

**GEMEINDE  
LANDKREIS**

**ZELL  
CHAM**

J. Nr. 32.1.10.

Bestandskraft: "07.10.2010."

Sq. 50



**Bebauungsplan  
mit integrierter Grünordnung  
für das  
Allgemeine Wohngebiet  
„Langfeld I“**

Dipl.- Ing. (FH) Krischan Maier  
Ing.- Büro für Statik und Tiefbau  
Falkensteiner Str.1 93426 Roding

Vorentwurf: 10.08.2009  
Entwurf: 08.04.2010  
Satzungsfertigung: 16.09.2010



REGELBEISPIELE M 1:200 Maßangabe in m, cm



1. FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA II	Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
2Wo 0.3	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	Bauweise/Nur Einzelhäuser zul.
0.3 (a) b)	max. Grundflächenzahl	zulässige Gebäudetypen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

1.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.1.3 Grundflächenzahl

0,3 Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,3.

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse

II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.  
III Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

1.1.5 Bauweise

o offene Bauweise  
a nur Einzelhäuser zulässig

1.1.6 Zulässige Gebäudetypen

a) b) Es ist der Gebäudetyp a) oder b) zulässig.  
b) c) Es ist der Gebäudetyp b) oder c) zulässig.

1.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudetyp des Hauptgebäude	Je nach Festsetzung in der Nutzungsschablone sind verschiedene Gebäudetypen zulässig. Gebäudetyp a) und Gebäudetyp b) oder Gebäudetyp c) die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben
Firstrichtung	Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach, Puttdach und versetzte Pulte
Dachform	Dachziegel bzw. Dachsteine, Fotovoltaik-Dachziegel, Blechdeckung, Gründach
Dachdeckung	Fotovoltaikanlagen sind zugelassen

1.6 Grünordnung

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein klein-kroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zur Sicherung der Ortsrandgrünordnung sind an den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin mindestens 3 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für freiwachsende zweireihige Laubbäume und Laubsträucherhecken festgesetzt. Bei Bäumen und Hecken sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Für die Berankung von Wänden sind alle Parthenocissusarten (Wilder Wein) sowie Obstspalier geeignet.

**PFLANZLISTE:**

<b>Bäume</b>	Bergahorn Spitzahorn Feldahorn Stieleiche Vogelbeere Bergahorn Winterlinde Sommerlinde Sandbirke Kirsche Esche Rotbuche Zitterpappel Silberweide Bruchweide	Acer pseudoplatanus Acer patanoides Acer campestre Quercus robur Sorbus aucuparia Ulmus glabra Tilia cordata Tilia platyphyllos Betula pendula Prunus avium Fraxinus excelsior Fagus sylvatica Populus tremula Salix alba Salix fragilis
<b>Sträucher</b>	Haselnuß Heckenkirsche Hartriegel Schlehe Schneeball Pfaffenkappchen Schwarze Johannisbeere Wildrosen Holunder Strauchweiden Traubenkirsche Kreuzdorn Faulbaum Scheidelbast sowie alle Obststräucher	Corylus avellana Lonicera xylosterum und nigra Cornus sanguinea Prunus spinosa Viburnum opulus Euonymus europaeus Ribes nigrum Rosa canina, multiflora rubiginosa, hugonis, pendulina Sambucus nigra und racemosa Salix aurita, caprea, triandra, fragilis, cinerea, viminalis Prunus padus Rhamnus catharticus Rhamnus frangula Daphne mezereum

**Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten sind nicht zulässig:**

I Gehölz mit auffälliger Laub- oder Nadelnfarbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaueiche, Kugel-Ahorn, Kugel-Akazie, Hainbuche sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen-, oder Eibenarten.

II Alle Gehölze mit unnatürlich hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen sowie Kugel-, Säulen- und Bonsaiarten, wie z.B. Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja), und der Säuleneiben (Taxus baccata), sowie der Essigbaum (Rhus typhina).

Dacheinschnitte	nicht zulässig
Fassaden	Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.
<b>Festsetzung zum Gebäudetyp a)</b>	- maximal 2 Vollgeschosse zulässig
Bauform	Erdgeschoss und Dachgeschoss das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss nach der BayBO möglich
Traufseitige Wandhöhe	maximal 5,00 m als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Wandhöhen bei Puttdächern	Die Puttdachhöhe einer freistehenden Puttdachfirstrand ohne Gegenputz wird auf max. 7,00 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Dachneigung	25° - 43°
Dachgauben	ab 32° Dachneigung des Hauptdaches zulässig. zulässig bis 4 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Organg mind. 1/4 der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig.
Zwerchgiebel	sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig
<b>Festsetzung zum Gebäudetyp b)</b>	- maximal 2 Vollgeschosse zulässig
Bauform	Erdgeschoss und Obergeschoss
Traufseitige Wandhöhe	maximal 6,50 m als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Wandhöhen bei Puttdächern	Die Puttdachhöhe einer freistehenden Puttdachfirstrand ohne Gegenputz wird auf max. 7,80 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Kniestock	zulässig bis 0,20 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Dachneigung	15° - 28°, bei Puttdächern 12° - 18° zulässig
Dachgauben	nicht zulässig
Zwerchgiebel	nicht zulässig
Dacheinschnitte	nicht zulässig
<b>Festsetzung zum Gebäudetyp c)</b>	- maximal 3 Vollgeschosse zulässig
Bauform	Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss das Untergeschoss und das Dachgeschoss sind jeweils als Vollgeschoss nach der BayBO möglich
Traufseitige Wandhöhe	maximal 6,80 m als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Wandhöhen bei Puttdächern	Die Puttdachhöhe einer freistehenden Puttdachfirstrand ohne Gegenputz wird auf max. 7,60 m ab natürlichem Gelände begrenzt.

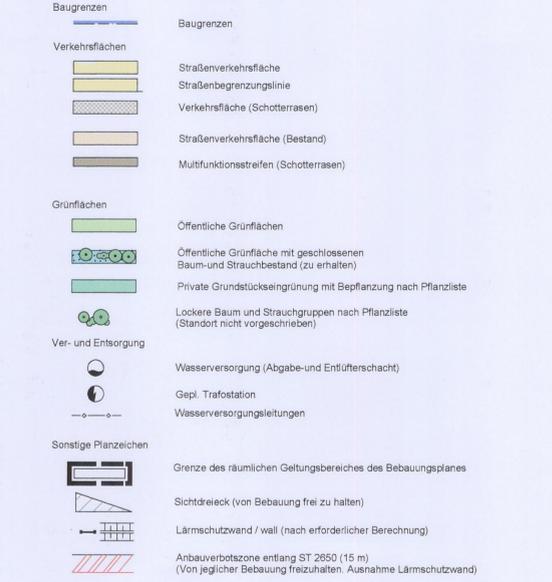
1.7 Einfriedungen

Straßenseitig	nur senkrechte Holzlatzen- oder Hanelchzäune, unbehandelt oder mit deckenden Lasuren gestrichen. Grelle bzw. leuchtende Farben sind unzulässig.
seittl. rückwertige Grundstücksgrenzen	Es sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt.

1.8 Wasserwirtschaft

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rassenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

1.9 Planliche Festsetzungen



Dachneigung	nicht zulässig
Dachgauben	ab 32° Dachneigung des Hauptdaches zulässig. zulässig bis 4 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Organg mind. 1/4 der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig, sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig
<b>Festsetzung zu Garagen, Carports und Nebengebäude</b>	
Standorte	Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Kommt keine Grenzbebauung zur Ausführung regelt sich der Abstand zur Grundstücksgrenze nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Nebengebäude, die nach Art. 57 BayBO allgemein genehmigungsfrei sind, sind unter Einhaltung der Abstandsflächen auf der gesamten Parzelle zulässig.
Wandhöhen	bei Grenzgaragen im Mittel nicht über 3,00 m bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bis maximal 4,00 m zulässig.
Ausführung	bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung und der Fassadengestaltung sind Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig, jedoch müssen sie als begründete Dächer ausgeführt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.3 Abstandsflächen

Abstandsflächen regeln sich nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO.

1.4 Geländegestaltung

**Stützmauern**  
Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern oder Pflanztröge mit maximal sichtbarer Mauerhöhe von 1,20 m zulässig. Zulässig sind auch Betonmauern mit der maximalen Wandhöhe von 1,20 m, die jedoch hinter- bzw. vorgepflanz werden müssen. An Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig. (Mindestabstand: 5,0 m)  
Ausnahmen: Grundstückszufahrten

Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Gestalt zu belassen. Die Gebäude sind entsprechend anzupassen. Erforderliche Böschungen sind mit max. 1:1,5 Böschungseigung an das Gelände anzuschließen.

- Festsetzung eines Lärmschutzwalls im nördlichen Bereich nach dem Abgabe- und Entlüftungsschacht mit einer min. Höhe von 2,20 m über der Fahrbahnoberkante der St 2650, bepflanzt mit einer 5-reihigen heimischen Laubsträucherhecke aus der Pflanzliste.

- Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der St 2650 im Bereich der Einmündung GV-Str. nach Thannhof bis zum Anschluß an den Lärmschutzwand mit einer min. Höhe von 2,20 m über der Fahrbahnoberkante der St 2650, vor- bzw. hinterpflanzt.

1.5 Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

**Außenbeleuchtung**  
Bei den Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

**2.2 Planliche Hinweise**

**Spielplatz**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht keine Möglichkeit für die Schaffung eines Spielplatzes. Im angrenzenden westlichen Bereich der Fl.Nr. 897 befindet sich eine geeignete Fläche für die Schaffung eines "Abenteuerspielplatzes". Die Gemeinde wird diesen im Zuge der Erschließung des Gebietes anlegen.

**Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung**  
Firstrichtung nicht vorgeschrieben  
Vorgeschlagene Gebäudestellungen  
Firstrichtung nicht vorgeschrieben  
Garagenzufahrt bzw. Vorplatz  
Höhenschichtlinien  
Bestehende Nebengebäude  
Bestehende Hauptgebäude  
Parzellennummer  
Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenzen mit Grenzstein  
Vermessungsdaten  
Wasserversorgungsleitungen (Umlegung)  
Schnitt Gelände (Plan ist Bestandteil des Bebauungsplans)  
Spielplatz (wird im Zuge der Erschließung erstellt)

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

**Satzung**

**§ 1**

16. SEP. 2010

Der Bebauungsplan "Langfeld I" in der Fassung vom ..... ist als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichen und Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Zell, .....  
Hecht, 1. Bürgermeister

HINWEIS: Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung erfolgt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 18.09.2008



**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

**"LANGFELD I" - GEMEINDE ZELL**

GEMEINDE ZELL  
LANDKREIS CHAM  
REG-BEZIRK OBERPFALZ

SATZUNGS-FERTIGUNG vom 16.09.2010

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Langfeld I" nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Gemeinderatsbeschluss wurde mit der Bekanntmachung vom 06.10.2008 am 09.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE FACHSTELLEN-BETEILIGUNG  
Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes i d Fassung vom 10.08.2009 mit Anschriften vom 09.11.2009 übersandt und eine angemessene Frist bis 18.12.2009 zur Auslegung geboten.

3. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Langfeld I" i.d.F. vom 10.08.2009 hat in der Zeit vom 16.11.2009 bis 18.12.2009 stattgefunden. Hierfür wurde durch Bekanntmachung vom 09.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht am 12.11.2009, hingewiesen.

4. ÖFFENTLICHKEITS-UND FACH-STELLEN BETEILIGUNG  
Der vom Gemeinderat am 08.04.2010 gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes "Langfeld I" i.d.F. vom 08.04.2010 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2010 bis 08.08.2010 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 28.06.2010 am 29.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGS-BESCHLUSS  
Die Gemeinde Zell hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.09.2010 den Bebauungsplan "Langfeld I" mit Begründung in der Fassung vom 16.09.2010 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG  
Nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan AZ 50-610/F.Nr.321 entwickelt wurde. Dieser ist am 16.11.2004 wirksam in Kraft getreten.

7. AUSFERTIGUNG  
Zell, 30.09.2010  
Hecht, 1. Bürgermeister  
Der Bebauungsplan "Langfeld I" wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 16.09.2010 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

8. INKRAFTTRETEN  
Zell, 16. SEP. 2010  
Hecht, 1. Bürgermeister  
Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung vom 16.09.2010 am 16.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Langfeld I" rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.09.2010 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 f sowie der §§ 214, 215 BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.

9. PLANUNG  
ING.-BÜRO K. MAIER  
FALKENSTEINER STR. 1  
93426 RÖDING  
Vorentwurf: 10.08.2009  
Entwurf: 08.04.2010  
Satzungsfertigung: 16.09.2010

NORD  
MABSTAB 1:1000

# AUSZUG AUS DEM GENEHMIGTEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000





1: 1000

WA	III
2Wo	o/E
0,3	b) c)

899

1384/1

WA	II
2Wo	o/E
0,3	a) b)

St 2650

897

Anbauverbotzone 15,0 m

45

904

Best. Wasserleitung  
(wird umgelegt)

904

18/6

18/5

18/4

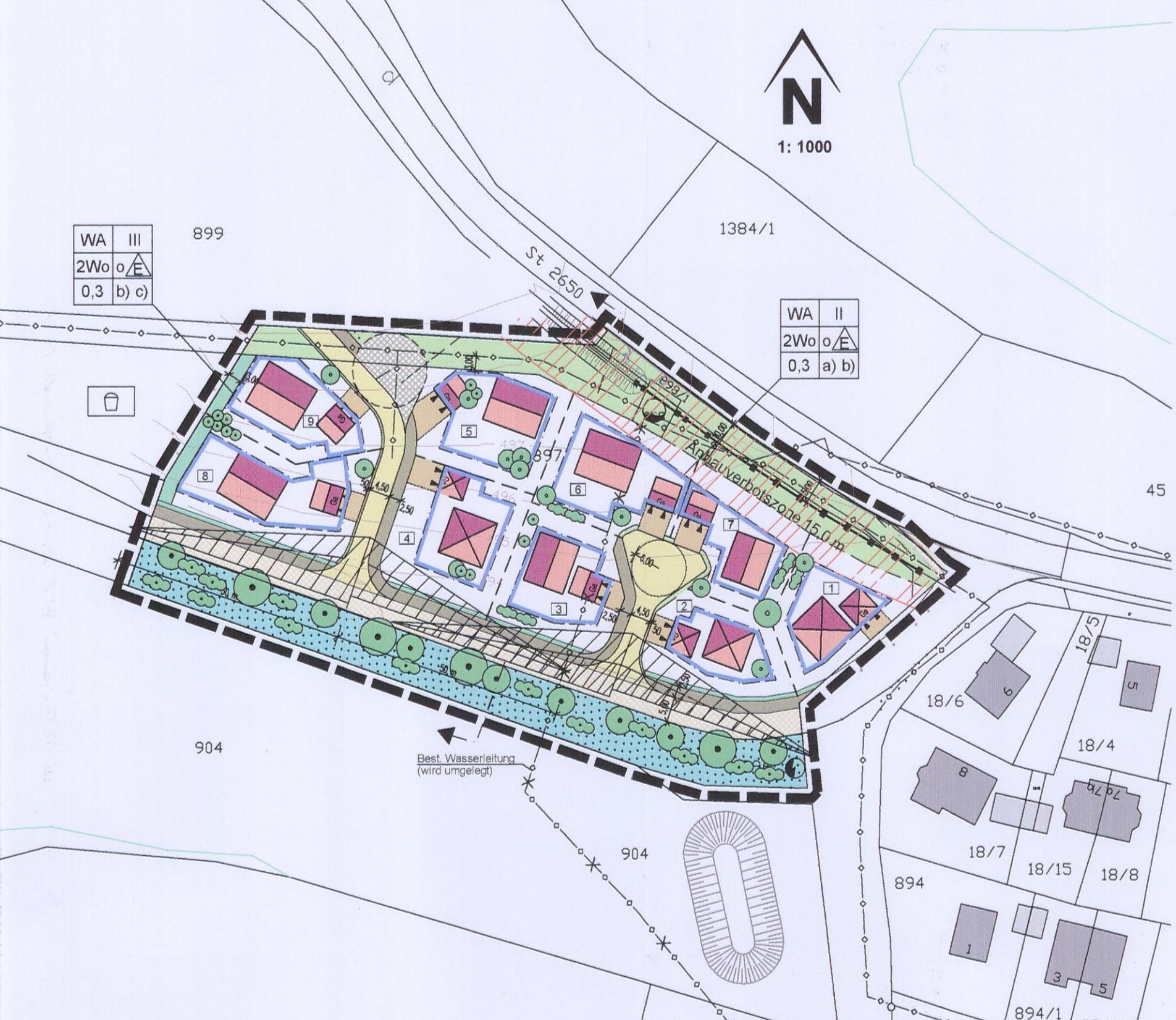
894

18/7

18/15

18/8

894/1



# REGELBEISPIELE M 1: 200

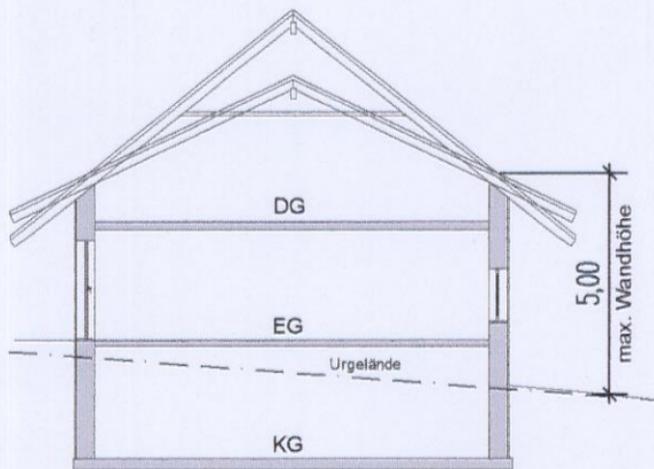
Maßangabe in m, cm

## Gebäudetyp a)

Dachneigung 25° - 43°

II Vollgeschosse

Erdgeschoss und Dachgeschoss



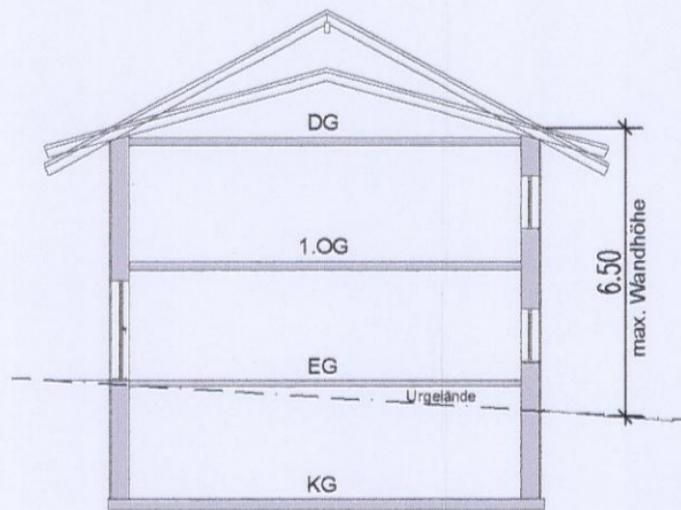
## Gebäudetyp b)

Dachneigung 15° - 28°

II Vollgeschosse

Erdgeschoss und Obergeschoss

(Dachgeschoss nicht ausgebaut)

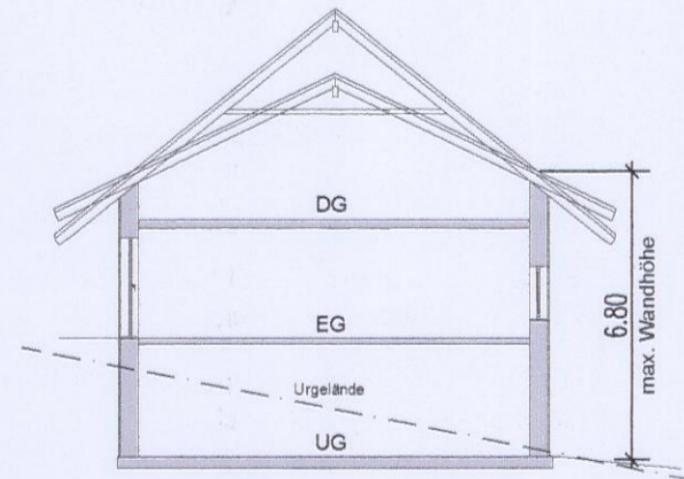


## Gebäudetyp c)

Dachneigung 25° - 43°

III Vollgeschosse

Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss





# 1. FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	II
2Wo	o 
0,3	a) b)

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	Bauweise/Nur Einzelhäuser zul.
max. Grundflächenzahl	zulässige/r Gebäudetyp/en

### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

### 1.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### 1.1.3 Grundflächenzahl

0,3 Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,3.

### 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse

II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

III Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

### 1.1.5 Bauweise

o offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig

### 1.1.6 Zulässige Gebäudetypen

a) b) Es ist der Gebäudetyp a) oder b) zulässig.

b) c) Es ist der Gebäudetyp b) oder c) zulässig.

## 1.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudetyp des Hauptgebäudes	Je nach Festsetzung in der Nutzungsschablone sind verschiedene Gebäudetypen zulässig. Gebäudetyp a) und Gebäudetyp b) oder Gebäudetyp c)
Firstrichtung	die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben
Dachform	Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalmdach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach und versetzte Pulte
Dachdeckung	Dachziegel bzw. Dachsteine, Fotovoltaik- Dachziegel, Blecheindeckung, Gründach Fotovoltaikanlagen sind zugelassen

Dacheinschnitte	nicht zulässig
Fassaden	Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.

**Festsetzung zum Gebäudetyp a)** - maximal 2 Vollgeschosse zulässig

Bauform	Erdgeschoss und Dachgeschoss das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss nach der BayBO möglich
Traufseitige Wandhöhe	maximal 5,00 m als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Wandhöhen bei Pulldächern	Die Pulldachhöhe einer freistehenden Pulldachfirstwand ohne Gegenpult wird auf max. 7,00 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Dachneigung	25° - 43°
Dachgauben	ab 32° Dachneigung des Hauptdaches zulässig. zulässig bis 4 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. 1/4 der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig.
Zwerchgiebel	sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig

**Festsetzung zum Gebäudetyp b)** - maximal 2 Vollgeschosse zulässig

Bauform	Erdgeschoss und Obergeschoss
Traufseitige Wandhöhe	maximal 6,50 m als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Wandhöhen bei Pulldächern	Die Pulldachhöhe einer freistehenden Pulldachfirstwand ohne Gegenpult wird auf max. 7,80 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Kniestock	zulässig bis 0,20 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Dachneigung	15° - 28°, bei Pulldächern 12° - 18° zulässig
Dachgauben	nicht zulässig
Zwerchgiebel	nicht zulässig
Dacheinschnitte	nicht zulässig

**Festsetzung zum Gebäudetyp c)** - maximal 3 Vollgeschosse zulässig

Bauform	Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss das Untergeschoss und das Dachgeschoss sind jeweils als Vollgeschoss nach der BayBO möglich
Traufseitige Wandhöhe	maximal 6,80 m als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Wandhöhen bei Pulldächern	Die Pulldachhöhe einer freistehenden Pulldachfirstwand ohne Gegenpult wird auf max. 7,80 m ab natürlichem Gelände begrenzt.

Dachneigung	25° - 43°
Dachgauben	ab 32° Dachneigung des Hauptdaches zulässig. zulässig bis 4 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. 1/4 der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig.
Zwerchgiebel	sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig

### **Festsetzung zu Garagen, Carports und Nebengebäude**

Standorte	Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Kommt keine Grenzbebauung zur Ausführung regelt sich der Abstand zur Grundstücksgrenze nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Nebengebäude, die nach Art. 57 BayBO allgemein genehmigungsfrei sind, sind unter Einhaltung der Abstandsflächen auf der gesamten Parzelle zulässig.
Wandhöhen	bei Grenzgaragen im Mittel nicht über 3,00 m bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bis maximal 4,00 m zulässig.
Ausführung	bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung und der Fassadengestaltung sind Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig, jedoch müssen sie als begrünte Dächer ausgeführt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## 1.3 Abstandsflächen

Abstandsflächen regeln sich nach der jeweils gültigen Fassung  
der BayBO.

## 1.4 Geländegestaltung

Stützmauern	Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern oder Pflanztröge mit maximal sichtbarer Mauerhöhe vom 1,20 m zulässig. Zulässig sind auch Betonmauern mit der maximalen Wandhöhe von 1,20 m, die jedoch hinter-bzw. vorgepflanzt werden müssen. An Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig. (Mindestabstand: 5,0 m) Ausnahmen: Grundstückszufahrten
Gelände	Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Gestalt zu belassen. Die Gebäude sind entsprechend anzupassen. Erforderliche Böschungen sind mit max. 1: 1,5 Böschungsneigung an das Gelände anzuschließen.
Immissionsschutz	- Festsetzung eines Lärmschutzwalls im nördlichen Bereich nach dem Abgabe- und Entlüftungsschacht mit einer min. Höhe von 2,20 m über der Fahrbahnoberkante der St 2650, bepflanzt mit einer 5-reihigen heimischen Laubstrauchhecke aus der Pflanzliste. - Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der St 2650 im Bereich der Einmündung GV-Str. nach Thannhöfl bis zum Anschluß an den Lärmschutzwall mit einer min. Höhe von 2,20 m über der Fahrbahn- oberkante der St 2650, vor- bzw. hinterpflanzt.

## 1.5 Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs-  
und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

Außen- beleuchtung	Bei den Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.
-----------------------	---

# 1.6 Grünordnung

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein kleinkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung sind an den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin mindestens 3 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für freiwachsende zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecken festgesetzt. Bei Bäumen und Hecken sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Für die Berankung von Wänden sind alle Parthenocissusarten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere geeignet.

## PFLANZLISTE:

### 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 glabra</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</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 xylosterum</i> und <i>nigra</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</i> , <i>multiflora</i> , <i>rubiginosa</i> , <i>hugonis</i> , <i>pendulina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
Strauchweiden	<i>Salix aurita</i> , <i>caprea</i> , <i>triandra</i> , <i>fragilis</i> , <i>cinerea</i> , <i>viminalis</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
sowie alle Obststräucher	

### Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten sind nicht zulässig:

- I Gehölz mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte, Kugel-Ahorn, Kugel-Akazie, Hainbuche sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen-, oder Eibenarten.
- II Alle Gehölze mit unnatürlich hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen sowie Kugel-, Säulen- und Bonsaiformen, wie z.B. Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaezyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*), und der Säuleneiben (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

# 1.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m ab OK Gelände zulässig. Sockel sind unzulässig. Zwischen Boden und Unterkante Holzlatten/Maschendrahtzaun muß ein Abstand von 10 cm frei bleiben

Straßenseitig

nur senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune, unbehandelt oder mit deckenden Lasuren gestrichen. Grelle bzw. leuchtende Farben sind unzulässig.

seitl. und rückwertige Grundstücksgrenzen

Es sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt.

# 1.8 Wasserwirtschaft

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

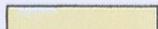
# 1.9 Planliche Festsetzungen

Baugrenzen



Baugrenzen

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



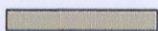
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche (Schotterrasen)

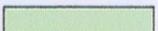


Straßenverkehrsfläche (Bestand)



Multifunktionsstreifen (Schotterrasen)

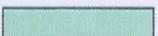
Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Öffentliche Grünfläche mit geschlossenem Baum- und Strauchbestand (zu erhalten)



Private Grundstückseingrünung mit Bepflanzung nach Pflanzliste



Lockere Baum und Strauchgruppen nach Pflanzliste (Standort nicht vorgeschrieben)

Ver- und Entsorgung



Wasserversorgung (Abgabe- und Entlüfterschacht)



Gepl. Trafostation



Wasserversorgungsleitungen

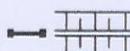
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Sichtdreieck (von Bebauung frei zu halten)



Lärmschutzwand / wall (nach erforderlicher Berechnung)



Anbauverbotszone entlang ST 2650 (15 m) (Von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausnahme Lärmschutzwand)

# 2. HINWEISE

## 2.1 Textliche Hinweise

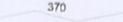
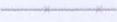
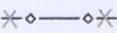
Umgang mit Niederschlagswasser	Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden. Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) sind zu beachten. Liegen diese Voraussetzungen für deren Anwendung nicht vor, so ist die Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Cham durchzuführen. Die a.a. R.d.T. (z.B. ATV-DVWK A 117, A 138, M 153) sind zu beachten.
Schichtenwasser	Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.
Grundwasser	Angaben über Grundwasser liegen nicht vor. Die Nutzung von Erdwärme bzw. Grundwasserpumpen wird empfohlen, durch geeignete Bohrungen oder Schürfen den Untergrund bzw. den Grundwasserstand zu erkunden. Bei hohen Grundwasserständen sind Sickerschächte nicht zulässig.
Landwirtschaft	Das geplante Baugebiet grenzt im Norden und Westen teilweise an landwirtschaftliche Flächen. Trotz Einhaltung der landwirtschaftlichen Fachgesetze können unvermeidbare Staub, Lärm- und Geruchsbelästigungen entstehen.
Schallschutz und Wärmedämmung	Die Schallschutzberechnung beinhaltet die Einhaltung der Richtwerte für die Ergeschosse. Auf Grund dessen sollten entlang der Staatsstraße St 2650 Schallschutzfenster der Klasse 2 nach VDI 2719 in den oberen Geschossen eingebaut werden. Schlaf- und Wohnräume sollten an der Staatsstraße abgewandten Seite platziert werden. Insbesondere auf die Einhaltung der EnEV in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
Brauchwassernutzung / Entwässerung	Regenwasser sollte als Brauchwasser gesammelt und genutzt werden. Dafür ist die Zisterne auf mind. 6 m <sup>3</sup> auszurichten. Jede Parzelle darf eine Zisterne mit einem Überlauf an die öffentliche Niederschlagswasserentsorgung errichten. Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden. Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabebesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.
Energieverbrauch	Um einen geringen Energieverbrauch zu erreichen, ist der Bebauungsplan so gestaltet, dass eine weitgehend passive und aktive Solarenergienutzung möglich ist. Es wird empfohlen, diese Möglichkeiten entsprechend auszuschöpfen und Elemente der Niedrigenergie- und Passivbauweise umzusetzen. Auf die Einhaltung der EnEV in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
Brandschutz	Der Brandschutz ist nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.
Wasserversorgung	Im Geltungsbereich sind Wasserversorgungsleitungen sowie ein Abgabe- und Entlüfterschacht der KWW Cham vorhanden. Im Bereich der Wasserleitungen ist grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von beiderseits 3,0 m einzuhalten, der von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist, um bei möglichen Schäden ungehindert Reparaturarbeiten vornehmen zu können.

Im Bereich der Lärmschutzwand werden Einzelfundamente benötigt. Diese sind in Lage und Tiefe mit den KWW Cham/Wasserversorgung abzustimmen. Die best. Versorgungsleitung DN 80 PVC vom best. Abgabe- und Entlüfterschacht Richtung Süden wird stillgelegt.

Spielplatz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht keine Möglichkeit für die Schaffung eines Spielplatzes. Im angrenzenden westlichen Bereich der Fl.Nr. 897 befindet sich eine geeignete Fläche für die Schaffung eines "Abenteuerspielplatzes". Die Gemeinde wird diesen im Zuge der Erschließung des Baugebietes anlegen.

## 2.2 Planliche Hinweise

	Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung Firstrichtung nicht vorgeschrieben
	Vorgeschlagene Gebäudestellungen Firstrichtung nicht vorgeschrieben
	Garagenzufahrt bzw. Vorplatz
	Höhenschichtlinien
	Bestehende Nebengebäude
	Bestehende Hauptgebäude
	Parzellennummer
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
	Vermessungsdaten
	Wasserversorgungsleitungen (Umlegung)
	Schnitt Gelände (Plan ist Bestandteil des Bebauungsplans)
	Spielplatz (wird im Zuge der Erschließung erstellt)

# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

## Satzung

### § 1

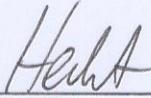
16. SEP. 2010

Der Bebauungsplan "Langfeld I" in der Fassung vom .....  
ist als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichen und Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Zell, 09. NOV. 2010



  
Hecht, 1. Bürgermeister

HINWEIS: Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung erfolgt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 18.09.2008

# Satzung

Bebauungsplan  
„Langfeld I“

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Zell in öffentlicher Sitzung am 16.09.2010 den Bebauungsplan „Langfeld I“ als Satzung beschlossen.

## §1

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langfeld I“ ist der Lageplan mit Begründung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 16.09.2010 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

## §2

### Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 16.09.2010
2. Zeichnerischer und textlicher Teil vom 16.09.2010

## §3

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Zell, den .... 09. NOV. 2010.

*Hecht*

.....  
Hecht  
1. Bürgermeister



# Verfahrensvermerke

Bebauungsplan  
„Langfeld I“

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Zell hat in der Sitzung vom 18.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Langfeld I“ beschlossen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 06.10.2008, angeschlagen an der Amtstafel am 09.10.2008, ortsüblich hingewiesen.

## 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 29.09.2009 zugestimmt. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 10.08.2009 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich in der Zeit vom 16.11.2009 bis 18.12.2009 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 09.11.2009, angeschlagen an der Amtstafel am 12.11.2009, ortsüblich hingewiesen.

## 3. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Zell am 18.02.2010/09.04.2010. behandelt. Der überarbeitete Fassung des Bebauungsplanes wurde in der öffentlichen Sitzung vom 08.04.2010 zugestimmt.

## 4. Öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2010 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2010 bis 09.08.2010 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 28.06.2010 angeschlagen an der Amtstafel am 29.06.2010 ortsüblich hingewiesen. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt.

## 5. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Zell am 16.09.2010 behandelt.

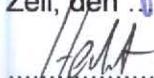
## 6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Zell hat mit dem Beschluss in der Sitzung am 16.09.2010 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.09.2010. als Satzung beschlossen.

## 7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am <sup>07.10.10</sup> gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Wald, Hauptstr. 14, 93192 Wald und zusätzlich in der Gemeinde Zell, Hauptstr. 22, 93199 Zell während der Amtsstunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Zell, den <sup>5</sup> 09. NOV. 2010

  
Hecht  
1. Bürgermeister



(Siegel)

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG****SATZUNGS-  
FERTIGUNG****"LANGFELD I" - GEMEINDE ZELL**GEMEINDE  
LANDKREIS  
REG.-BEZIRKZELL  
CHAM  
OBERPFALZ*B.Nr. 32.1.10*  
*Bestandskraft: "09.10.2010"*  
*Sg. 50*  
in der Fassung  
vom 16.09.2010**1. AUFSTELLUNGS-  
BESCHLUSS**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Langfeld I" nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Gemeinderatsbeschluss wurde mit der Bekanntmachung vom 06.10.2008 am 09.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. FRÜHZEITIGE  
FACHSTELLEN-  
BETEILIGUNG**

nach § 4 Abs. 1 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d. Fassung vom 10.08.2009 mit Anschreiben vom 09.11.2009 übersandt und eine angemessene Frist bis 18.12.2009 zur Äußerung gegeben.

**3. FRÜHZEITIGE  
ÖFFENTLICHKEITS-  
BETEILIGUNG**

nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Langfeld I" i.d.F. vom 10.08.2009 hat in der Zeit vom 16.11.2009 bis 18.12.2009 stattgefunden. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 09.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht am 12.11.2009, hingewiesen.

**4. ÖFFENTLICHKEITS-  
UND FACH-  
STELLEN  
BETEILIGUNG**nach § 3 Abs. 2 BauGB und  
nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Gemeinderat am 08.04.2010 gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes "Langfeld I" i.d.F. vom 08.04.2010 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2010 bis 09.08.2010 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 28.06.2010 am 29.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

**5. SATZUNGS-  
BESCHLUSS**

Die Gemeinde Zell hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.09.2010 den Bebauungsplan "Langfeld I" mit Begründung in der Fassung vom 16.09.2010 als Satzung beschlossen.

**6. GENEHMIGUNG**

Nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan AZ 50-610/F.Nr.32.1 entwickelt wurde. Dieser ist am 16.11.2004 wirksam in Kraft getreten.

**7. AUSFERTIGUNG**

Zell, 30.09.2010

Hecht, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Langfeld I" wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 16.09.2010 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

**8. INKRAFTTRETEN**

Zell, ...09. NOV. 2010



Hecht, 1. Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung vom *04.10.10* am *07.10.10* ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Langfeld I" rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan in der Fassung vom *16.09.10* wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214, 215 BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.**9. PLANUNG**ING.-BÜRO K. MAIER  
FALKENSTEINER STR. 1  
93426 RODINGVorentwurf: 10.08.2009  
Entwurf: 08.04.2010  
Satzungsfertigung: 16.09.2010

N O R D



MAßSTAB

1: 1000