

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUMEISE:  
0.1.1. offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:  
0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 550 qm

0.3. FÜRSTRICHUNGEN:  
0.3.1. Die einzahlende Fürstrichung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1.

0.4. EINFRIEDRUNGEN:  
0.4.1. Einfriedrungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1.  
Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung Holzlatzen- und Hantelzeichen.  
Bei einer Höhe der Holzlatzen sind entweder farblose Schutzanzstriche oder solche in naturfarbenen Holzschuttschichten zu erfolgen (nicht zu dünn!).  
Zunäherer vor Zaunposten durchlaufend.  
Zaunposten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.  
Über Straßenebene höchstens 0,25 m über Gelände- höhe.  
Bei den offenen Vorgärten ist die festgesetzte Einzaunungslinie einzuhalten.

0.5. GARAGEN:  
0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.  
Traufhöhe: nicht über 2,75 m  
Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.2. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten, bei der Errichtung von Doppel- nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

0.5.3. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, Nebengebäude (514 BauVO) auch auf den sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.5.4. Zwischen Garagenort und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 2,0 m Freigehalte sein.

0.6. GEBÄUDE:  
0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.  
Dachform: Satteldach 20 - 30°  
Dachdeckung: Pfannen oder Ziegel einzeln pro Dachseite ist eine Lachage bis 1 qm Vorder- fläche zulässig.  
Kniestock:  
Sockelhöhe: mindestens 0,30 m  
Ortsgang: mindestens 0,50 m, nicht über 1,00 m  
Traufe: mindestens 0,50 m, nicht über 1,00 m  
bei Balken bis 1,50 m  
bei 140 kg/m<sup>2</sup> nicht über 4,20 m  
Wandhöhe: mindestens 0,50 m, nicht über 1,00 m  
bei Balken bis 1,50 m  
bei 140 kg/m<sup>2</sup> nicht über 4,20 m  
ab natürlicher Geländeoberfläche

0.6.2. Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Holzschuttschichten zu erfolgen (nicht zu dünn!).

0.6.3. Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckform mit max. 1,75 qm zulässig. Liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzholzer in stehende Rechteckform zu untergliedern.  
Großflächige Glasausstattungen zur Belichtung von Treppenhäusern sind unzulässig.

0.6.4. Häusern und Türn sind in Holz auszuführen, Malerisches Dekor und sonstige Motivierungen sind an den von öffentlichen Raum aus einsehbaren Fassadenteilen unzulässig.

0.6.5. Die Baukörper sind den natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Teilseitige Auffüllungen sind weicherlich anzupassen. Hartge- binden sind zu vermeiden. Die Geländehängen sind auf max. 1 : 2 festzulegen. Tatsächlich erforderliche Stützmauern sind auf max. 60 cm zu begrenzen, zu begrünen oder als Trockenmauern auszubilden.

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

0.6.7. Von der Festsetzung der Ziffer 0.6.1. kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von Landratsamt eine Ausnahmegenehmigung soweit zugelassen werden, als an Stelle des Satteldaches ein Krüppelndach errichtet werden kann. Dachneigung 30 - 40°.

0.6.8. Werbeanlagen (Außenwerbung) Mit Gebäuden fest verbundene Werbeanrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeanrichtungen an einem Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Sop, Namensschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm zu einer Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

0.6.9. Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung in der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bei der Baugenehmigungsbehörde gültigen Fassung.

0.7. BEPFLANZUNG:  
0.7.1. Einprägung des Baugeländes an der Süd- und Ostgrenze  
Zur Einbindung in die Landschaft ist die Bepflanzung der Orts- ränder zuzwingend erforderlich. Die 7 m breite Pflanzung an der Südseite bzw. 7 m an der Ostseite, setzt sich zusammen aus einer Baumreihe (Einzelabstand 10 m) sowie einer 3-reihigen bzw. 2-rei- higen Strauchhecke (Einzel- und Reihenabstand 1,00 m).  
Die Zaunfläche wird um 1 m nach innen versetzt und eine Strauch- reihe außerhalb des Zaunes gepflanzt. Die Bepflanzung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde finanziert. Sie ist im Einvernehmen mit dem Landratsamt Cham - Sachgebiet Gartenbau und Landschafts- zu erstellen.

Artensauswahl:  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Weister zw. 200-250 cm  
Linde (Tilia cordata) Weister zw. 200-250 cm  
Eiche (Quercus pedunculata) Weister zw. 150-200 cm

Straucharten:  
Eine Außenreihe:  
10 x Wildrose (Rosa canina) zw. Büsche 100-150 cm  
10 x Pfaffenblumen (Eranthis europ.) zw. Bü. 80-100 cm  
13 x Schlehe (Prunus spinosa) zw. Büsche 80-100 cm

Zwei Hauptreihen:  
10 x Hasel (Corylus avellana) zw. Büsche 100-150 cm  
10 x Hartleige (Cornus sanguinea) zw. Büsche 100-150 cm  
10 x Holunder (Sambucus nigra) zw. Büsche 100-150 cm  
10 x Vogelbeere (Sorbus aucuparia) zw. Büsche 100-150 cm  
10 x Halnische (Carpinus betulus) zw. Büsche 100-150 cm  
10 x Zaunrose (Rosa rugosa) zw. Büsche 100-150 cm  
7 x Liguster (Ligustrum vulgare) zw. Büsche 100-150 cm

0.7.2. Private Grünflächen:  
Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Grünstreifen (offene Vorflächen), die der Gliederung und Auflockerung des Bau- geländes dienen, muß landschaftsrechtlich mit heimischen Sträuchern und Gehölzen, einschließlich Obstbäumen erfolgen. Offene Vorflächen, bei denen strabensitige Zäune auf die Gebäudfront zurückgesetzt werden, sind bei den Paragraphen Nr. 42-51, 54-59, 61-62 vorge- schrieben. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein einhei- tlicher großkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der offenen Vorfläche an der Straße.

Artensauswahl:  
Bergahorn  
Hainbuche  
Sommeriche  
Vogelbeere  
Bergulme  
Traubeneiche  
Linde  
Acer pseudoplatanus  
Carpinus betulus  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Ulmus glabra  
Prunus padus  
Tilia cordata

0.7.3. Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schnitthecken angelegt werden, wobei jedoch keine Thujaen und Scheinzypressen verwen- det werden dürfen (Artensauswahl wie unter 0.7.2.). Für die Bekämpfung von Wunden sind geeignete alle Efeu- und Farnhemo- coccus-Arten (Killer-Hein) sowie Obstspaltere.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sträucher:  
Hasehnuß  
Heckenkirsche  
Weißdorn  
Hartleige  
Schlehe  
Schneebeil  
Pfaffenblümchen  
Alpenjohannisbeere  
Wildrosen  
Holunder  
Strauchweiden  
Schneebeere

Corylus avellana  
Lonicera xylosteum u. tartarica  
Crataegus monogyna  
Cornus sanguinea  
Prunus spinosa  
Viburnum opulus und lantana  
Euonymus europaeus  
Ribes alpinum, sanguineum  
Rosa canina, rugosa, multiflora  
rubra, spinosa, solomonica,  
nitida, mayssii und humilis  
Sambucus nigra und racemosa  
Salix aurita, purpurea, nana,  
caprea, pentanata, repens und  
weberhamii  
Symphoricarpos albus, orbiculatus  
und chenaultii

Folgende landschaftsfremden Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:  
I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadel-Färbung, wie z. B. Blutbuche, Blutflechte, Blutbuche, Bluterbeere, Blau- fichte (Picea pungens glauca) sowie alle gelbblühenden Kuschel-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.  
II) Alle Gehölze mit unattraktiven hängenden oder pyramidal- aufrechten Wuchsfornen, wie z. B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säulenleiche, Pyramidenahorn, sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaums (Thuja) und der Säulenleihen (Taxus baccata), sowie der Essigbaum (Rhus typhina).

0.7.3. Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schnitthecken angelegt werden, wobei jedoch keine Thujaen und Scheinzypressen verwen- det werden dürfen (Artensauswahl wie unter 0.7.2.). Für die Bekämpfung von Wunden sind geeignete alle Efeu- und Farnhemo- coccus-Arten (Killer-Hein) sowie Obstspaltere.

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:  
1.1. WOHNBAUFÄCHEN:  
1.1.1. WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:  
2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSS:  
Geplantes Wohngebäude mit eintragsamer Geschoszahl, Mittelstrich = Fürstrichung.

2.1.1. als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
bei 0,6 GFZ = 0,4 GFZ = 0,6 GFZ  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUMEISE, BALKENLÄN, BAUGRENZEN:  
3.1. Einzelhausbebauung  
3.2. Bebauung  
3.3. Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERSICHTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÜRTLICHEN HAUPTVERKEHRSSCHWELGE:  
5.1. Überörtliche Hauptverkehrsstraße  
5.2. Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und von Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über überkante Straßenebene freizuhalten. Zulässig sind dort hochstämmige Bäume mit einem Kronensatz über 2,80 m.

6. VERKEHRSLÄCHEN:  
6.1. Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)  
6.2. Gehweg  
6.3. Öffentliche Parkflächen  
6.4. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:  
8.1. Kanal

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

9. GRÜNLICHEN UND BEPFLANZUNG:  
9.1. Verkehrsgrünfläche  
9.2. private Pflanzstreifen  
9.3. private Vorgartenfläche, die zur Straße hin nicht eingezunt werden darf.

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSHÄHREN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:  
13.1. Pflanzgebiet für Einzelbäume  
13.2. lockere raumbildende Gehölzpflanzung  
13.3. dichte und Schutzpflanzung als dichte Gehölzpflanzung  
13.4. bestehender und zu erhaltender Baumbestand

15. SONSTIGE PLANZEICHEN:  
15.1. Garagenzufahrten, die zur Straße hin nicht eingezunt werden dürfen  
15.2. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung  
15.3. mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
15.4. Einzellinienlinie  
15.5. Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes = 1. Bauabschnitt  
15.6. Anbaufreie Zone entlang der Kreisstraße

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

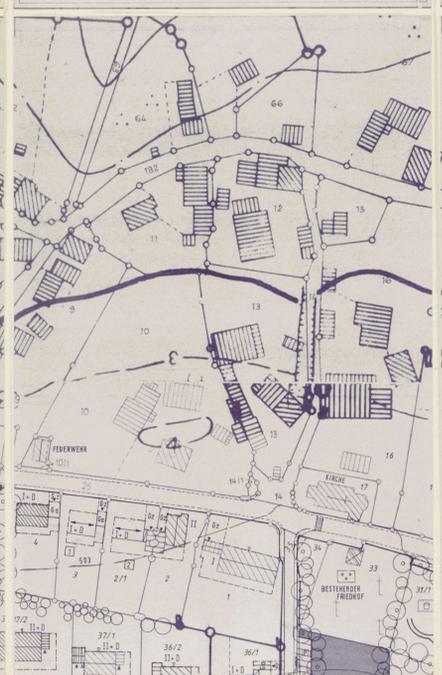
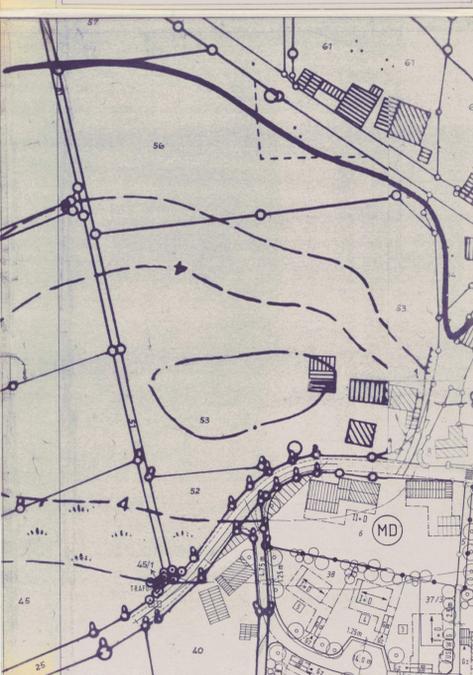
16. KENNZEICHENUNGEN UND NACHRICHTLICHE OBERGRENZEN:  
16.1. Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz  
16.2. Nutzungsschablone  
16.3. Teilung der Grundstücke in Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung  
16.4. Grundstückskennzeichnung

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:  
17.1. Grenzpunkte und Grenzen:  
17.1.1. Grenzstein  
17.1.2. Flurstücksgrenze, Uferlinie  
17.1.3. Nutzungsartengrenze, Farbbaubegrenzung (Randstein)

18. BAUMEISE:  
18.1. Wohngebäude (Mittelstrich = Fürstrichung)  
18.2. Nebengebäude (Mittelstrich = Fürstrichung)

19. WEGE:  
19.1. abgemarkter Weg  
19.2. nicht abgemarkter Weg

20. VERSCHIEDENES:  
20.1. Höhenlinien  
20.2. Flurstücknummern



1. Aufstellungsbeschluss:  
Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 29.01.83, die Aufstellung des Bebauungs- planes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.83 bekanntgemacht.  
Zell: den 25. Juni 1985  
Bürgermeister

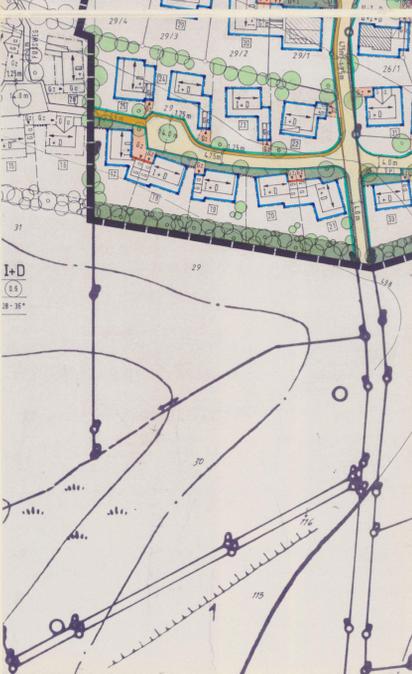
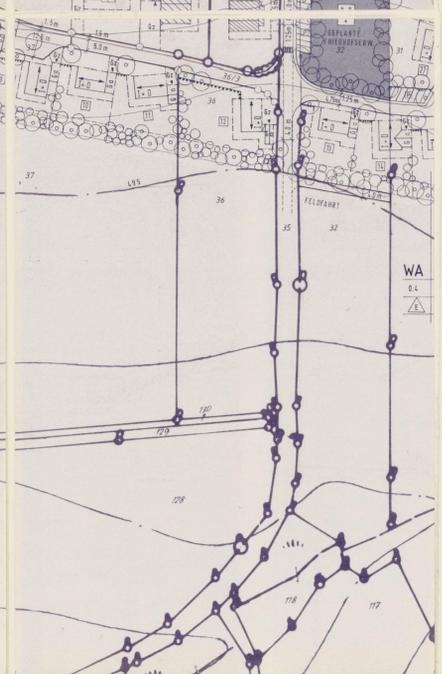
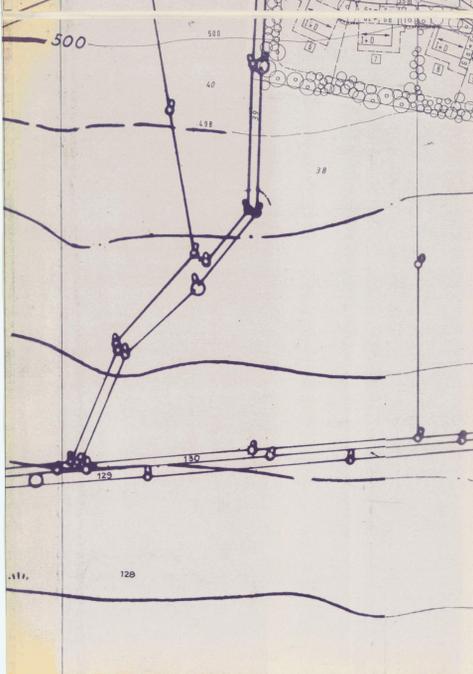
2. Bürgerbeteiligung:  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BauVO mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.01.83 hat in der Zeit vom 29.01.83 bis 30.01.83 stattgefunden.  
Zell: den 25. Juni 1985  
Bürgermeister

3. Auslegung:  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.01.83 ist am 18.02.83 Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BauVO in der Zeit vom 29.01.83 bis 28.02.83 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 29.01.83 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Einsprüche und Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.  
Zell: den 25. Juni 1985  
Bürgermeister

4. Satzung:  
Die Gemeinde Zell hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.01.83, dem Bebauungsplan gemäß § 10 BauVO und Artikel 91 Abs. 1 Nr. 10 der Satzung vom 29.01.83, als 11. Bauabschnitt, beschlossen.  
Zell: den 25. Juni 1985  
Bürgermeister

5. Genehmigung:  
Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 20.03.1985 Nr. 54/1985 (L. 10/1985) gemäß § 11 BauVO genehmigt.  
Zell: den 25. Juni 1985  
Bürgermeister

6. Inkrafttreten:  
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 25.06.1985 gemäß § 12 BauVO orts- üblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu dem üblichen Dienst- stunden im Verwaltungsbüro der Gemeinde Zell öffentlich zur Einsichtnahme aus- gelegt. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie § 155a BauVO ist hingewiesen worden.  
Zell: den 25. Juni 1985  
Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN  
BEUCHERLING**

GEMEINDE: ZELL (VG WALD)  
LANDKREIS: CHAM  
REG.-BEZIRK: OBERPFALZ

PRÄMBEL

Die Gemeinde Zell

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.12.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeänderung für den Freistaat Bayern (GG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.82 (GGBl. S. 913) Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2.7.1980 (GGBl. S. 415) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan "Beucherling" in der Fassung vom 24.07.1984 ist beschlossen.

§ 2

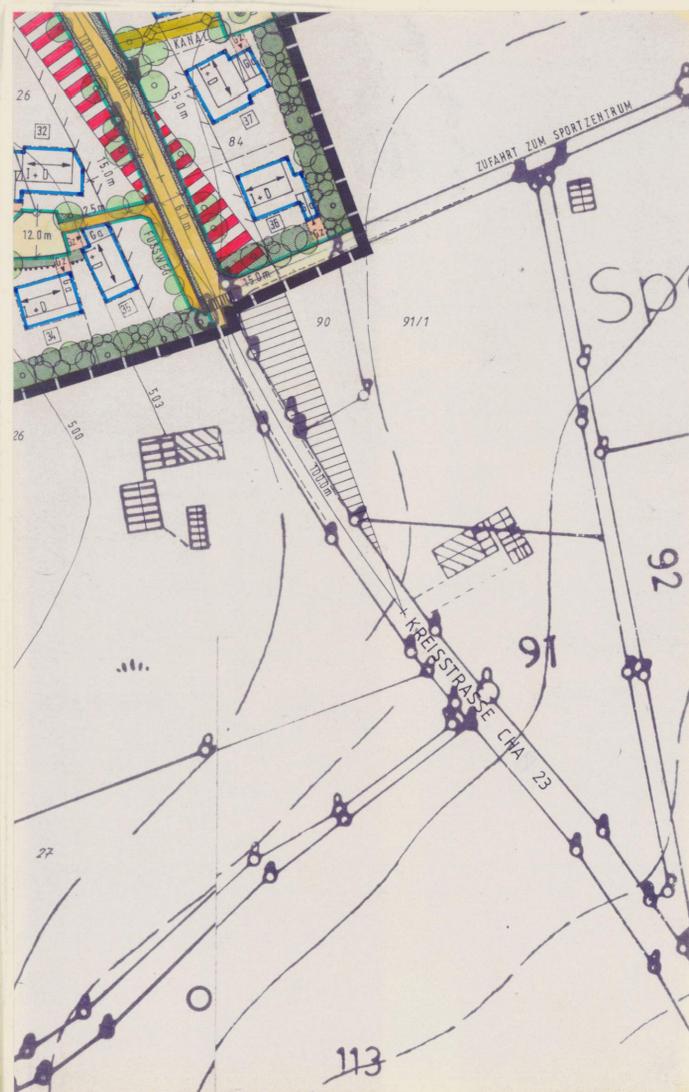
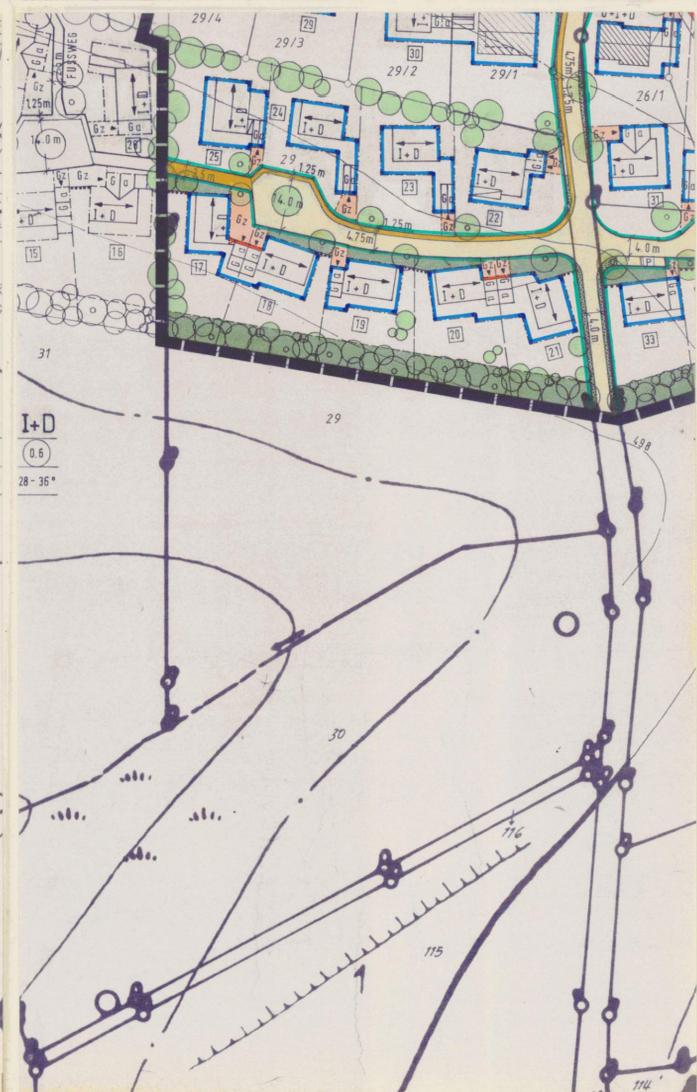
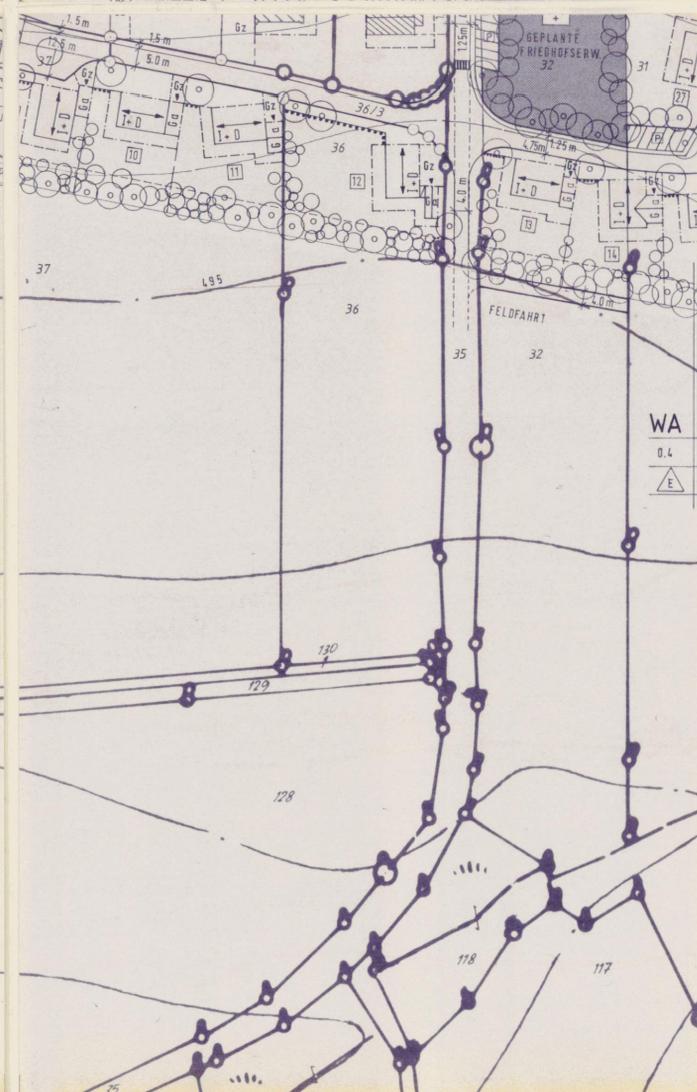
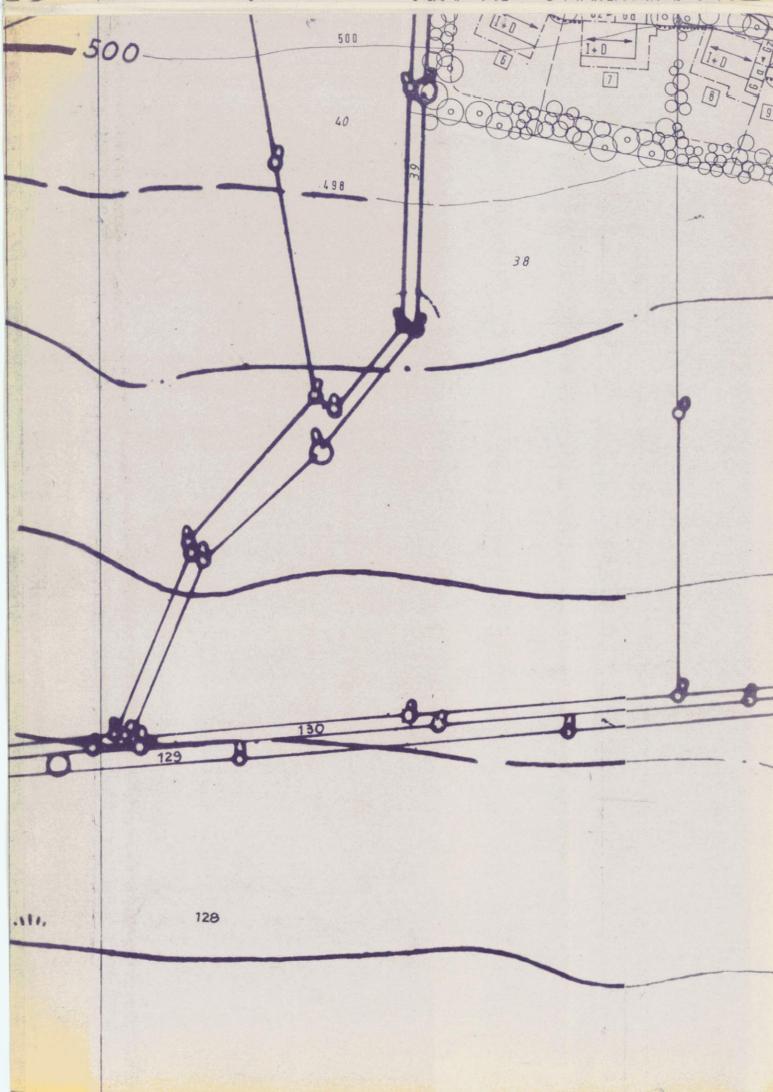
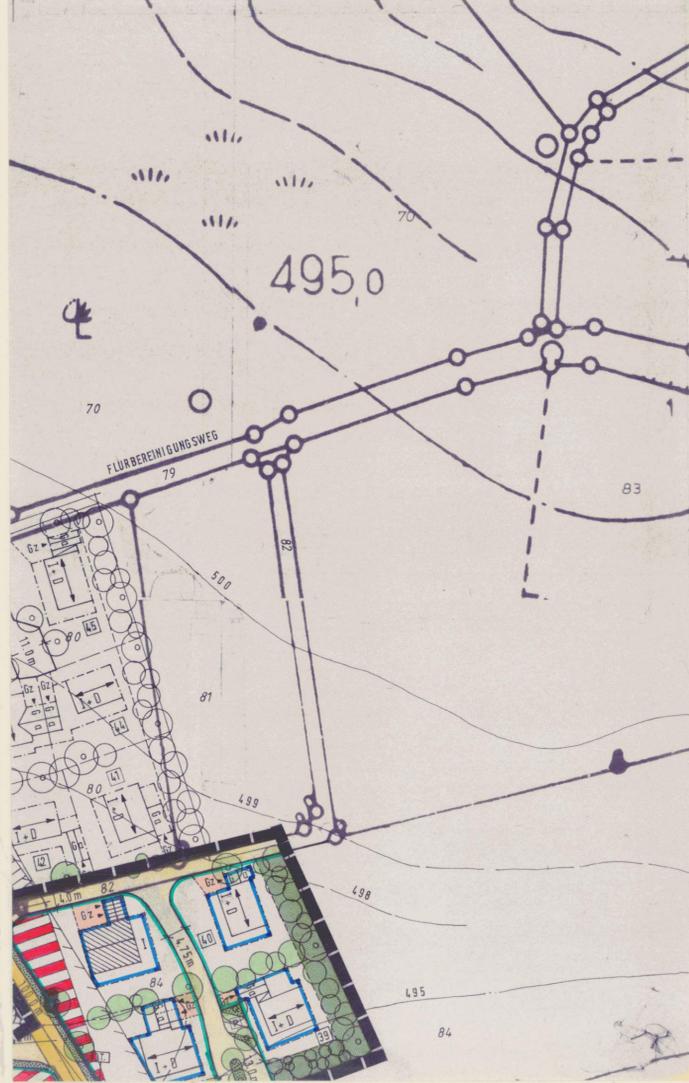
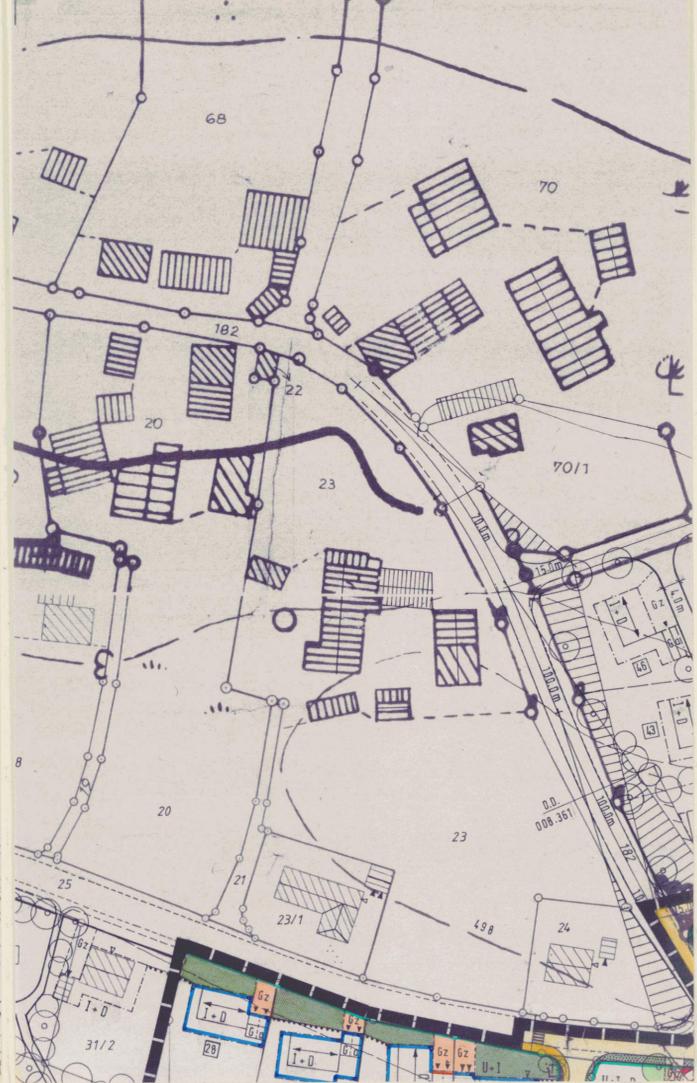
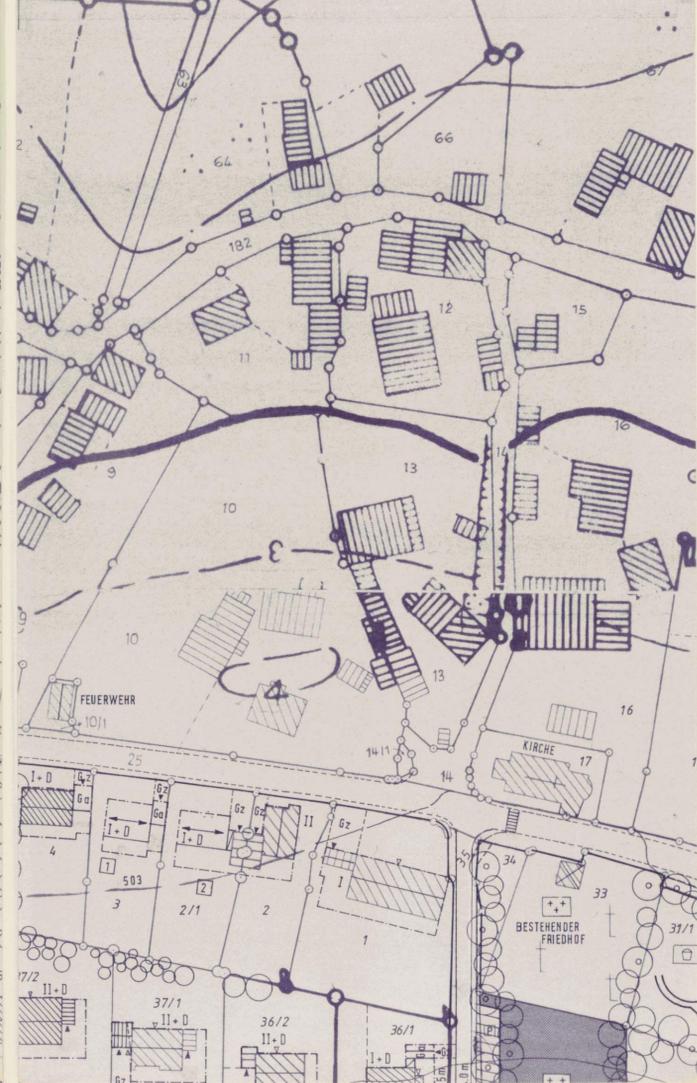
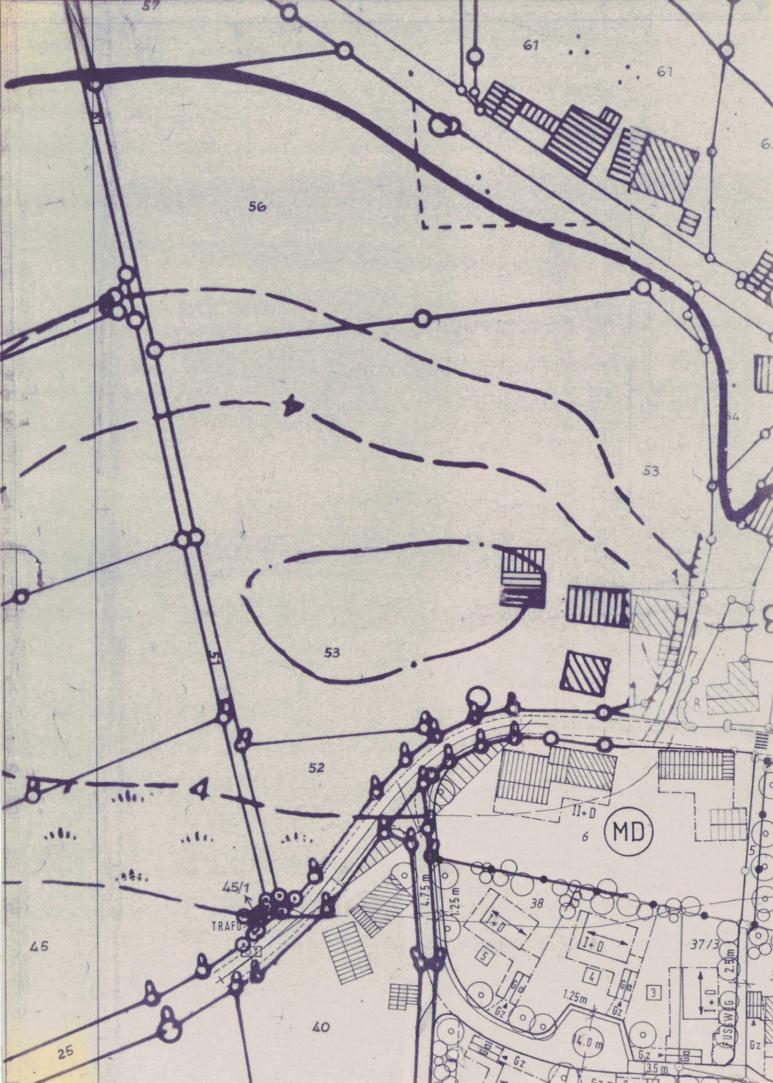
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach der Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Cham und deren Bekanntmachung und Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

§ 3

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

LANDSAT, DEN 24. JULI 1984

KREITSCHHEL  
Architektur- und Ingenieurbüro  
- Städtebauliche Planungen -  
- Erschließungsplanungen -  
Gabelbergerstrasse 16  
8300 LANDSHUT  
Telefon 0671 - 61091



# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981.

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

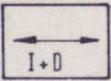
### 1.1. WOHNBAUFLÄCHEN:

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

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

### 2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl,  
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.

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

3.1.  Einzelhausbebauung

3.2.  Baulinie

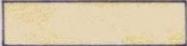
3.3.  Baugrenze

## 5. FLÄCHEN FÜR DEN OBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÖGE:

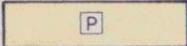
5.1.  Überörtliche Hauptverkehrsstraße

5.2.  Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und von Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Oberkante Straßenmitte freizuhalten.  
Zulässig sind dort hochstämmige Bäume mit einem Kronensatz über 2,80 m.

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN:

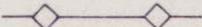
6.1.  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

6.2.  Gehweg

6.3.  öffentliche Parkflächen

6.4.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

## 8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:

8.1.  Kanal

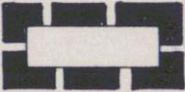
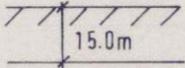
9. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:

- 9.1.  Verkehrsgrünfläche
- 9.2.  private Pflanzstreifen
- 9.3.  private Vorgartenfläche, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

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

- 13.1.  Pflanzgebot für Einzelbäume
- 13.2.  lockere raumbildende Gehölzpflanzung
- 13.3.  Deck- und Schutzpflanzung als dichte Gehölzpflanzung
- 13.4.  bestehender und zu erhaltender Baumbestand

15. SONSTIGE PLANZEICHEN:

- 15.1.  Garagenzufahrten, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
- 15.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.3.  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 15.4.  Einzäunungslinie
- 15.5.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - 1. Bauabschnitt
- 15.6.  Anbaufreie Zone entlang der Kreisstraße

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

## 16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE OBERNAHMEN:

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

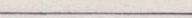
16.3.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

16.4.  Grundstücksnumerierung

## 17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

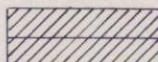
### 17.1. Grenzpunkte und Grenzen:

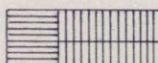
17.1.1.  Grenzstein

17.1.2.  Flurstücksgrenze, Uferlinie

17.1.3.  Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

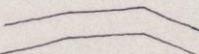
## 18. BAUWERKE:

18.1.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

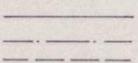
18.2.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

## 19. WEGE:

19.1.  abgemarkter Weg

19.2.  nicht abgemarkter Weg

## 20. VERSCHIEDENES:

20.1.  10m  
5m  
1m Höhengichtlinien

20.2. 33 Flurstücksnummern

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen

## 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 550 qm

## 0.3. FIRSTRICHTUNG:

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1.

## 0.4. EINFRIEDUNGEN:

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung  
Holzlatten- und Hanichelzaun.  
Bei einer Imprägnierung der Holzzäune sind entweder farblose Schutzanstriche oder solche in naturfarbenen Holztönen anzuwenden.  
Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend.  
Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.  
Höhe des Zaunes: über Straßenoberkante höchstens 1,00 m  
Sockelhöhe: über Straßenoberkante höchstens 0,10 m, bei rückwärtigen Zäunen höchstens 0,05 m über Geländehöhe.  
Vorgärten: Bei den offenen Vorgärten ist die festgesetzte Einzäunungslinie einzuhalten.

## 0.5. GARAGEN:

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

Traufhöhe: nicht über 2,75 m

Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.2. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung ect. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

0.5.3. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, Nebengebäude (§14 BauNVO) auch auf den sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.5.4. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden.

## 0.6. GEBAUDE:

### 0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

Dachform:	Satteldach 28 - 36°
Dachdeckung:	Pfannen oder Biber ziegelrot
Dachgauben:	pro Dachseite ist eine Dachgaube bis 1 qm Vorderfläche zulässig
Kniestock:	nicht über 0,80 m ab Oberkante Rohdecke bis OK-Fußpfette Soweit die Giebelflächen verschalt werden und ein ausgeprägter Kniestock vorhanden ist, sollte sich die Verschalung auch auf den traufseitigen Kniestock erstrecken
Sockelhöhe:	nicht über 0,30 m
Ortsgang:	mindestens 0,50 m, nicht über 1,00 m bei Balkon bis 1,50 m
Traufe;	mindestens 0,50 m, nicht über 1,00 m bei Balkon bis 1,50 m
Wandhöhe:	bei I+D talseitig nicht über 4,20 m ab natürlicher Geländeoberfläche

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

0.6.3. Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit max. 1,75 qm zulässig; liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzhölzer in stehende Rechteckformate zu untergliedern.  
Großflächige Glasbausteinfenster zur Belichtung von Treppenhäusern sind unzulässig.

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

0.6.5. Die Baukörper sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Teilseitige Auffüllungen sind weitläufig anzuplanieren. Hartgeländekanten sind zu vermeiden. Die Geländeneigungen sind auf max. 1 : 2 festzulegen. Tatsächlich erforderliche Stützmauern sind auf max. 60 cm zu begrenzen, zu begrünen oder als Trockenmauern auszubilden.

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

0.6.7. Von der Festsetzung der Ziffer 0.6.1. kann im Einvernehmen mit der Gemeinde vom Landratsamt eine Ausnahmegenehmigung soweit zugelassen werden, als an Stelle des Satteldaches ein Krüppelwalmdach errichtet werden kann. Dachneigung 36 - 42°.

0.6.8. Werbeanlagen (Außenwerbung)  
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

0.6.9. Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung in der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bei der Baugenehmigungsbehörde gültigen Fassung.

0.7. BEPFLANZUNG:

0.7.1. Eingrünung des Baugebietes an der Süd-und Ostgrenze

Zur Einbindung in die Landschaft ist die Bepflanzung der Ortsränder zwingend erforderlich. Die 7 m breite Pflanzung an der Südseite bzw. 7 m an der Ostseite, setzt sich zusammen aus einer Baumreihe (Einzelabstand 10 m) sowie einer 3-reihigen bzw. 2-reihigen Strauchhecke (Einzel- und Reihenabstand 1,50 m).

Die Zaunflucht wird um 1 m nach innen versetzt und eine Strauchreihe außerhalb des Zaunes gepflanzt. Die Bepflanzung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde finanziert. Sie ist im Einvernehmen mit dem Landratsamt Cham - Sachgebiet Gartenbau und Landespflege - zu erstellen.

Artenzusammenstellung:

Baumarten: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) Heister 2xv. 200-250 cm  
Linde (*Tilia cordata*) Heister 2xv. 200-250 cm  
Eiche (*Quercus pedunculata*) Heister 2xv. 150-200 cm

Straucharten:

Eine Außenreihe:

10 % Wildrose (*Rosa canina*) 2xv. Büsche 100-150 cm  
10 % Pfaffenhütchen (*Euonymus europ.*) 2xv. Bü. 80-100 cm  
13 % Schlehe (*Prunus spinosa*) 2xv. Büsche 80-100 cm

Zwei Hauptreihen:

10 % Hasel (*Corylus avellana*) 2xv. Büsche 100-150 cm  
10 % Hartriegel (*Cornus sanguinea*) 2xv. Büsche 100-150 cm  
10 % Holunder (*Sambucus nigra*) 2xv. Büsche 100-150 cm  
10 % Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) 2xv. Büsche 100-150 cm  
10 % Hainbuche (*Carpinus betulus*) 2xv. Büsche 100-150 cm  
10 % Zaunrose (*Rosa rubiginosa*) 2xv. Büsche 100-150 cm  
7 % Liguster (*Ligustrum vulgare*) 2xv. Büsche 100-150 cm

0.7.2. Private Grünflächen:

Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Grünstreifen (offene Vorflächen), die der Gliederung und Auflockerung des Baugebietes dienen, muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen, einschließlich Obstbäumen erfolgen. Offene Vorflächen, bei denen straßenseitige Zäune auf die Gebäudeflucht zurückgesetzt werden, sind bei den Parzellen Nr.6-21, 28-30, Fl.Nr.29/1 u.33-35 vorgeschrieben. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der offenen Vorfläche an der Straße.

Artenauswahl:

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>

<u>Sträucher:</u>	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> und <i>lantana</i>
	Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i> , <i>sanguineum</i>
	Wildrosen	<i>Rosa canina</i> , <i>rugosa</i> , <i>multiflora</i> , <i>rubiginosa</i> , <i>spinosissima</i> , <i>nitida</i> , <i>mayerii</i> und <i>hugonis</i>
	Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
	Strauchweiden	<i>Salix aurita</i> , <i>purpurea nana</i> , <i>caprea</i> , <i>smithiana</i> , <i>repens</i> und <i>wehrhahnii</i>
	Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i> , <i>orbicalatus</i> und <i>chenaultii</i>

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*).

0.7.3. Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schnitthecken angelegt werden, wobei jedoch keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen (Artenauswahl wie unter 0.7.2.). Für die Berankung von Wänden sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere.

## 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

## § 1

Der Bebauungsplan "Beucherling" in der Fassung vom 24.07.1984 ist beschlossen.

## § 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach der Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Cham und deren Bekanntmachung und Niederlegung des Bebauungsplanes 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.

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 04.02.83 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.02.83 öffentlich bekanntgemacht.

Zell....., den **26. Juni 1985**

.....  
Bürgermeister

*Kuhse*



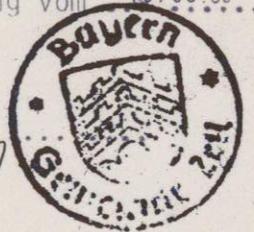
2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.83 hat in der Zeit vom 28.10.83 bis 30.11.83 stattgefunden.

Zell....., den **26. Juni 1985**

.....  
Bürgermeister

*Kuhse*



3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.07.84 mit Änderung vom 18.02.85 wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 01.04.85 bis 06.05.85 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.03.85 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Zell....., den **26. Juni 1985**

.....  
Bürgermeister

*Kuhse*



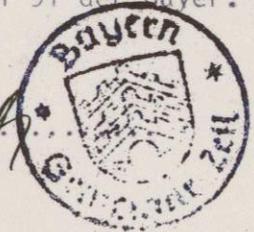
4. Satzung:

Die Gemeinde ..Zell..... hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.05.85 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Artikel 91 der Bayer. BO in der Fassung vom 24.07.84 mit Änderung vom 18.02.85 als Satzung beschlossen.

Zell....., den **26. Juni 1985**

.....  
Bürgermeister

*Kuhse*



5. Genehmigung:

Das Landratsamt Cham..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 19.7.1985 Nr. 510-610-B.Nr.32.2.2 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Cham....., den 19.7.1985

.....  
Bürgermeister

Klinke  
Regierungsrat

*Klinke*



6. Inkrafttreten:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

Zell....., den **25. Juli 1985**

.....  
Bürgermeister

*Kuhse*

