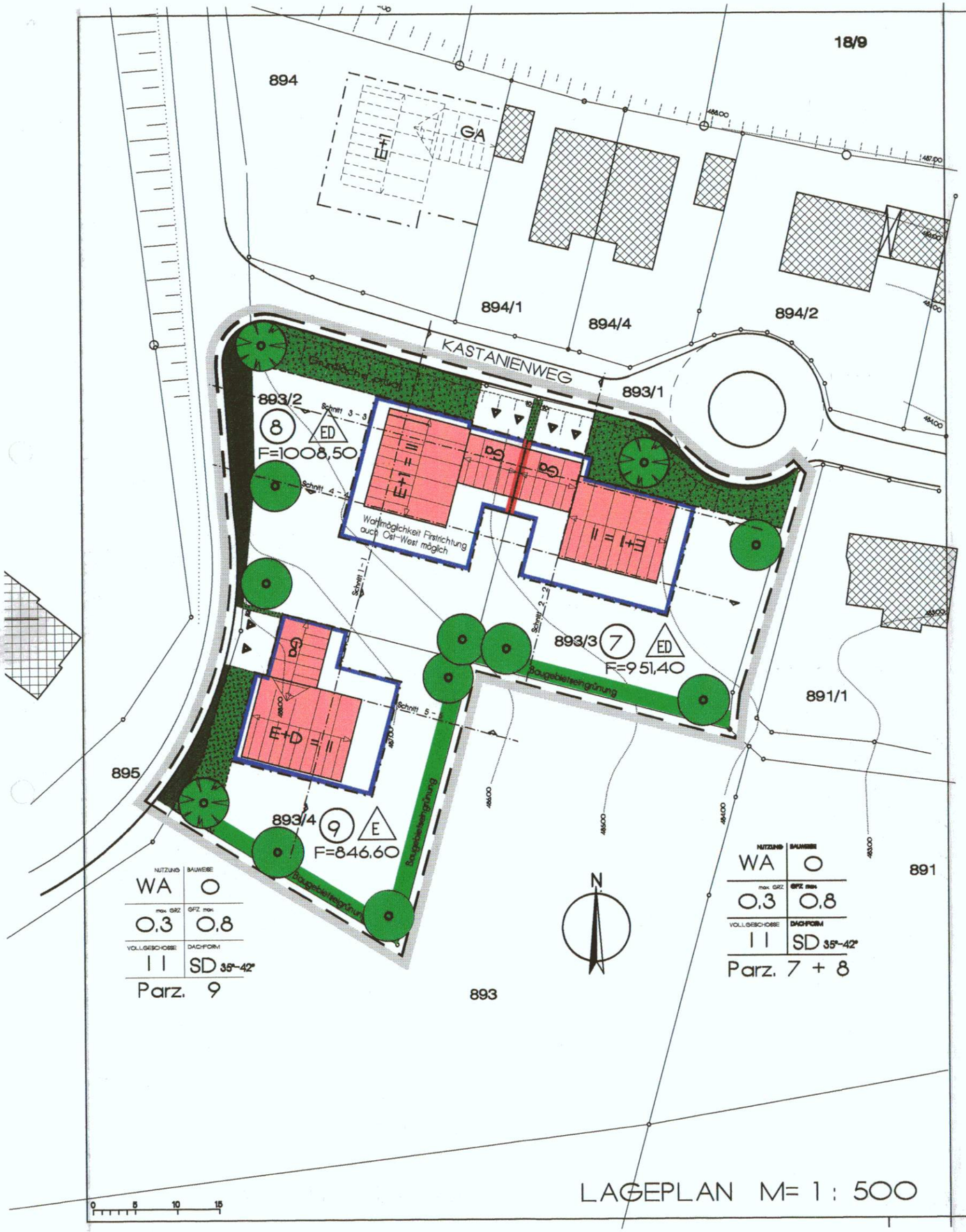


LAGEPLAN M= 1 : 500

BEBAUUNGSPLAN

-GRUBHÖFL II- Erweiterung

IN ZELL

GEMEINDE : ZELL – VG WALD
LANDKREIS : CHAM
REG.–BEZIRK: OBERPFALZ

MASSSTAB
BEBAUUNGSPLAN
1 : 500

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000.
Stand der Vermessung vom Jahr 2004. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

Höhenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000.
Zwischen–Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.
Tachymetrische Höhenaufnahmen wurden von einer Firma

– nicht –

erstellt.

Die Ergänzung des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver– und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am Mai 2004
(keine amtliche Vermessungsgenauigkeit)

Untergrund:
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Flurkarten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor.
Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Zell

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern ~~sowie Art. 91 und Art. 89 Abs.1 Nr. 17 BayBO~~ folgende

SATZUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeicherischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
1) Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 13.05.04
2)

§ 3 In–Kraft–Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

§ 4 Geldbuße

Mit Geldbuße bis zu 50 000, –– EURO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Zell, den 11.11.04

1. Bürgermeister

SCHILLERTSWIESEN IM JUNI 2003

KONRAD SENFT
PLANUNGSBÜRO
Privater Sachverständiger in der Wasserwirtschaft für Kleinkläranlagen einschließlich deren Bauabnahme
FALKENSTEINER STRASSE 2
93199 ZELL – SCHILLERTSWIESEN
FON 09468 – 384
FAX 09468 – 121
MOBIL 0170 – 24 19 076
e MAIL planungsbuero-senft@t-online.de

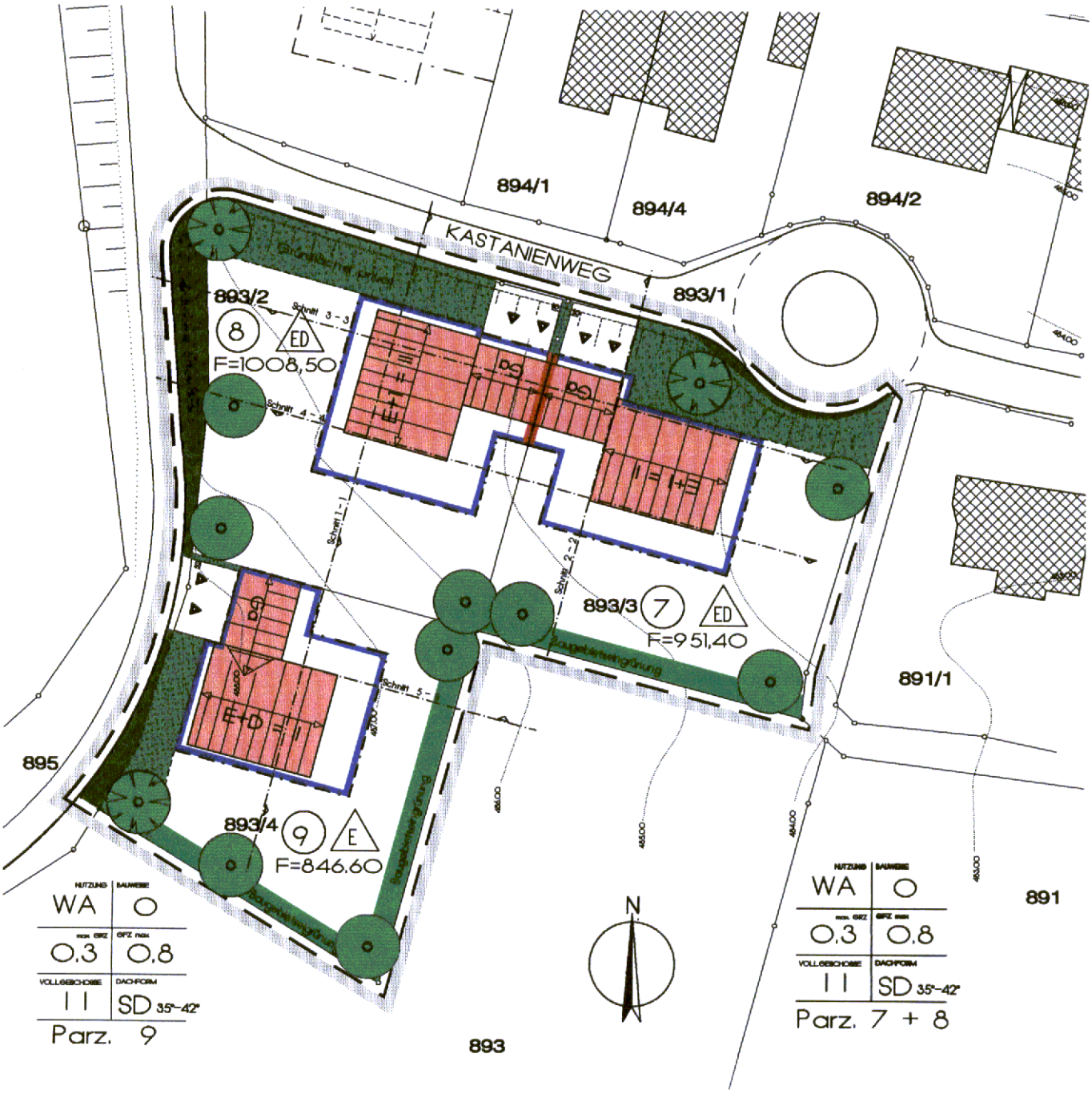
Zeich. Nr.	BB 2318–2Z
gezeichnet	K. Senft 18.07.2003
geprüft:	
geändert am	
30.01.2004	K. Senft
13.05.2004	K. Senft

Übersichtslageplan ohne Maßstab

KONRAD SENFT, PLANUNGSBÜRO, Falkensteiner Str. 2 93199 Zell-Schillertswiesen
Telefon (09468) 384 FAX (09468) 12 11

Übersichtslageplan Baugebiet
ohne Maßstab

Bebauungsplan ohne Maßstab
(siehe dazu auch DIN A3-Zeichnung mit Präambel)



KONRAD SENFT, PLANUNGSBÜRO, Falkensteiner Str. 2 93199 Zell-Schillertswiesen
Telefon (09468) 384 FAX (09468) 12 11

Planzeichenerklärung:

Seite 1

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 – 3 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1. WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)

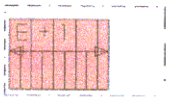
Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche wird als WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgelegt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1. **GFZ** (0.8) — Geschossflächenzahl nach (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2. **GRZ** 0.3 — Grundflächenzahl nach (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.3. **II** — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig (§§ 17 und 18 BauNVO)

2.4. 

E + 1 = Bautyp: Erdgeschoss und ein Obergeschoss (GFZ=0,8; GRZ=0,3)
(Mittelstrich mit Pfeile = Hauptfirstrichtung

2.5.

E + D = Bautyp: Erdgeschoss und ein Dachgeschoss (GFZ=0,8; GRZ=0,3)
Erdgeschoss und Dachgeschoss je ein Vollgeschoss (UG ist kein Vollgeschoss)
(Mittelstrich mit Pfeile = Hauptfirstrichtung)

2.6. SD 35° - 42° — Satteldach Dachneigung

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN:

3.1. ○ — Offene Bauweise
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.2. ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Parz. 7 und 8)
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.3. E — nur Einzelhäuser zulässig (Parz. 9)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.4. Baulinie (rot)

3.5. Baugrenze (blau)

4. VERKEHRSFLÄCHEN:

4.1. Straßenbegrenzungslinie

5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN:

5.1. Verkehrsgrün
zwischen Fahrbahnkante und Grundstücksgrenze

5.2. Verkehrsgrün im Böschungsbereich
zwischen Fahrbahnkante und Grundstücksgrenze

6. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN:

6.1. offene Vorgärten
die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen

6.2. offene Vorgärten auf aufgeschütteter Böschung Kastanienweg
die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen

6.3. Baugebietseingrünung — Baugebietseingrünung

KONRAD SENFT, PLANUNGSBÜRO, Falkensteiner Str. 2 93199 Zell-Schillertswiesen
Telefon (09468) 384 FAX (09468) 12 11

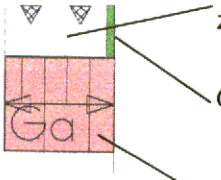
Planzeichenerklärung:

Seite 2

7. PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNG U. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

7.1. zu pflanzende Einzelbäume als Hausbaum
Standorte im Bereich der offenen Vorgärten

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

8.1. 

Garageneinfahrten gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
zur Straße hin ohne Einzäunung und Belag versickerungsfähig

8.2. Grünstreifenbreite 0,50 m zur Grenze hin bei Garageneinfahrten

8.3. Flächen für Garage gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Doppel- und Einzelgaragen zulässig
(Mittelstrich mit Pfeile = Hauptfirstrichtung)

8.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANLICHE HINWEISE:

1. (7) (9) Parzellennummer

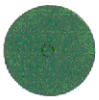
2. F=954,40 Parzellengröße

3. ·····486,0 Höhenschichtlinien

4. —○— Grenzsteine und Flurstücksgrenze

5. **894** Flurstücknummer

6. Wohngebäude (Bestand)
Nebengebäude (Bestand)

7  zu pflanzende Einzelbäume
Standorte als Empfehlung

KONRAD SENFT, Telefon (09468) 384 **PLANUNGSBÜRO**, Falkensteiner Str. 2 93199 Zell-Schillertswiesen
FAX (09468) 12 11

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird nach § 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

- **Grundflächenzahl (GRZ)**	max. 0,3
- **Geschoßflächenzahl (GFZ)**	max. 0,8
- **Höchstzulässige Zahl der Vollgeschoße**	II
- **Bautyp**	E + 1 (Erd- u. Obergeschoß) auf den Parz. 7 und 8 sind auch halbversetzte Geschosse zulässig. E + D (Erd- u. Dachgeschoß)
- **Anzahl der Wohneinheiten**	max. 2 je Wohngebäude

2.2 Gestaltungsanforderungen

Dachform:	Satteldach, angegebene Firstrichtung zwingend
Dachdeckung:	kleinteilige Dachdeckung, ziegelrot
Dachneigung:	35° - 42°
Dachaufbauten:	Satteldachgauben im inneren Drittel der Dachfläche Ansichtsfläche max. 2,00 m²
Zwerchgiebel:	Breite max. ¼ der Hauptdachlänge
Baukörper	Seitenverhältnis Traufe- zur Giebelseite min. 5 / 4
Wandhöhe E+D	4,00 m maximale Wandhöhe v. festgesetztem Gelände
Wandhöhe E+1	6,50 m maximale Wandhöhe v. festgesetztem Gelände
Kniestock E+D	0,75 m max. von OK Rohdecke bis UK Fußpfette
Kniestock E+1	0,50 m max. von OK Rohdecke bis UK Fußpfette

Die angegebenen maximalen Wandhöhen geben die Höhe von OK festgesetztem Gelände bis zum Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut an.
Bei Parz. 7 u. 8 sind vom Erwerber die erforderliche Geländeaufschüttung zum Wohnstraßenniveau auszuführen. Die vorgeschriebenen maximalen Wandhöhen beziehen sich auf das neue festgesetzte Geländeniveau.
Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss liegt 30 cm über Wohnstraßenniveau gemessen in der Wohnhausgebäudeflucht beim Garagenanschluss.

2.3 Nebengebäude (Garagen)

Das Nebengebäude hat sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Die Dachform, Dachneigung und Eindeckung ist wie das Hauptgebäude auszuführen. Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel) sind nicht zulässig
Der Nachbauende hat sich vorrangig beim Garagenanschluss mit der Dachneigung und Wandhöhe an den vorhandenen Bestand anzupassen.
Der Stauraum vor der Garage beträgt min. 5,00 m Tiefe und ist ohne Einzäunung freizuhalten.
Aus ökologischen Gründen sind die Garagenzufahrten mit einem versickerungsfähigen Belag auf frostsicherem Unterbau herzustellen.

2.4 Außenwerbung

Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gesamte Fläche vom max. 1,00 m² beschränkt. So genannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung 0,60 m nicht überschreiten.

2.5 Einfriedung

Auf der straßenzugewandten Seite hinter den offenen Vorgärten sind als Eingrenzung senkrechte Holzzäune, unbehandelt oder farblos lasiert, bis max. 1,00 m Gesamthöhe, inkl. eines Sockels von max. 10 cm zulässig. Untersagt werden farbig lackierte Zäune. Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird auch Maschendrahtzaun bis max. 1,00 m Höhe mit Hinterpflanzung zugelassen.

2.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind gemäß den Schnittdarstellungen der Regelbeispiele auszuführen und obliegen dem Grundstückserwerber.

2.7 Terrassierungen / Trockenmauern

Zulässig sind Terrassierungen mit Böschungen und Trockenmauern die sich in das natürliche Gelände einfügen und nicht höher als 100 cm sind.
Betonringe und sonstige Mauern sind nicht zugelassen.

2.8 Öffentliche und private Grünflächen

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit folgenden standortheimischen Gehölzen durchzuführen:

Auswahlliste standortheimischen Gehölze

Bäume: Bergahorn	Acer pseudoplatanus, platanoides, campestre
Erle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pendula
Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommereiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior,
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Bergulme	Ulmus glabra
Traubenkirsche	Prunus padus
Linde	Tilia cordata, platyphyllos
Sträucher: Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum, nigra
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa, avium
Schneeball	Viburnum opulus, lantana
Pfaffenkäpchen	Euonymus europaeus
Wildrosen	Rosa canina, rubiginosa, pendulina,
Holunder	Sambucus nigra u. racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, caprea, alba, cinerea, fragilis, triantra

2.9 Eingrünungen

Zur Eingrünung des Baugebietes ist an den Grundstücksrändern zur freien Landschaft hin eine mindestens 2-reihige Strauchpflanzung zu erstellen, zu pflegen und bei Ausfall jeweils nachzupflanzen. Pflanzenarten wie in der Auswahlliste unter 2.8 sind zu verwenden. Die Bepflanzung ist ein Jahr nach Baufertigstellung anzupflanzen. Die Pflanzung ist zu pflegen und zu unterhalten, so dass sich die Pflanzen zu ihrer endgültigen Wuchsform und Größe entwickeln können.

2.10 Hausbaum

Je Bauparzelle ist ein heimischer Laubbaum im Bereich der offenen Vorgärten als Hausbaum vom zukünftigen Garteneigentümer zu pflanzen und zu pflegen.
Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 16 - 18 cm ca. 1,00 m über Gelände gemessen. Ausgefallene Hausbäume sind nachzupflanzen. Darüber hinaus sind zur Pflanzliste unter 2.8 folgende Gehölze zugelassen:

Walnuss Juglans regia
und Obstgehölze in verschiedenen Sorten.

2.11 Bepflanzung an Kanal-, Wasserleitungs- und Kabeltrassenverlaufes

Schachtbereiche und Kanaltrasse der Kanalisation sowie die Wasserleitungs- und Kabeltrassen sind von einer Bepflanzung mit Gehölzen im beidseitigen Abstand von 2,50 m freizuhalten, soweit sie sich in Grünflächen befinden. Ist das bei Erdkabeln nicht möglich, sind im Einvernehmen mit eON-Bayern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. (Hierzu „Merkblatt über Baumstandorte u. unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

2.12 Schonung des Landschaftshaushaltes

Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1,50 m hohem und 4,00 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Während der Lagerzeit sind die Mieten mit Leguminosen zu begrünen.

Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden ist auf dem Grundstück bzw. Plangebiet wieder zu verwenden.

2.13 Grünstreifen

Um große ungegliederte Flächen zu vermeiden, ist als Trennung zwischen zwei aneinandergrenzenden Garagenzufahrten zur Grenze hin jeweils ein bepflanzter Grünstreifen von mind. 50 cm Breite anzuordnen.

3. TEXTLICHE HINWEISE

3.1 Sonnenenergienutzung

Sonnenkollektoren sind möglich; sie müssen allerdings gestalterisch in die Dachfläche integriert sowie der Hauptdachneigung angepasst werden

3.2 Zisternen

Zur Förderung der Grundwasserneubildung unter Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung des Oberflächenwassers anzustreben. Um einen sparsamen Wasserverbrauch zur Gartenbewässerung zu erreichen, sollen auf den Grundstücken Zisternen zur Regenwasserauffangung errichtet werden. Der Überschuss ist zu versickern bzw. kann bei Parz. 7 u. 8 in das verrohrte Gewässer gemäß Pkt. 1.6 eingeleitet werden.

Vor Errichtung einer Regenwassersammelanlage, die nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet wird, hat dies der Grundstückseigentümer dem Kreiswerken Cham mitzuteilen und auf Antrag kann eine teilweise Befreiung vom Anschluss- u. Benutzungszwang gewährt werden.
Es ist aber sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind. Für das Niederschlagswasser ist ein vollkommen getrennter Wasserkreislauf erforderlich. Bei Trockenlaufen des Regenwasserspeichers darf nicht durch eine Umschaltvorrichtung auf das Trinkwassernetz zugegriffen werden (dies stellt eine Verbindung dar), sondern der Regenwasserspeicher muss über einen freien Auslauf mit Trinkwasser nachgespeist werden.

3.3 Boden

Sickerversuche sowie Aufschlussbohrungen wurden im Planungsgebiet nicht vorgenommen.

3.4 Wasserversorgung

Die Einspeisung zur Wasserversorgung erfolgt über den Versorgungsbehälter Wald-Roßbach mit einem Fassungsvermögen von 2000 m³. (Höhenlage 595,50 m ü NN). Der angebotene Wasserdruck verlangt bei der Hausinstallation dass nach der Wasserzählerarmatur ein Druckmindererventil vorzusehen ist.

3.5 Bodendenkmäler

Treten bei Ausschachtungen Bodendenkmäler zutage ist das unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Cham bekannt zu geben. Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG.

3.6 Schonung des Landschaftshaushaltes

Gebäude und Freiflächen sind möglichst umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere die Behandlung von Böden, Wasser und vorhandener Vegetation.

3.7 Baumbepflanzung

Je 200 m² Grundstücksfläche soll ein heimischer Laubbaum vom zukünftigen Garteneigentümer gepflanzt und gepflegt werden.
Pflanzgröße: Stammumfang ist mit ca. 12 - 14 cm ca. 1,00 m über Gelände gemessen. Ausgefallene Hausbäume sind nachzupflanzen.
Zur Pflanzliste unter 2.8 werden hier empfohlen:
Walnuss Juglans regia
und Obstgehölze in verschiedenen Sorten.

3.8 Müllbehälter

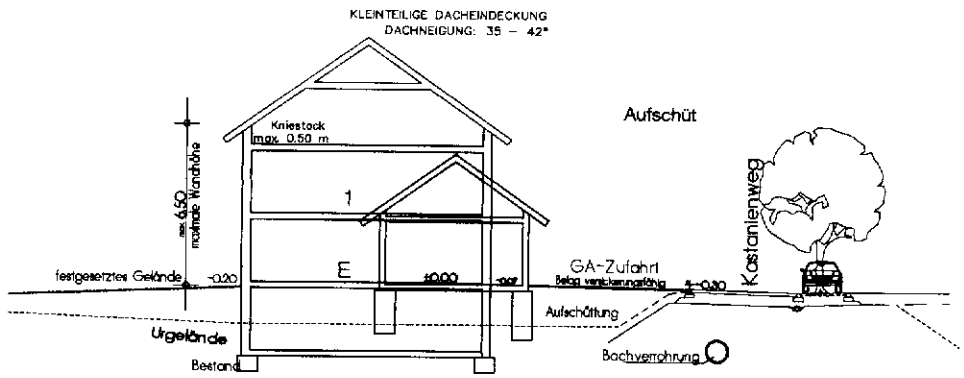
Es soll versucht werden Müllbehälter im bzw. am Nebengebäude einzubinden.

3.9 Brandschutz

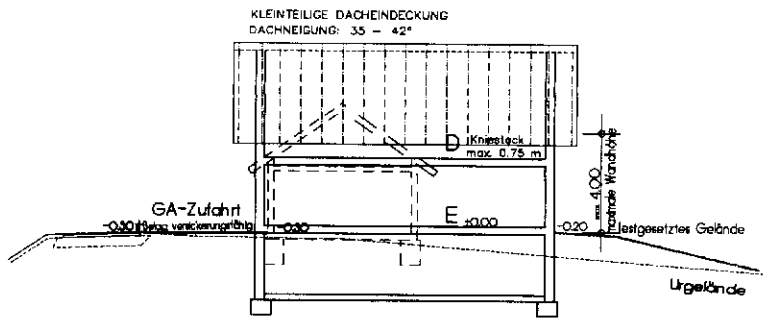
Es wird empfohlen Rauchmelder an geeigneten Stellen im Gebäude vorzusehen.

Regelbeispiele
ohne Maßstab

(Schnitt 2 – 2 und Schnitt 5 – 5)



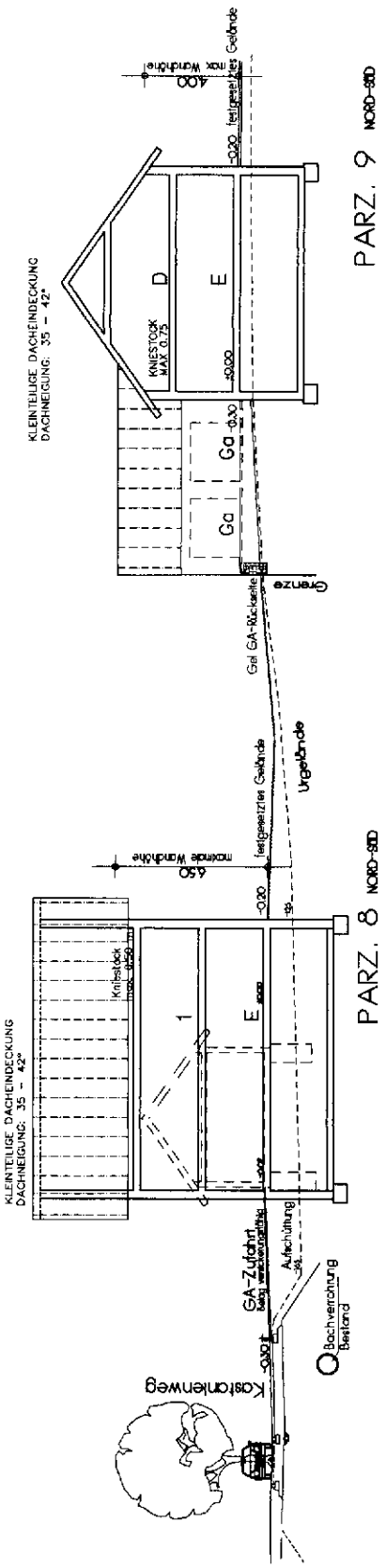
NORD-SÜD PARZ. 7
(Schnitt 2 – 2)



PARZ. 9 WEST - OST
(Schnitt 5 – 5)

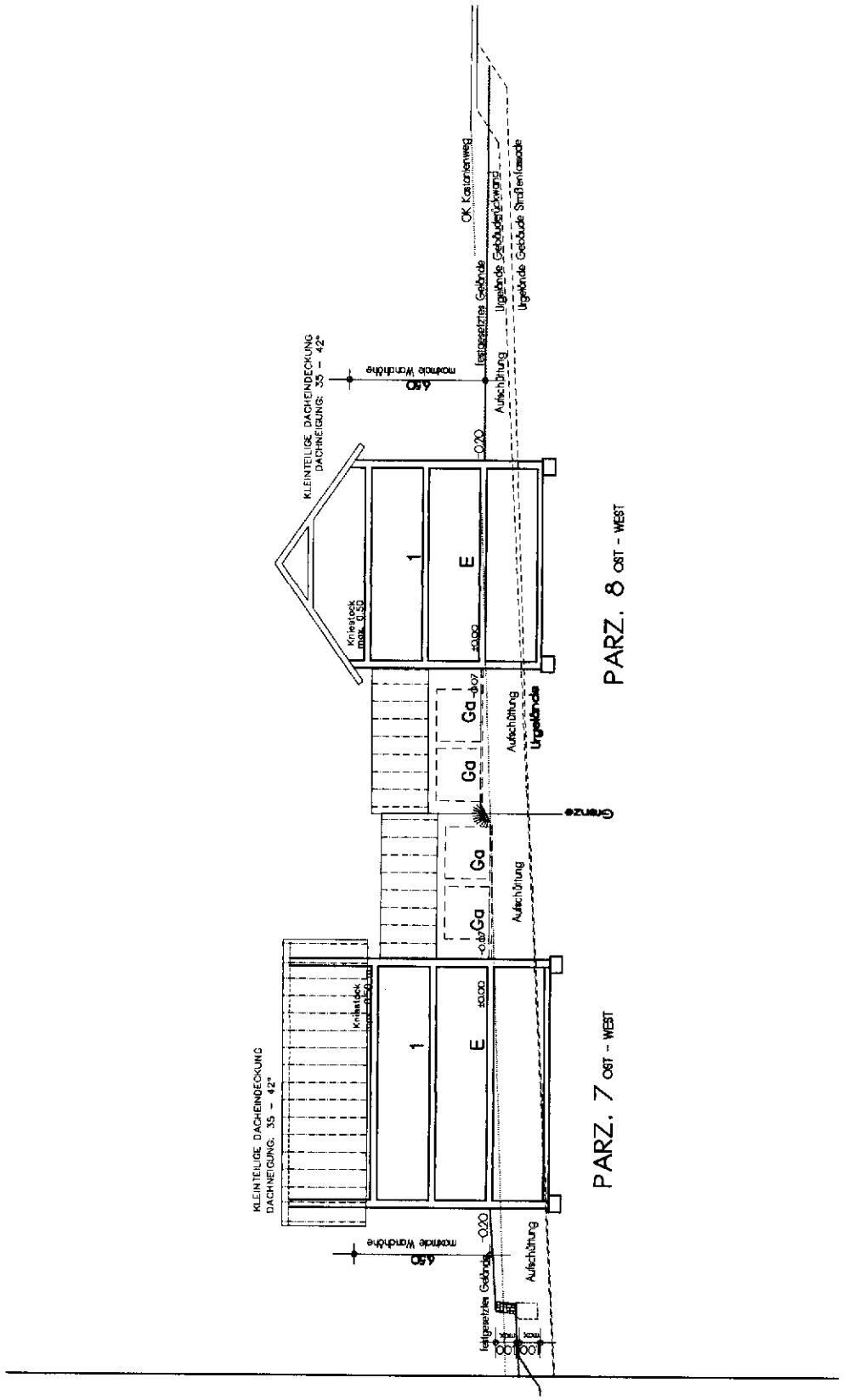
Regelbeispiel
ohne Maßstab

(Schnitt 1 – 1)



Regelbeispiel
ohne Maßstab

(Schnitt 3 – 3 und Schnitt 4 – 4)



4. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25. 02. 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Zell, den 11.11.2004

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 25.06.2003 hat in der Zeit vom 25.11.2003 bis 30.12.2003 stattgefunden.

Zell, den 11.11.2004

1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.11.2003 bis 30.12.2003 beteiligt.

Zell, den 11.11.2004

1. Bürgermeister

4. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.02.2004 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2004 bis 07.04.2004 öffentlich ausgelegt.

Zell, den 11.11.2004

1. Bürgermeister

5. Satzung:

Die Gemeinde Zell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.05.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.05.2004 als Satzung beschlossen.

Zell, den 11.11.2004

1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 22.11.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden bei der Verwaltungsgemeinschaft Wald (= Rathaus Wald) 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 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Zell, den 22.11.2004

1. Bürgermeister

Bayern Gemeinde Zell