

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**  
(nach PlanV 81 Lfd. Nr.)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
----	------------------------

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	ALS HÖCHSTGRENZE
E + 0	GESTALTUNG ERD- u. DACHGESCHOSS

**3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**

O	OFFENE BAUWEISE
- - -	BAULINIE
- - - - -	BAUGRENZE
→	FIRSTRICHTUNG

**6. VERKEHRSFLÄCHEN**

[Symbol]	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (MIT STRASSENBEGLEITGRÜN UND PFLASTERFLÄCHE)
[Symbol]	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
[Symbol]	FUSSWEG
[Symbol]	MASSZAHN
[Symbol]	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

**9. GRÜNFLÄCHE**

[Symbol]	PRIVATE GRÜNFLÄCHE ZUR BAUGEBIETSEINGRÜNDUNG
[Symbol]	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

**13. PLANUNGEN, NÜTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**

[Symbol]	PFLANZVORSCHLAG VON BÄUMEN IN PRIVATGRUNDSTÜCK
[Symbol]	PFLANZVORSCHLAG VON BÄUMEN AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

**15. SONSTIGE PLANZEICHEN**

[Symbol]	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARANZUFahrTEN BZW. STAUÄRÄUME FÜR GARAGEN
[Symbol]	GARAGE
[Symbol]	GARANZUFahrT MIT STAUÄRÄUM
[Symbol]	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
[Symbol]	SPIELPLATZ
[Symbol]	FRIEDHOF
[Symbol]	FREIZUHALTENDES SICHTFELD
[Symbol]	MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE

**ALLGEMEINE PLANZEICHEN (HINWEISE)**

[Symbol]	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
[Symbol]	ABZUBRECHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
[Symbol]	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
[Symbol]	BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE
[Symbol]	BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE
[Symbol]	BEBAUUNGSVORSCHLAG WOHNGEBÄUDE
[Symbol]	BEBAUUNGSVORSCHLAG GARAGEN
[Symbol]	FLURSTÜCKSNUMMER
[Symbol]	PARZELLENUMMER
[Symbol]	KENNZEICHNUNG DER GELÄNDESNITTE

**FESTSETZUNGEN:**

SOCKELHÖHE	MAX. 0,30 m
KNIESTOCK	MAX. 0,80 m
DACHNEIGUNG	38° - 42°
DACHGAUPEN	NUR SATTELDACHGAUPEN
ORTSGANG	MAX. 0,50 m
TRAUFE	MAX. 0,80 m

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

bei	GRZ	GFZ
Allgemeines Wohngebiet (84 BauVO 1990)	E + 0	0,4 0,8

**2. HAUPTGEBÄUDE**

Dach: Dachstuhl, Nutz-Satteldach zulässig; Gebäudeüberdeckung, zugehörig aus Dachziegel und -stein.  
 Dachneigung: Satteldachgaupen bis max. Höhe 1,40 x Breite 1,20 m (Fenstermaße) nur als schräge Formate (mehr = Bewehrung zulässig).  
 Dachschräge: max. 38° bei 110° im Dachstuhl (PK-Dachstuhl) und unteren Spannweiten an der Gebäudemittelachse.  
 Fassaden: Putz mit feiner Farbgestaltung oder serienweise Holzverkleidung in hellen Tönen. Größtmögliche Stütze- oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind zulässig.

**3. NEBENGEBAUDE**

Nebengebäude (außer Garagen) sind zulässig, soweit sie keine größere GRZ als 0,05 aufweisen. Sie sind in Niedrigbau, Material und Farbe der Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. (siehe hierzu §§ 14 und 15 BauVO).

**4. GARAGEN**

Garagen sind in Dachstuhl, Dachneigung, Material und Farbe der Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Traufe darf im Höhe max. 2,75 m betragen. Zufahrten ohne Einbebauung verkehrsfähig aufzuführen.

**5. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN (Terrassierungen)**

Für Abgräben oder Aufschüttungen darf der Querschnitt 30 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Die Erdbewegung darf 100 m über bzw. unter dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

**6. STÜTZMAUER**

Stützmauern sind nur in unbedingt notwendigem Umfang als terrassierte Stützmauer mit einer maximalen Eindeihöhe von 1,20 m zulässig. Sie sind in örtlichem Baustil als Verputzmauerwerk bzw. Trockenmauer auszuführen. Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind unzulässig, außer, soweit erforderlich, im Bereich der Garagenzufahrten.

**7. BOSCHUNGEN**

Boschungen (außer Straßensicherungen) sind als Flachboschungen anzulegen (max. 1:3) und durch Befestigungen in das Gelände einzufügen.

**8. BEPFLANZUNG**

Siehe Festsetzung der gesonderten Grünordnungsrichtlinien.

**9. EINFRIEDERUNG**

Die Zäune müssen einen Abstand von 10 cm vom Boden aufweisen, um Durchschneidmöglichkeiten für Kleintiere zu haben. Als Einfriedung zugelassen sind senkrechte Holzpfähle oder Holmkolonne ohne störende Sockel (max. 10 cm) in einer maximalen Höhe von 1,20 m. Zugelassen sind auch Stützmauern aus Naturstein, die mit horizontalen Mauerwerksteilen ausgeführt werden, ebenso flächendeckende Grundstücksbegrenzungen. Einwendungen an den Baugesamplänen sind entsprechend den Angaben des Grünordnungsplans um 1,50 m zurückzusetzen; im Bereich der offenen Vorgärten sind keine Zäune zugelassen.

**10. WERBEANLAGEN**

Maßgebend fest verbundene Werbeanlagen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung. Die Werbeanlagen an der Gebäudemasse sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,2 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtbildschirmen sind Farbflächen und Wechselrichtleistung max. 100 W (Ausgangsleistung) sind auf 0,3 m<sup>2</sup> Fläche und eine Ausladung von 0,60 m beschränkt.

**HINWEIS:** Die Abstandsflächenregelungen nach BauVO in der jeweils gültigen Fassung sind verbindlich!

**GRÜNDORNDUNG UND BEPFLANZUNG**  
Bebauungsplan: Beuchering II, Gemeinde Zell, VG Wald

**I. Einräumung des Baugebietes**

Als Übergang zu freien Landschaften ist die Befestigung der Ortsränder erforderlich. Dabei ist die Einbindung des Baugebietes an der Nord-, Ost- und Südseite besondere Beachtung zu bestimmen.

**II. Artenauswahl**

Laubbäume: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Cornus betulus), Sommerlinde (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Bergulme (Ulmus glabra), Vogelkirsche (Prunus avium), Linde (Tilia cordata).  
 Sträucher: Haselnuß (Corylus avellana) und Strauchpflaume (Prunus domestica), Heckenrose (Rosa corymbosa), Hartweige (Cornus sanguinea), Weibstorn (Sambucus nigra), Schlehdorn (Prunus spinosa), Schlehdorn (Prunus spinosa), Zweig-Weibstorn (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen (Eucalyptus europaea), Apfelnussbeere (Ribes alpinum), Wildrose (Rosa canina rugosa, multiflora rubricarpa, kolchikensis), Heidebeere (Sambucus nigra), Strauchweiden (Salix alba, purpurea, nana, caprea), Faulbaum (Rhamnus frangula).

**III. Baugebietedurchdringung**

Die privaten Grünflächen dienen der Ortsrandgestaltung zur Durchdringung des Baugebietes sind Baum- und Strauchpflanzungen vor allem an den Grundstücksgrenzen erforderlich. Saubere und zwischengliedrige sind im Einvernehmen mit dem Nachbarn, bei Bedarf mit Strauch zu bepflanzen. Je 300 m Grundstücksfläche ist mindestens ein großkröniger, mehrstämmiger Laubbau- oder Concomitantbaum zu pflanzen.  
 Bei den offenen Vorgärten (Parzelle 6, 11, 18, 20, 22) sind die Zäune zur der Gebäudezufahrt zu setzen; der Vorbereich bis zur Straße darf nicht eingezäunt werden.  
 Als Begrünung hat die Aufpflanzung der Verbände der heimischen Laubbäume, die Verwendung von Blüten- und Strauchgehölzen zu erfolgen. Durchlaufende Wasserleitungen sind als Verlechte, unterirdisch zu verlegen. In Grünanlagen ist ein heimischer großkröniger Laubbau- oder Concomitantbaum als Hauptbaum zu pflanzen. Strauchweiden für die Baugebietedurchdringung ausschließlich der Vorhöfe an den Straßen wie unter II.

**III. Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens**

Die Bodenversickerung (Trennung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Auf die getrennte Besonderehaltung des Bayer. Staatsministeriums des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.11.1989 (MSt. Nr. 12/89) - Einleitung und Versickerungsganglinien von Flächen und hängenden Seiten- und Lagerflächen für ungetriebene Zäune sowie als Strauchweiden oder als wasserführende Schutzdecken ausgeführt werden. Größe und Umfang der Teerbaue sollen im Bauntrag festgelegt werden.

**IV. Erhalt und Schutz des Mutterbodens**

Der Mutterboden darf nicht zerstört oder vergraben werden. Die Humusschicht ist vor Beginn der Bauarbeiten in ihrer ganzen Stärke abzutragen und auf einen max. Höhe von 1,20 m (Breite 2,00 m) zu lagern. Durch Befestigung mit einer Gründungsgrenze ist der Boden lebendig zu halten und nach Beendigung der Bauarbeiten wieder vollständig anzubauen.

**PRAEMBEL**

Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayVO erläßt der Gemeinderat folgende

**Satzung**

**§ 1**

Der Bebauungsplan 'Beuchering' Gemeinde Zell, VG Wald, Landkreis Cham, in der Fassung vom ..... ist beschlossen.

**§ 2**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der örtlichen Auslegung rechtsverbindlich.

**§ 3**

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

**Zell, den .....**

Hecht, 1. Bürgermeister (Siegel)

**VERFAHRENSMERKMALE:**

**1. Aufstellungsbeschluss:**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.1993 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

**2. Bürgerbeteiligung:**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.1993 hat in der Zeit vom 04.02.1993 bis 20.02.1993 stattgefunden.

**3. Anzeigevermerk:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.1993 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.1993 bis 20.02.1993 öffentlich ausgestellt.

**4. Bekanntmachung:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 04.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**5. Anzeigevermerk:**  
Das Landratsamt Cham hat den mit Schreiben der Gemeinde Zell vom 20.02.1993 angezeigten Bebauungsplan samt Verzeichnis geprüft und laut Schreiben vom 20.02.1993 seine Verletzung von Rechts- und Verfahrens Vorschriften nicht festgestellt.

**6. Bekanntmachung:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**7. Anzeigevermerk:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**8. Bekanntmachung:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**9. Anzeigevermerk:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**10. Bekanntmachung:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**11. Anzeigevermerk:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**12. Bekanntmachung:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**13. Anzeigevermerk:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**14. Bekanntmachung:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**15. Anzeigevermerk:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**16. Bekanntmachung:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**17. Anzeigevermerk:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**18. Bekanntmachung:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**19. Anzeigevermerk:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**20. Bekanntmachung:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**21. Anzeigevermerk:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**22. Bekanntmachung:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**23. Anzeigevermerk:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**24. Bekanntmachung:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**25. Anzeigevermerk:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**26. Bekanntmachung:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**27. Anzeigevermerk:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**28. Bekanntmachung:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**29. Anzeigevermerk:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**30. Bekanntmachung:**  
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 20.02.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

**BEBAUUNGSPLAN**  
**" BEUCHERLING II "**

IS Nr. 32.2.2.  
Beschluss Nr. 1/10.93  
89/00

**GEMEINDE ZELL**  
( VERWALTUNGSGEMEINDE WALD )

**LANDKREIS CHAM**

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5000  
LAGEPLAN M 1: 1000  
GELÄNDESNITTE M 1: 500  
REGELBEISPIEL M 1: 200  
PLANLICHE FESTSETZUNGEN -  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -  
VERFAHRENSMERKMALE -

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Zell, den .....

Hecht, 1. Bürgermeister (Siegel)

AUFGESTELLT: REGENSBURG, DEN 07.12.1992  
GEANDERT: REGENSBURG, DEN 11.01.1993  
REGENSBURG, DEN 23.06.1993

OTTO KEHRER ARCHITEKT  
LAUSITZSTR. 113-118 8400 REGENSBURG  
TEL. 09474 1101-1102

LAGEPLAN (M 1:1000)



# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

(nach PlanzV 81 Lfd. Nr.)

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

II

... ALS HÖCHSTGRENZE

E + D

GESTALTUNG: ERD - u. DACHGESCHOSS

## 3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

0

OFFENE BAUWEISE



BAULINIE

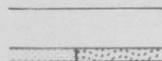


BAUGRENZE



FIRSTRICHTUNG

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN



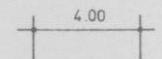
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (MIT STRASSENBEGLEITGRÜN UND PFLASTERFLÄCHE)



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



FUSSWEG

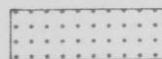


MASSZAHL

P

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

## 9. GRÜNFLÄCHE



PRIVATE GRÜNFLÄCHE ZUR BAUGEBIETSEINGRÜNUNG



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

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



PFLANZVORSCHLAG VON BÄUMEN  
IN PRIVATGRUNDSTÜCK



PFLANZVORSCHLAG VON BÄUMEN  
AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGENZUFAHRTEN  
BZW. STAUÄUME FÜR GARAGEN

GA

GARAGE



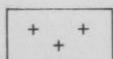
GARAGENZUFAHRT MIT STAURAUM



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES



SPIELPLATZ



FRIEDHOF



FREIZUHALTENDES SICHTFELD



MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE

### ALLGEMEINE PLANZEICHEN

( HINWEISE )



VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



ABZUBRECHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



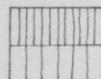
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE



BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE



BEBAUUNGSVORSCHLAG WOHNGEBÄUDE



BEBAUUNGSVORSCHLAG GARAGEN

36 / 2

FLURSTÜCKSNUMMER

13

PARZELLENUMMER



KENNZEICHNUNG DER GELÄNDESCHNITTE

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	bei	GRZ	GFZ
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)	E + D	0,4	0,8
		soweit sich aus den festgesetzten überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben	

## 2. HAUPTGEBÄUDE

Das Längen-/Seitenverhältnis (Traufe/Giebel) muß mindestens 5.4 betragen.

Dach: Dachform: Nur Satteldach zulässig Gebäudeeindeckung ziegelrot aus Dachziegel und -steinen

Dachfenster: Satteldachgauben bis max. Höhe 1,40 x Breite 1,20 m (Fenstermaße) nur als stehende Formate (Höhe > Breite) zulässig

max. 2 Dachgauben je Dachseite

Abstand der Gaube vom Giebel: mind. 1/4 der Dachlänge

Kniestock: max. 0,80 m (Maß zwischen FOK Dachgeschoß und Unterkante Sparren an der Gebäudeinnenseite)

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

Bei Balkonüberdachung max. 0,20 m Überstand über Balkonvorderkante. Im Bereich der Balkonvorderkante müssen zur optischen Bindung Holzstützen bis zur Geländeoberkante geführt werden.

Max. zulässige Traufhöhe ab gewachsenen Boden:

Bautyp E + D: 4,00 m

Weitere Festsetzungen siehe Regelbeispiele

## 3. NEBENGEBÄUDE

Nebenanlagen (außer Garagen) sind zulässig, soweit sie keine größere GRZ als 0,05 aufweisen. Sie sind in Dachneigung, Material und Farbe der Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. (siehe hierzu § 9, 14 und 15 BauNVO)

#### 4. GARAGEN

Garagen sind in Dachform, Dachneigung, Material und Farbe der Eindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen. Die Traufe darf im Mittel max. 2,75 m betragen. Zufahrten ohne Einfriedung versickerungsfähig ausführen.

#### 5. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN (Terrassierungen)

Für Abgrabungen oder Aufschüttungen darf der Gesamtbedarf 30 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Die Erdbewegung darf 1,00 m über bzw. unter dem natürlichem Gelände nicht überschreiten.

#### 6. STÜTZMAUER

Stützmauern sind nur in unbedingt notwendigem Umfang als terrassierte Stützmauer mit einer maximalen Einzelhöhe von 1,00 m zulässig. Sie sind in ortsüblichem Naturstein als Verblendmauerwerk bzw. Trockenmauern auszuführen. Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind unzulässig, außer, soweit erforderlich, im Bereich der Garagenzufahrten.

#### 7. BÖSCHUNGEN

Böschungen (außer Straßenböschungen) sind als Flachböschungen anzulegen (max. 1:3) und durch Bepflanzungen in das Gelände einzufügen.

#### 8. BEPFLANZUNG

Siehe Festsetzung der gesonderten Grünordnungsvorschriften.

#### 9. EINFRIEDUNG

Die Zäune müssen einen Abstand von 10 cm vom Boden aufweisen, um Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere zu haben.

Als Einfriedung straßenseits sind senkrechte Holzlatten- oder Hanickelzäune ohne storende Sockel (max. 10 cm) in einer maximalen Höhe von 1,20 m zugelassen. Seitliche Grundstücksabtrennungen können mit hinterpflanzten Maschendrahtzäunen ausgeführt werden, ebenso rückwärtige Grundstücksgrenzen. Einfriedungen an den Baugebietsgrenzen sind entsprechend den Angaben des Grünordnungsplanes um 1,50 m zurückzusetzen, im Bereich der offenen Vorgärten sind keine Zäune zugelassen.

#### 10. WERBEANLAGEN

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig (max. Lichtstärke 100 W). Ausladende Schilder sind auf 0,3 m<sup>2</sup> Fläche und eine Ausladung von 0,60 m beschränkt.

**HINWEIS:** Die Abstandsflächenregelungen nach BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind verbindlich!

# GRÜNORDNUNG UND BEPFLANZUNG

Bebauungsplan "Beucherling II" Gemeinde Zell, VG Wald

## I. Eingrünung des Baugebietes

Als Übergang zur freien Landschaft hin ist die Bepflanzung der Ortsränder erforderlich. Dabei ist der Einbindung des Baugebietes an der Nord-, Ost- und Südseite besondere Bedeutung beizumessen.

- a) Zur Baugebietseingrünung sind auf den Baugrundstücken an der Südseite (Parzelle 4 - 15) bzw. an der Westseite (Parzelle 18, 20, 22) Wildgehölze anzulegen. Die Hecken sind mind. 2-reihig mit Pflanzabständen von 1,2 x 1,2 m, bei Zäunen beidseitig der Zaunlinie zu pflanzen. Die Zaunflucht muß deshalb um 1,5 m nach innen gesetzt werden. Je Grundstück sind mind. zwei heimische Laubbäume (oder Obstbäume) in die Hecke einzufügen.

b) Artenauswahl:

- Laubbäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Sommereiche (*Quercus robur*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Bergulme (*Ulmus glabra*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Linde (*Tilia cordata*)
- Sträucher: Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schneeball (*Viburnum opulus* u. *lantana*)  
Zweig. Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Pfaffenkäppchen (*Euonymus europaeus*)  
Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Wildrosen (*Rosa canina*, *rugosa*, *multiflora*, *rubiginosa*, *spinosissima*)  
Holunder (*Sambucus nigra* und *racemosa*)  
Strauchweiden (*Salix aurita*, *purpurea nana*, *caprea*)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- i) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung wie z. B.  
Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pugnens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen oder Eibenarten.
- ii) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidalaufrechten 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*).

## II. Baugebietsdurchgrünung

Die privaten Grünflächen dienen der Ortsrandausbildung.

- a) zur Durchgrünung des Baugebietes sind Baum- und Strauchpflanzungen, vor allem an den Grundstücksgrenzen erforderlich. Seitliche und rückwärtige Drahtzäune sind im Einvernehmen mit den Nachbarn beidseitig mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen.
- b) Bei den offenen Vorgärten  
(Parzelle 4 - 15, 18, 20, 22)  
sind die Zäune auf die Gebäudeflucht zu setzen; der Vorbereich bis zur Straße darf nicht eingezäunt werden.

Als Regelbeispiel hat die Anpflanzung der Vorbereiche mit heimischen Laubgehölzen unter Verwendung von Blüten- und Schattenstauden zu erfolgen. Durchlaufende Wiesenstreifen sind als Vorbereiche untereinander zu verbinden. Je Grundstück ist ein heimischer großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm als Hausbaum zu pflanzen. Artenauswahl für die Baugebietsdurchgrünung einschließlich der Vorflächen an den Straßen wie unter 1b.

## III. Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. (Auf die gemeinsame Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.3.1985 - MAbI. Nr. 10.85 - "Erhaltung und Versickerungsfähigkeit von Flächen" wird hingewiesen) Stell- und Lagerflächen für ungefährliche Güter sollten als Schotterrasen oder als wassergebundene Schotterdecken ausgeführt werden. Größe und Umfang der Teerbeläge sollten im Bauantrag festgelegt werden.

## IV. Erhalt und Schutz des Mutterbodens

Der Mutterboden darf nicht zerstört oder vergeudet werden. Die Humusschicht ist vor Beginn der Bauarbeiten in ihrer ganzen Stärke abzutragen und auf Mieten mit einer max. Höhe von 1,20 m (Breite 2,00 m) zu lagern. Durch Bedeckung mit einer Gründungsseinsaat ist der Boden lebendig zu halten und nach Beendigung der Bauarbeiten wieder vollständig anzudecken.

# PRÄAMBEL

Aufgrund § 2 Abs.1 und § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

## S a t z u n g

### § 1

Der Bebauungsplan "Beucherling " Gemeinde Zell, VG Wald, Landkreis Cham, in der Fassung vom ..... ist beschlossen.

### § 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der örtlichen Auslegung rechtsverbindlich.

### § 3

Mit Geldbuße bis zu 100 000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Zell, den .....

..... (Siegel)

Hecht, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschuß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 07.02.1983... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Zell, 19.07.1993  
Hecht  
Hecht, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.1983... hat in der Zeit vom 28.10.1983... bis 30.11.1983... stattgefunden.



Zell, 19.07.1993  
Hecht  
Hecht, 1. Bürgermeister

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.02.1985 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.1985... bis 06.05.1986... öffentlich ausgelegt.

Die erneute Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.01.1993 wurde in der Zeit vom 25.02.1993 bis 25.03.1993 durchgeführt.



Zell, 19.07.1993  
Hecht  
Hecht, 1. Bürgermeister

4. Satzung:

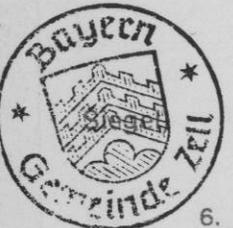
Die Gemeinde Zell hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.07.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 23.06.1993 als Satzung beschlossen.



Zell, 19.07.1993  
Hecht  
Hecht, 1. Bürgermeister

5. Anzeigevermerk:

Das Landratsamt Cham hat den mit Schreiben der Gemeinde Zell vom 20.07.1993... angezeigten Bebauungsplan samt Verfahrensakt geprüft und laut Schreiben vom 30.09.1993 eine Verletzung von Rechts- und Verfahrensvorschriften nicht festgestellt.



Zell, 27.10.1993  
Hecht  
Hecht, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Der angezeigte Bebauungsplan samt Begündung wurde am 11.10.1993 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 18.10.1993 durch Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln bekanntgegeben worden. Der Bebauungsplan tritt somit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.

Zell, 27.10.1993

Hecht  
Hecht, 1. Bürgermeister

