scheitzapresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säuleneiben (Taxus baccata), sowie der Essigbaum (Rhus typhina).
0.8.5. Auf nachfolgende gesetzliche Bestimmungen ist bei der Ausführung zu achten:
Grenzabstand nach Art. 47 und 48
Grenzabstand bei Gärten oder landwirtschaftlichen Flächen Art. 52 - Verjähmung der nachbarrechtlichen Ansprüche.
0.8.6. Vorhandener Baum- und Gehölzbestand ist zu sichern und zu erhalten. Während der Bautätigkeit ist der Baum- und Gehölzbestand wirksam zu schützen, was auch besonders für den Wurzelbereich gilt. Die Richtlinien zum Schutze von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen sind zu beachten.
0.8.7. Schutz des Mutterbodens § 39 BBauG
Vor Baubeginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1961.
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
1.1. MOHNAUFKLÄREN:
1.1.1. WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSS:
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschöszahl
Mittelstrich = Firstrichtung
2.1.1. als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,6 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
2.1.2. als Höchstgrenze Untergeschoß und 1 Vollgeschoß bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,6 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben. Die Gebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN:
3.1. Einzelhausbebauung
3.2. Baugrenze
4. VERKEHRSFLÄCHE:
6.1. Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)
6.2. Gehweg
6.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERLEITUNGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTER ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN:
7.1. Trafostation
8. HAUPTVERSORGENS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:
8.1. Hochspannungsteilung mit Nennspannung und Schutzzone
9. GRÜNFLÄCHEN:
9.1. öffentliche Grünflächen
9.2. private Vorgartenfläche, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf, private Grünflächen

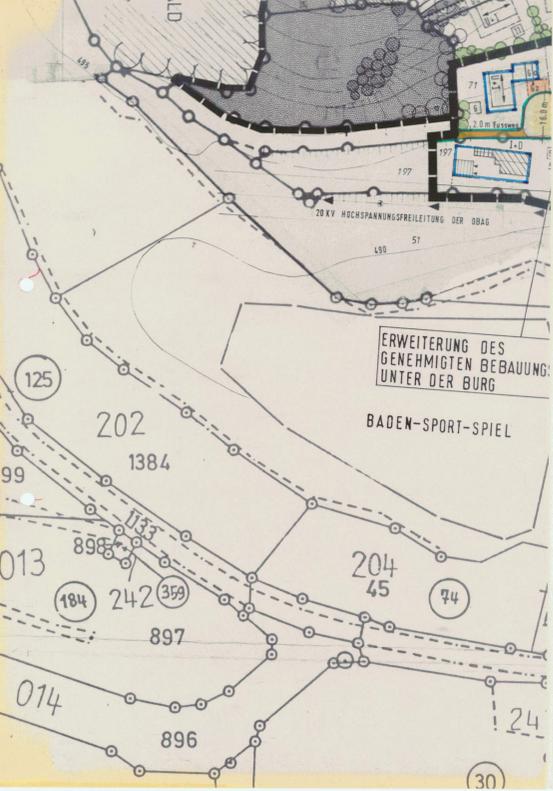
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:
13.1. Pflanzbot für Einzelbäume (Veränderbar)
13.2. lockere raumbildende Gehölzpflanzung
13.3. Deck- und Schutzpflanzung als dichte Gehölzpflanzung
13.4. Bindung für die Erhaltung von Baumgruppen
15. SONSTIGE PLANZEICHEN:
15.1. Garagenzufahrten, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
15.2. Garagen, Zufahrt in Pfeiltrichtung
15.3. Einzellinienlinie
15.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne "Unter der Burg"
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des genehmigten Bebauungsplanes "Unter der Burg"
Teilungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes "Unter der Burg"



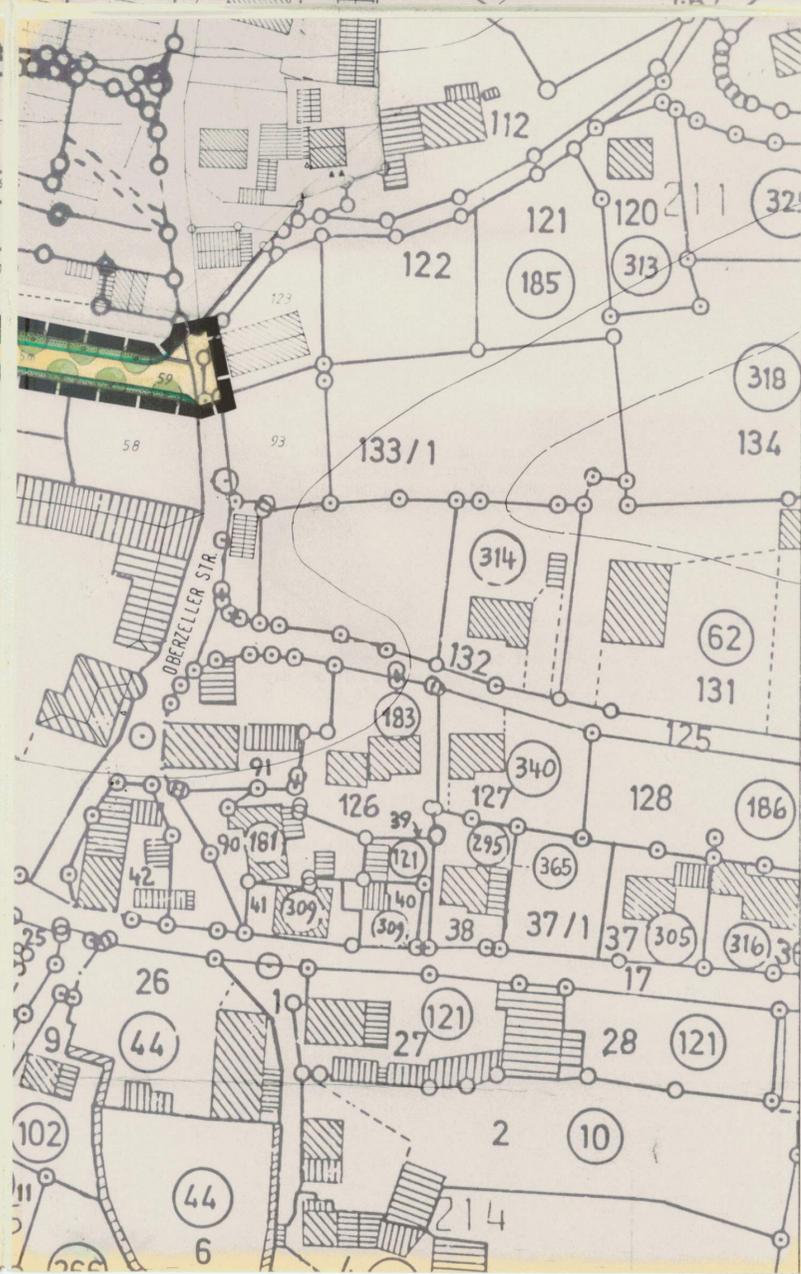
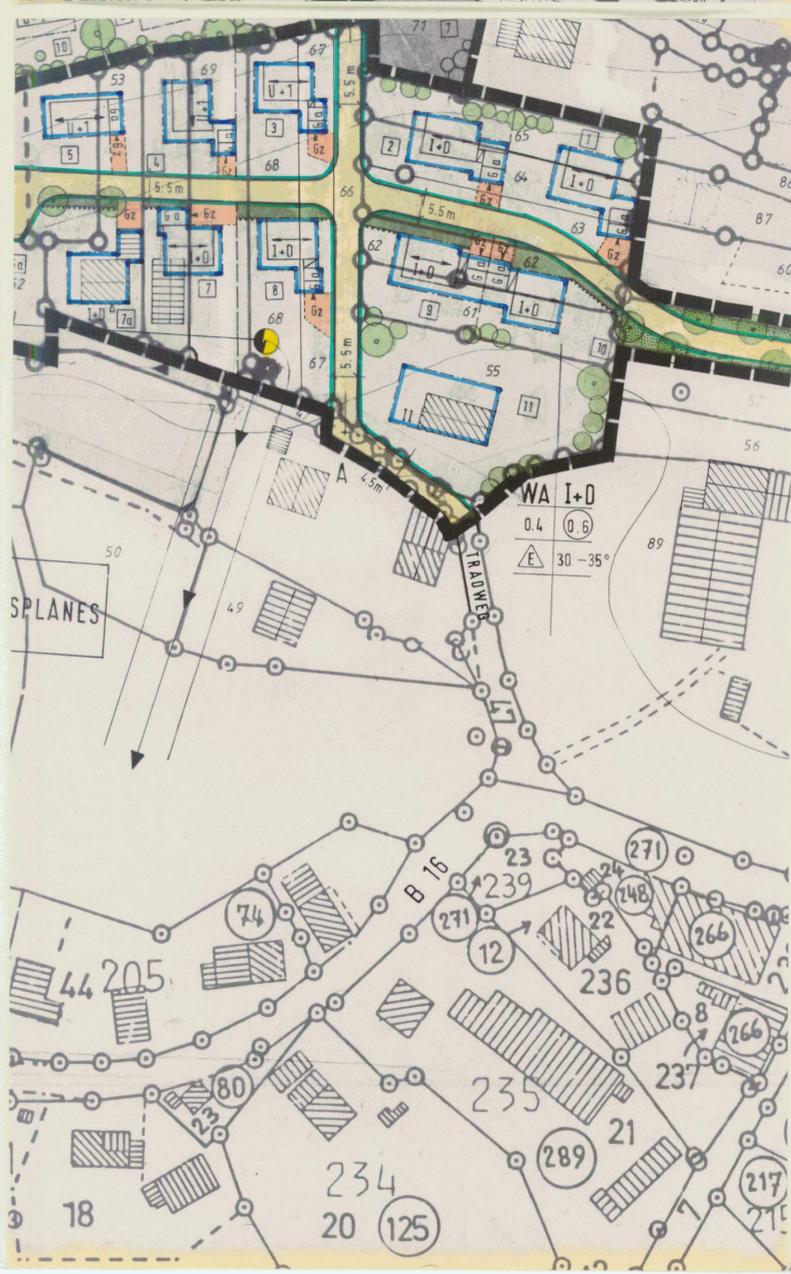
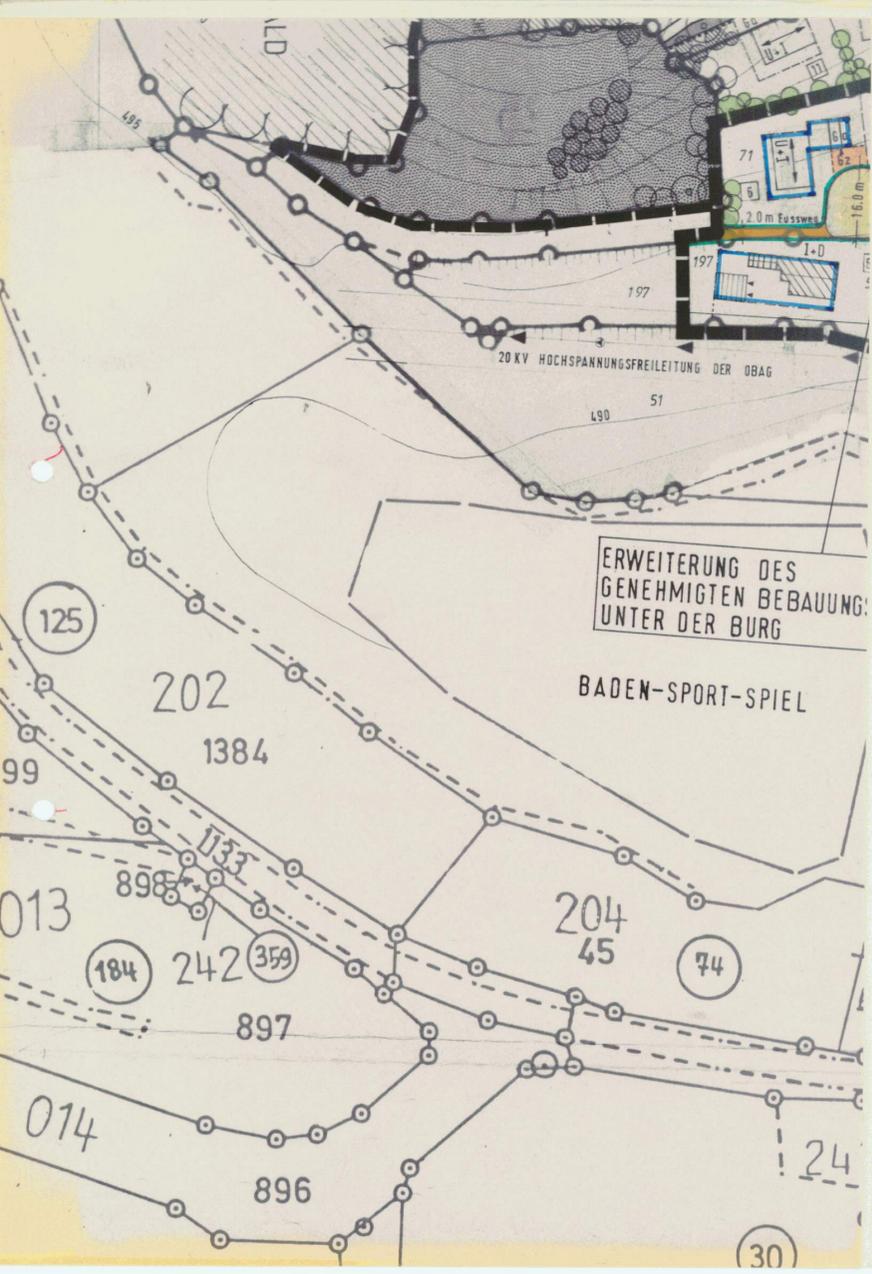
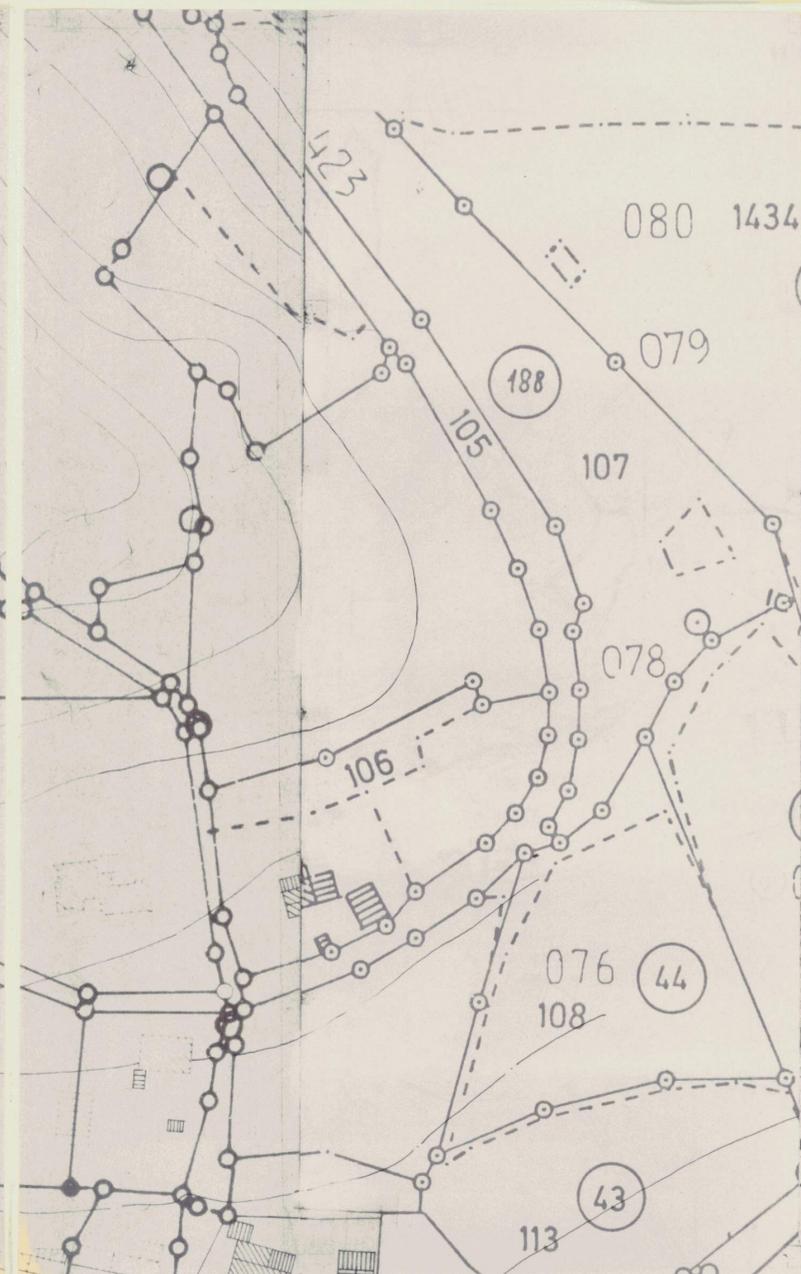
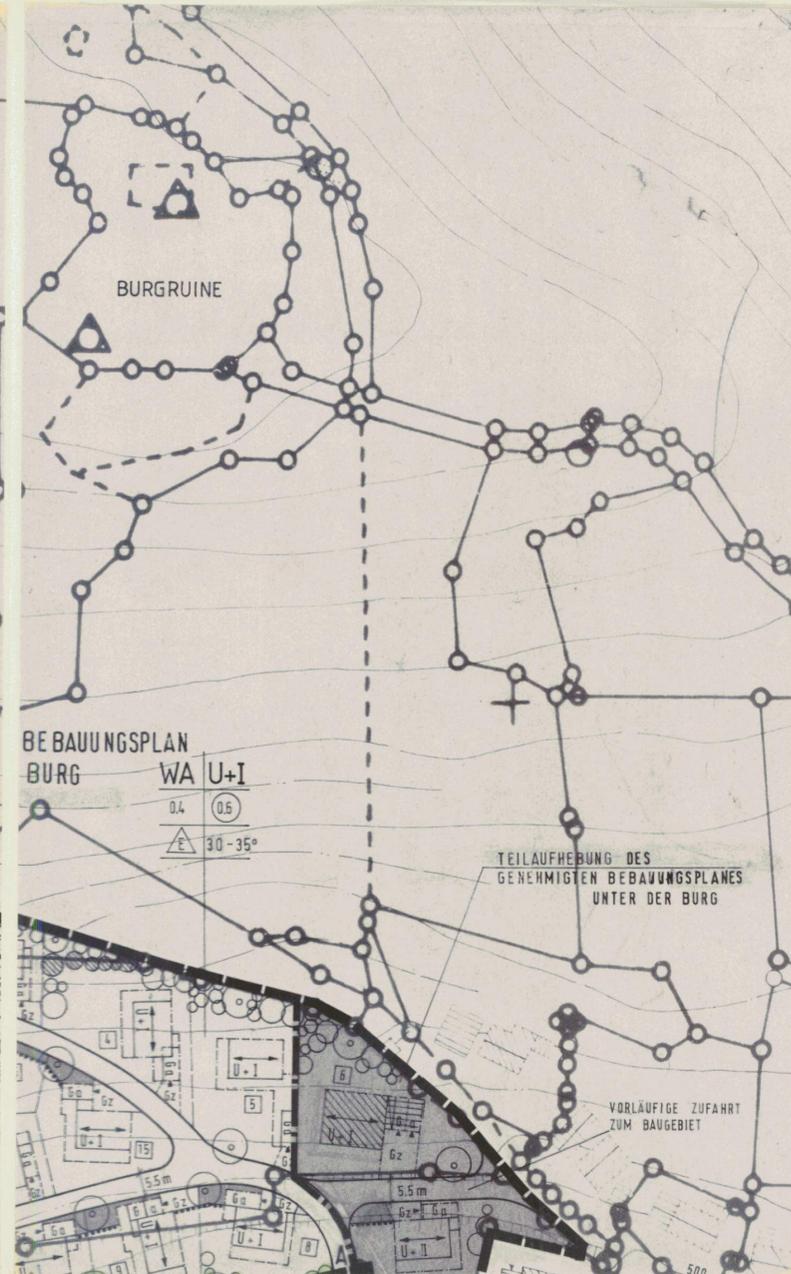
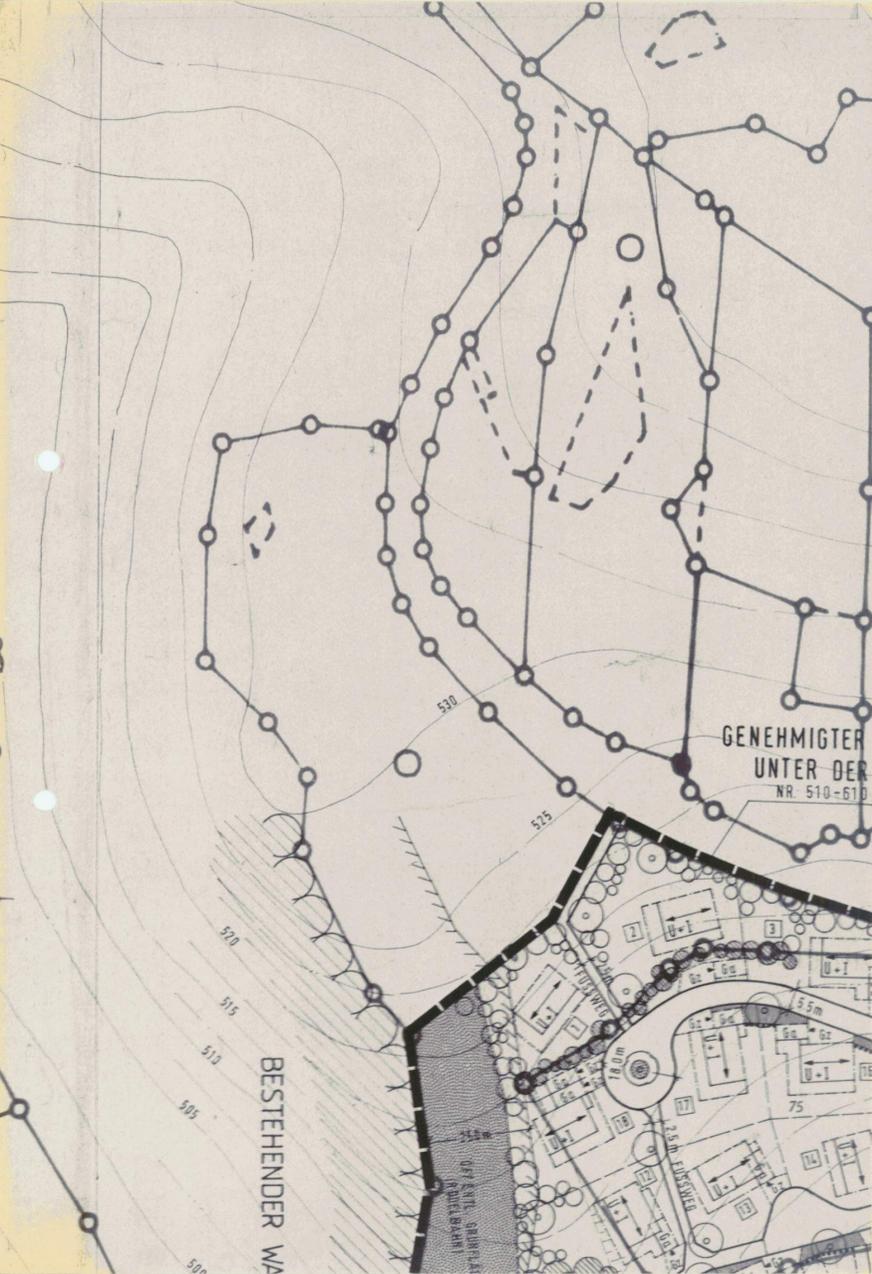
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. KEINZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE OBERNAHMEN:
16.1. Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
16.2. Nutzungsschablone
16.3. Teilung der Grundstücke im Rahmen der geordneten baulichen Entwicklung
16.4. Grundstücksnummerierung
17. KARTEIZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:
17.1. Grenzpunkte und Grenzen:
17.1.1. Grenzstein
17.1.2. Flurstücksgrenze, Uferlinie
17.1.3. Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)
18. BAUWERKE:
18.1. Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
18.2. Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
18.3. Böschung
19. WEGE:
19.1. abgemarkter Weg
19.2. nicht abgemarkter Weg
20. VERSCHIEDENES:
20.1. Höhenlinien
20.2. Flurstücksnummern



1. Aufstellungsbeschluss:
Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 28.5.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 5.6.1985 ortsüblich bekannt gemacht.
Zell den 10. Sep. 1986
2. Bürgerbeteiligung:
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.5.1985 hat in der Zeit vom 20.6.1985 bis 18.7.1985 stattgefunden.
Zell den 10. Sep. 1986
3. Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.9.1985 mit Änderung vom 5.6.1986 wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 16.7.1986 bis 18.8.1986 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 2.7.1986 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Zell den 10. Sep. 1986
4. Satzung:
Die Gemeinde Zell hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.8.1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Artikel 91 der Bayer. BO in der Fassung vom 26.9.1985 mit Änderung vom 5.6.1986 als Satzung beschlossen.
Zell den 10. Sep. 1986
5. Genehmigung:
Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom ... 22.10.86 gemäß § 11 BBauG genehmigt.
Cham den 22.10.86
6. Inkrafttreten:
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 10.11.1986 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Verwaltungsgemeinschaft zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wahlweise Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 a sowie § 15 a BBauG ist hingewiesen worden.
Zell den 10.11.1986

BEBAUUNGSPLAN
ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBAUUNG DES BEBAUUNGSPLANES UNTER DER BURG MIT ERWEITERUNG
GEMEINDE: ZELL VG WALD
LANDKREIS: CHAM
REG.-BEZIRK: OBERPALZ
PRÄAMBEL
Die Gemeinde Zell
erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 2491), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.82 (GVBl. S. 913) Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 d. Bundesbaugesetzes in Verbindung mit Art. 23 ff Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 mit 89 Abs. 1 Nr. 10 Bayer. Bauordnung erläßt der Gemeinderat folgende Satzung:
§ 1
Der Bebauungsplan "Änderung und Teilaufbauung des Bebauungsplanes Unter der Burg mit Erweiterung" in der Fassung vom 26.9.1985 mit Änderung vom 5.6.1986 ist beschlossen.
§ 2
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntgabe der Genehmigungen der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.
§ 3
Teildarstellungen bis zu 100.000,- DM (i.M. Einheitswert-Lautend Deutsche Mark) kann belegt werden, wer vor-sätzlich oder fahrlässig einen auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
LANDSCHAFT DEN 26.09.85
K.F.R.I.T.S.C.H.E.L
Architektur- und Ingenieurbüro
Städtebauliche Planungen -
Erschließungsanlagen -
Gabelsbergerstrasse 16
8300 LANDSHUT
Telefon 0871 - 61091



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1. WOHNBAUFLÄCHEN:

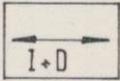
1.1.1. **WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

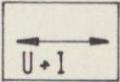
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschöszahl
Mittelstrich = Firstrichtung

2.1.1. als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß



bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,6
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.2. als Höchstgrenze Untergeschoß und 1 Vollgeschoß



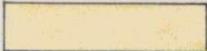
bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,6
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
Die Gebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

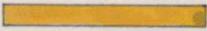
3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN:

3.1.  Einzelhausbebauung

3.2.  Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHE:

6.1.  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

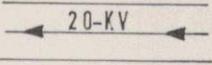
6.2.  Gehweg

6.3.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN:

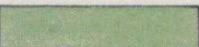
7.1.  Trafostation

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:

8.1.  Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzonen

9. GRÜNFLÄCHEN:

9.1.  öffentliche Grünflächen

9.2.  private Vorgartenfläche, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf, private Grünflächen

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

13.1.  Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar)

13.2.  lockere raumbildende Gehölzpflanzung

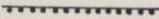
13.3.  Deck- und Schutzpflanzung als dichte
Gehölzpflanzung

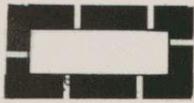
13.4.  Bindung für die Erhaltung von Baumgruppen

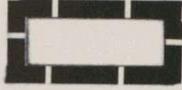
15. SONSTIGE PLANZEICHEN:

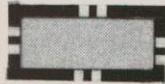
15.1.  Garagenzufahrten, die zur Straße hin nicht
eingezäunt werden dürfen

15.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3.  Einzäunungslinie

15.4.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Bebauungsplanerweiterung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
genehmigten Bebauungsplanes „Unter der Burg“

 Teilaufhebungsbereich des genehmigten
Bebauungsplanes „Unter der Burg“

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

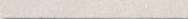
- 16.1.  Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
- 16.2.

1	2
3	4
5	6

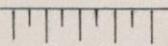
 Nutzungsschablone
Feld 1 = Baugebiet
Feld 2 = zahl der Vollgeschosse
Feld 3 = Grundflächenzahl
Feld 4 = Geschoßflächenzahl
Feld 5 = Bauweise
Feld 6 = Dachneigung
- 16.3.  Teilung der Grundstücke im Rahmen der geordneten baulichen Entwicklung
- 16.4.  Grundstücksnumerierung

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

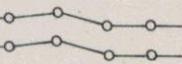
17.1. Grenzpunkte und Grenzen:

- 17.1.1.  Grenzstein
- 17.1.2.  Flurstücksgrenze, Uferlinie
- 17.1.3.  Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

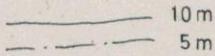
18. BAUWERKE:

- 18.1.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 18.2.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 18.3.  Böschung

19. WEGE:

- 19.1.  abgemarkter Weg
- 19.2.  nicht abgemarkter Weg

20. VERSCHIEDENES:

- 20.1.  10m
5m Höhenlinien
- 20.2.  70 Flurstücksnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 450qm

0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES:

0.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.4. EINFRIEDUNGEN:

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. u. 2.1.2

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung
Holzlatte- und Hanichelzaun. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.
Höhe des Zaunes: über Straßenoberkante höchstens 1,00 m
Sockelhöhe: über Straßenoberkante höchstens 10 cm, bei rückwärtigen Zäunen höchstens 5 cm über Geländehöhe.

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE:

0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Traufhöhe: nicht über 2,75 m

0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

0.5.3. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

0.5.4. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.5.5. Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1,5 m entstehen.

0.5.6. Einhaltung der Garagenverordnung (GaV) vom 12. Oktober 1973

0.6. FIRSTRICHTUNG

0.6.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1. u. 2.1.2

0.7. GEBÄUDE:

0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

Dachform:	Satteldach 30 - 35°
Dachdeckung:	Pfannen oder Biber ziegelrot
Dachgaupen:	unzulässig
Kniestock:	bei U+I nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0.30m bei I+D max. 1,00 m bis OK Pfette
Sockelhöhe:	nicht über 0,50 m über Geländeoberkante
Ortsgang:	Oberstand mind. 0,20 m, nicht über 1,00 m, bei Balkon nicht über 1,50 m
Traufe:	Oberstand mind. 0,20 m, nicht über 1,00 m
Wandhöhe:	bei I+D talseitig nicht über 4,20 m ab natürlicher Geländeoberfläche, bei U+I ab natürlicher oder festgelegter Gelände- oberfläche bergseits max. 3,5 m, talseits max. 6,30 m

0.7.2. Das Seitenverhältnis von Länge : Breite (Traufe : Giebel) muß mindestens 5 : 4 betragen.

0.7.3. Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Holzschutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel).

0.7.4. Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit maximal 1,75 qm zulässig; liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzhölzer in stehende Rechteckformate zu untergliedern.

0.7.5. Haustüren und Tore sind in Holz auszuführen. Malerisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind an den von öffentlichem Raum aus einsehbaren Fassadenteilen unzulässig.

0.7.6. Die Baukörper sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Talseitige Auffüllungen sind weitläufig einzuplanieren. Geländekanten sind zu vermeiden.

0.7.7. Vor- und Rücksprünge an der Gebäudefront sind unzulässig. Statt dessen sind freihängende oder aufgeständerte Balkone vorzusehen.

0.7.8. Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind unabhängig der sonstigen Festsetzungen einzuhalten.

0.7.9. Zugänge und Zufahrten, sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach § 3 DVBayBO zu beachten.

0.8. BEPFLANZUNG:

0.8.1. Private Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Grünstreifen (offene Vorflächen) zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muß landwirtschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Offene Vorgärten werden für die Parzellen 7a, 7, 8, 9 und 10 festgesetzt. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Artenauswahl wie ausgeführt.

0.8.2. Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thuja und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 0.8.4.). Für die Berankung von Wänden und Mauern sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere.

0.8.3. Artenauswahl:

Bäume:	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Sommereiche	<i>Quercus robur</i>
	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
	Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sträucher:	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
	Heckenkirsche	<i>Lonicera sylostium u. tatarica</i>
	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Schneeball	<i>Viburnum opulus und lantana</i>
	Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum, sanguineum u. Rosa canina, rugosa, multiflora, rubiginosa, spinosissima, nitida, mayesii und hugonis</i>
	Holunder	<i>Sambucus nigra und racemosa</i>
	Strauchweiden	<i>Silix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana, repens und wehrhahnii</i>
	Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus, orbicalatus und chenaultii</i>

0.8.4. Folgende landschaftsfremden Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*), sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal-aufrechten Wuchsformen, wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel (sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

0.8.5. Auf nachfolgende gesetzliche Bestimmungen ist bei der Ausführung zu achten:

Grenzabstand nach Art. 47 und 48
Grenzabstand bei Gärten oder landwirtschaftlichen Flächen
Art. 52 - Verjährung der nachbarrechtlichen Ansprüche.

0.8.6. Vorhandener Baum- und Gehölzbestand ist zu sichern und zu erhalten.

Während der Bautätigkeit ist der Baum- und Gehölzbestand wirksam zu schützen, was auch besonders für den Wurzelbereich gilt.

Die Richtlinien zum Schutze von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen sind zu beachten.

0.8.7. Schutz des Mutterbodens § 39 BBauG

Vor Baubeginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Die Gemeinde Zell

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.82 (GVBl.S. 903) Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.

S a t z u n g

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 d. Bundesbaugesetzes in Verbindung mit Art. 23 ff Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 mit 89 Abs. 1 Nr. 10 Bayer. Bauordnung erläßt der Gemeinderat folgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan "Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Unter der Burg mit Erweiterung" in der Fassung vom 26.9.1985 mit Änderung vom 5.6.1986 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntgabe der Genehmigungen der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbußen bis zu 100.000,-- DM (i.W. Einhunderttausend Deutsche Mark) kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 28.5.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 5.6.1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Zell den **10. Sep. 1986**

Kulka
1. Bürgermeister 

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.5.1985 hat in der Zeit vom 20.6.1985 bis 18.7.1985 stattgefunden.

Zell den **10. Sep. 1986**

Kulka
1. Bürgermeister 

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.9.1985 mit Änderung vom 5.6.1986 wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 16.7.1986 bis 18.8.1986 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 2.7.1986 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Zell den **10. Sep. 1986**

Kulka
1. Bürgermeister 

4. Satzung:

Die Gemeinde Zell hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.8.1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Artikel 91 der Bayer. BO in der Fassung vom 26.9.1985 mit Änderung vom 5.6.1986 als Satzung beschlossen.

Zell den **10. Sep. 1986**

Kulka
1. Bürgermeister 

5. Genehmigung:

Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom **22. 10. 86** Nr. **32. 1. 31. 71** gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Cham den **22. 10. 86**

Landratsamt i. A.
Thurner



6. Inkrafttreten:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am **12. 11. 1986** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in **Verwaltungsgemeinschaft Wald** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.

Zell den **10. 11. 1986**

Kulka
1. Bürgermeister 