



**BEBAUUNGSPLAN**  
**-GRUBHÖFL II-**

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

B.Nr. 32.19.  
 Bestandskraft: 21.01.98  
 Sg. 60.1.  
**M A S S T A B**  
 BEBAUUNGSPLAN  
 1 : 500  
 UBERSICHTSLAGEPLAN  
 1 : 5000

**Planunterlagen:**  
 Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000. Stand der Vermessung vom Jahr ... 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 der Firma ...

erstellt.  
 Die Ergänzung des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am ... (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.

**P R Ä A M B E L**

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

**S A T Z U N G**

§ 1

Der Bebauungsplan "GRUBHÖFL II" in Zell in der Fassung vom 13.10.1998 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes – Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100 000, -- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Zell, den 19.02.1999

*Hedt*  
 1. Bürgermeister

LAGEPLAN M=1:500

SCHILLERTSWIESEN IM JULI 1997

Konrad Senft  
 Planungsbüro  
 Falkensteiner Str. 2  
 93199 Z E L L  
 Telefon 09468/ 384  
 FAX 09468/1211

Aus Immissionsschutzgründen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes können die Parzellen 7, 8 und 9 erst nach Änderung der Betriebsstruktur bebaut werden.

|             |          |
|-------------|----------|
| Zeich. Nr.  | BB 97-1Z |
| gezeichnet  | K. Senft |
| geprüft:    |          |
| geändert am |          |
| 12.09.1997  | Senft K. |
| 20.03.1998  | Senft K. |
| 10.06.1998  | Senft K. |
| 06.08.1998  | Senft K. |
| 10.10.1998  | Senft K. |

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

- 1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1. GFZ = max. 0.8 Geschößflächenzahl

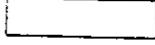
2.2. GRZ = max. 0.4 Grundflächenzahl

2.3. II  Zahl der Vollgeschosse  
als Höchstgrenze für Erdgeschoß und ein Ober-/Dachgeschoß

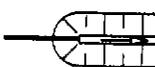
## 3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN:

- 3.1.  Offene Bauweise
- 3.2. Einzel- Doppelhäuser sind zulässig
- 3.3.  Baulinie (zwischen Garagen)
- 3.4.  Baugrenze

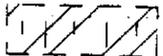
## 4. VERKEHRSFLÄCHEN:

- 4.1.  Straßenverkehrsflächen
- 4.2.  Fußweg (versickerungsfähig)
- 4.3.  öffentliche Parkstreifen (versickerungsfähig)
- 4.4.  Straßenbegrenzungslinie

## 5. OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN:

- 5.1.  Verkehrsgrün
- 5.2.  offener Bach mit Zu- bzw. Ablaufleitung

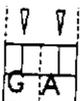
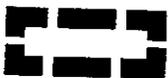
## 6. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN:

- 6.1.  offene Vorgärten die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
- 6.2.  Böschung
- 6.3.  Baugebietseingrünung

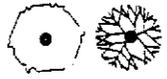
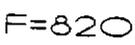
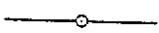
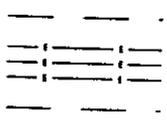
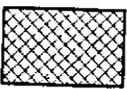
## 7. PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN U. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- 7.1.  zu pflanzende Einzelbäume

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

- 8.1.  Garagenzufahrten, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen, Zufahrt in Pfeilrichtung Garagen,
- 8.2.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 8.3.  Änderungsbereich Bebauungsplan Grubhöfl I

PLANLICHE HINWEISE:

1.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
2.  Höhengichtlinien
3.  Flurstücknummer
4.  zu erhaltende Bäume
5.  zu pflanzende Einzelbäume (veränderbar)
6.  Parzellengröße
7.  Parzellennummer
8.  Grenzsteine
9.  Flurstücksgrenzen
10.  OBAG-Mittelspannungsleitung mit Schutzbereich
11.  Wohngebäude (Bestand)  
Nebengebäude (Bestand)

## 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird nach § 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO Ausgabe 1990 als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

|   |   |
|---|---|
| - Grundflächenzahl (GRZ)                | max. 0,4  |
| - Geschößflächenzahl (GFZ)              | max. 0,8  |
| - Höchstzulässige Zahl der Vollgeschoße | II  |
| - Bautyp                                | E + 1 (Erd- u. Obergeschoß)<br>E + D (Erd- u. Dachgeschoß)<br>auf den Parz. 3, 4 und 5 sind auch<br>halbversetzte Geschosse zulässig. |
| - 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<br>Ansichtsfläche max. 2,00 m <sup>2</sup> |
| Zwerchgiebel:  | Breite max. ¼ der Hauptdachlänge  |
| Baukörper      | Seitenverhältnis Traufe- zur Giebelseite min. 5 / 4   |
| Wandhöhe E+D   | 4,30 m maximale Wandhöhe  |
| Wandhöhe E+1   | 6,80 m maximale Wandhöhe  |
| 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 natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut an. Bei Parz. 1 u. 2 werden im Zuge des Wohnstraßenbaues die erforderliche Geländeaufschüttung zum Wohnstraßenniveau durch die Gemeinde ausgeführt. Die vorgeschriebenen maximalen Wandhöhen beziehen sich auf das neue Geländeneiveau.

### 2.3 Nebengebäude (Garagen)

Das Nebengebäude hat sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Die Dachform, Dachneigung und Eindeckung ist wie das Hauptgebäude auszuführen.

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 m<sup>2</sup> beschränkt. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung 0,60 m nicht überschreiten.

**2.5 Einfriedung**

Entlang der Wohnstraße sind als Eingrenzung senkrechte Holzzäune bis max. 1,00 m Höhe mit einem Sockel von max. 0,10 m über Straßenkote zulässig. Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird auch Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung zugelassen.

Am Wendehammer ist durch Zurücksetzen der Einfriedung ein 1 m breiter Streifen freizuhalten.

**2.6 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf maximal 1,00 m zu beschränken. Die erforderliche Aufschüttung bei Parz. 1 u. 2 wird im Zuge des Wohnstraßenbaues ausgeführt.

**2.7 Terrassierungen / Trockenmauern**

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen und Trockenmauern dem natürlichen Gelände eingefügt werden und nicht höher als 50 cm sind.

Betonringe sind nicht zugelassen.

**2.8 Fußweg**

Der zu errichtende Fußweg im Osten des Baugebietes ist mit einer wassergebundenen Decke oder mit versickerungsfähigem Pflaster auszuführen.

**2.9 Offener Bach**

Zwischen Parz. 6 u. 7 auf halber Länge und am Südrand der Parz. 6 wird der herzustellende, offene Bach mit einem unregelmäßigen, ca. 50 cm breiten, befestigten Bachbett angelegt. Die Böschungen links u. rechts werden mit einer Neigung von 1 : 1,5 hergestellt und teilweise heimischen Stauden bepflanzt.

**2.10 Begrünung im Geltungsbereich**

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit folgenden standortheimischen Gehölzen durchzuführen:

**Auswahlliste standortheimischer Gehölze****Bäume: Bergahorn**

Hainbuche

Sommereiche

Vogelbeere

Bergulme

Traubenkirsche

Linde

Acer pseudoplatanus

Carpinus betulus

Quercus robur

Sorbus aucuparia

Ulmus glabra

Prunus padus

Tilia cordata

**Sträucher: Haselnuß**

Heckenkirsche

Hartriegel

Weißdorn

Corylus avellana

Lonicera xylosteum tatarica

Cornus sanguinea

Crataegus monogyna

|                    |   |
|--------------------|---|
| Schlehe            | <i>Prunus spinosa</i>   |
| Schneeball         | <i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>  |
| Pfaffenkäpchen     | <i>Euonymus europaeus</i>   |
| Alpenjohannisbeere | <i>Ribes apinum, sanguineum</i>   |
| Wildrosen          | <i>Rosa canina, rugosa, multiflora, hugonis, rubiginosa, spinosissima nitida, mayesii</i> |
| Holunder           | <i>Sambucus nigra</i> u. <i>racemosa</i>  |
| Strauchweiden      | <i>Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana, repens wehrhahnii</i>                  |
| Schneebeere        | <i>Symphoricarpos albus orbiculatus</i> u. <i>chenaultii</i>                              |

Fremdländische und bundlaubige Gehölze sowie strenggeschnittene Hecken sollten keine Verwendung finden.

### 2.11 Eingrünung

Zur Eingrünung des Baugebietes ist an den Grundstücksrändern zur freien Landschaft hin mindestens eine 2-reihige Strauchpflanzung zu erstellen, zu pflegen und bei Ausfall jeweils nachzupflanzen. Pflanzenarten wie in der Auswahlliste unter 2.10 sind zu verwenden.

### 2.12 Hausbaum

Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum, davon einer als Hausbaum im Bereich des Hauszuganges 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 folgende Gehölze zugelassen:

Walnuß *Juglans regia*  
und Obstgehölze in verschiedenen Sorten.

### 2.13 Grünstreifen entlang der Grenze bei nebeneinanderliegenden GA-Zufahrten

Bei zwei nebeneinanderliegenden Garagenzufahrten ist an jeder Seite der Grenze ein mind. 25 cm breiter Grünstreifen anzulegen und mit Stauden aus der Auswahlliste unter Pkt. 2.10 zu bepflanzen.

### 2.14 Bepflanzung an den Kanal-, Wasserleitungs- und Kabeltrassenverlaufes

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

### 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 Überlauf kann in den verrohrten Bach eingeleitet bzw. soll versickert 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 mit Trinkwasser gespeist 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 m<sup>3</sup>. (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 bekanntzugeben. 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.

Oberflächenwässer sind soweit möglich vor Ort zurückzuhalten, zu speichern bzw. in Zisternen zu sammeln. Überschußwasser sollte auf Rasenflächen und unversiegelten Stellplätzen versickern oder in den verrohrten bzw. Offenen Bach eingeleitet werden.

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. Die Mieten sind während der Lagerzeit mit Leguminosen zu begrünen.

Abgeschobener und Zwischengelagerter Oberboden ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

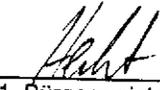
### 3.7 Müllbehälter

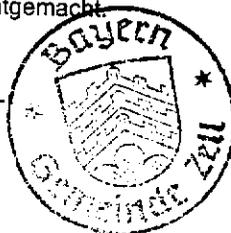
Es soll versucht werden Müllbehälter im bzw. am Nebengebäude einzubinden.

**4. VERFAHRENSVERMERKE:**1. Aufstellungsbeschuß:

Die Gemeinde hat in der Sitzung von 15.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 03.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Zell, 28.10.1998

  
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 08.11.1997 hat in der Zeit vom 01.12.1997 mit 07.01.1998 stattgefunden.

Zell, 28.10.1998

  
1. Bürgermeister

3. Auslegung:

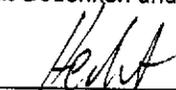
## a) 1. Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in Fassung vom 20.03.1998 mit der Änderung zu „Grubhöfl“ Teil I, vom 20.03.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.1998 bis 26.05.1998 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 17.04.1998 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

## b) 2. Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.08.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.09.1998 bis 21.09.1998 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 28.08.1998 bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

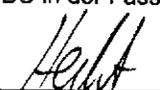
Zell, 28.10.1998

  
1. Bürgermeister

4. Satzung:

Die Gemeinde Zell hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 15.10.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 der BayBO in der Fassung vom 13.10.1998 als Satzung beschlossen.

Zell, 28.10.1998

  
1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren

Die Gemeinde hat gem. § 233 BauBG (neu) das Anzeigeverfahren gewählt.

Zell, 17.02.1999

  
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten:

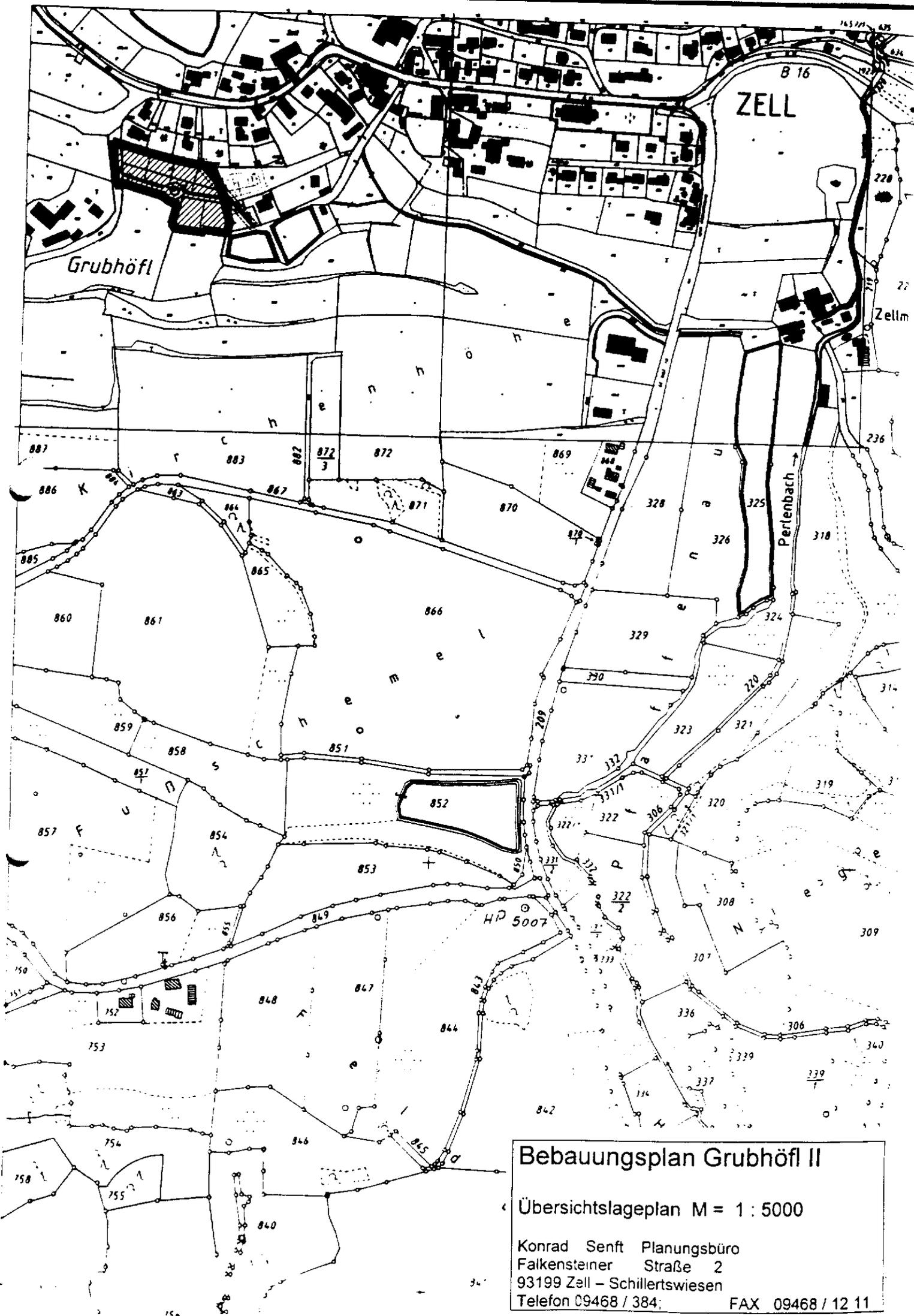
Der Bebauungsplan wurde am 21.01.1999 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der **Verwaltungsgemeinschaft Wald, Rathaus Wald, Hauptstr. 14, 93192 Wald** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB wurde hingewiesen.

Zell, 17.02.1999

  
1. Bürgermeister

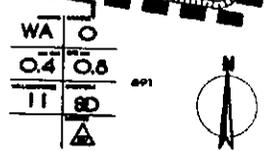
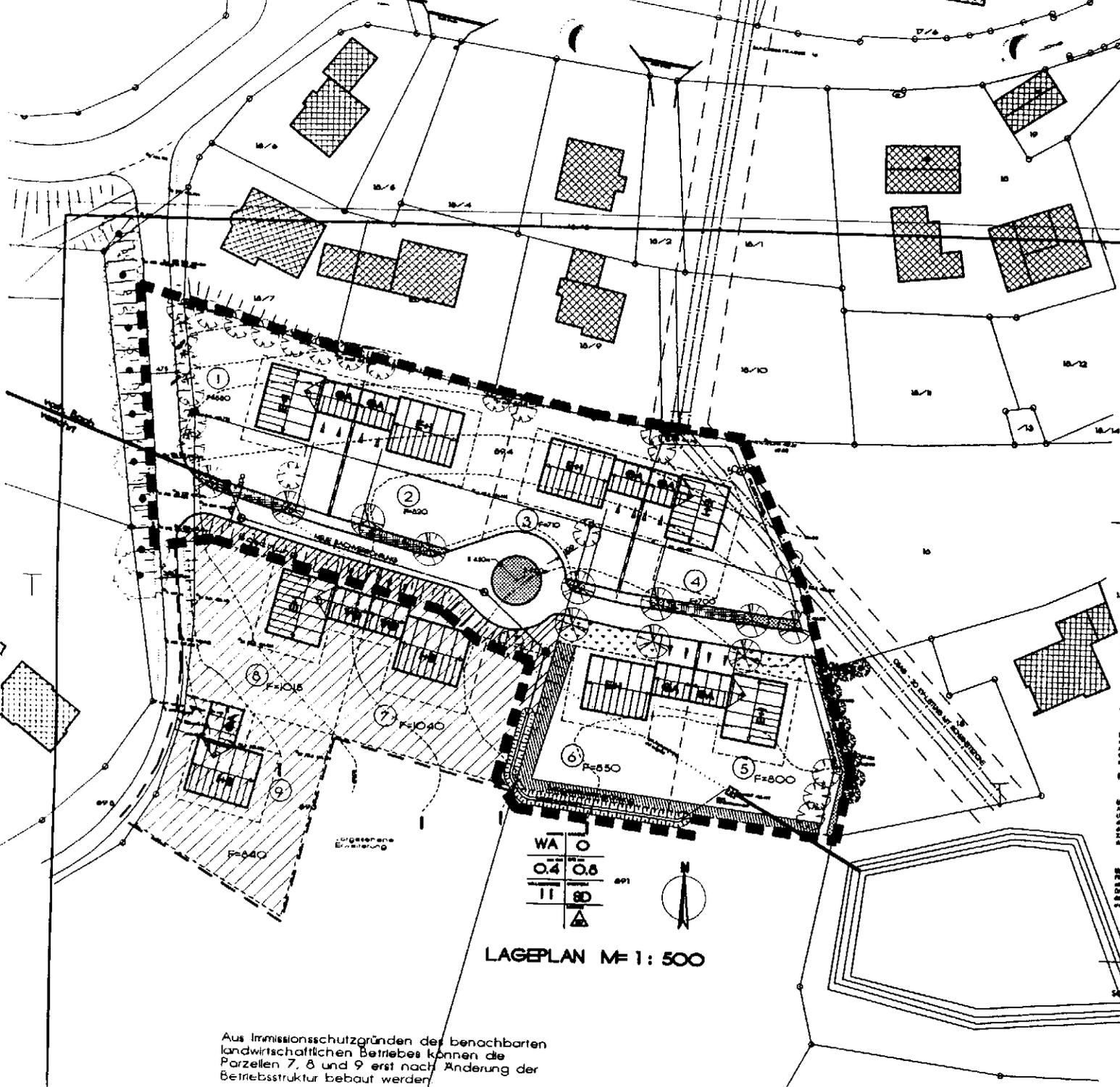


NO 48 - 26



**Bebauungsplan Grubhöfl II**  
Übersichtslageplan M = 1 : 5000  
Konrad Senft Planungsbüro  
Falkensteiner Straße 2  
93199 Zell – Schillertswiesen  
Telefon 09468 / 384; FAX 09468 / 12 11





LAGEPLAN M= 1: 500

Aus Immissionsschutzgründen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe können die Parzellen 7, 8 und 9 erst nach Änderung der Betriebsstruktur bebaut werden.

**BEBAUUNGSPLAN**

**=GRUBHÖFL II=**

IN ZELL

GEMEINDE : ZELL - VO WALD  
 LANDKREIS : CHAM  
 REG.-BEZIRK : OBERFALZ

MASSTAB  
 BEBAUUNGSPLAN  
 1 : 500  
 ÜBERSICHTSLAGEPLAN  
 1 : 8000

Planungsgebiet  
 festliche Parkfläche der Wohnanlage  
 im Maßstab 1:2000.  
 Stand der Festsetzung vom Jahr  
 1988. Änderung des Festsetzungsgebietes auf genehmigte  
 Fläche nicht möglich.

Mitwirkende  
 der öffentlichen Verwaltung  
 im Maßstab 1:2000.  
 Festsetzungsgebiet  
 im Maßstab 1:2000.  
 Festsetzungsgebiet  
 im Maßstab 1:2000.  
 Festsetzungsgebiet  
 im Maßstab 1:2000.  
 Festsetzungsgebiet  
 im Maßstab 1:2000.

Verstärkung  
 der Erdbebenzone  
 im Maßstab 1:2000.  
 Festsetzungsgebiet  
 im Maßstab 1:2000.  
 Festsetzungsgebiet  
 im Maßstab 1:2000.  
 Festsetzungsgebiet  
 im Maßstab 1:2000.

Mitwirkende  
 der öffentlichen Verwaltung  
 im Maßstab 1:2000.  
 Festsetzungsgebiet  
 im Maßstab 1:2000.  
 Festsetzungsgebiet  
 im Maßstab 1:2000.  
 Festsetzungsgebiet  
 im Maßstab 1:2000.

Mitwirkende  
 der öffentlichen Verwaltung  
 im Maßstab 1:2000.  
 Festsetzungsgebiet  
 im Maßstab 1:2000.  
 Festsetzungsgebiet  
 im Maßstab 1:2000.  
 Festsetzungsgebiet  
 im Maßstab 1:2000.

**PRAAMBEL**

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  
 BayGO folgende

**SATZUNG**

§ 1  
 Der Bebauungsplan "GRUBHÖFL II" in Zell in der  
 Fassung vom \_\_\_\_\_ ist beschlossen.

§ 2  
 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes – Planzeichnung  
 und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften  
 werden mit Bekanntmachung der Genehmigung  
 und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§ 3  
 Mit Geldbuße bis zu 100 000, -- DM kann belegt werden,  
 wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan  
 abgedruckten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.  
 Zell, den \_\_\_\_\_

SEPPLETSCHEN M. JULI 1987

Konrad Senft  
 Planungsbüro  
 Falkensteiner Str. 2  
 93199 ZELL  
 Telefon 09468/364  
 FAX 09468/1211

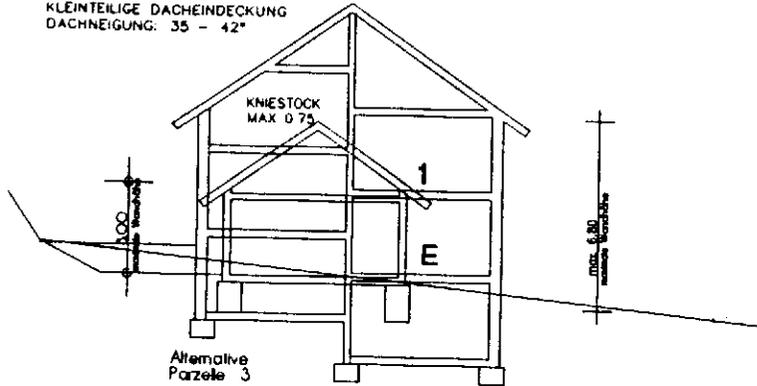
|                  |          |
|------------------|----------|
| I. Bürgermeister |          |
| Zeich. Nr.       | BB 97-1Z |
| gezeichnet       | K. Senft |
| geprüft          |          |
| geändert am      |          |
| 11.08.1987       | Senft K. |
| 12.08.1987       | Senft K. |
| 13.08.1987       | Senft K. |
| 14.08.1987       | Senft K. |
| 15.08.1987       | Senft K. |

# Anlage 2 zum Bebauungsplan Grubhöfl II

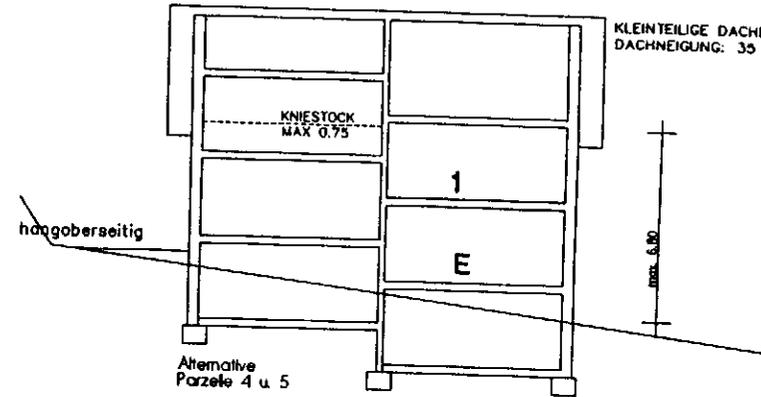
## Alternative - REGELBEISPIELE

M = 1 : 250

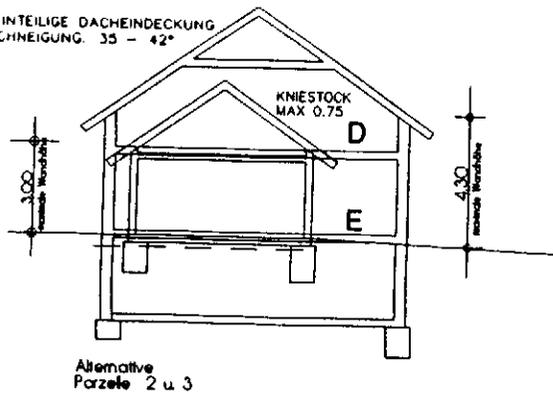
KLEINTEILIGE DACHEINDECKUNG  
DACHNEIGUNG: 35 - 42°



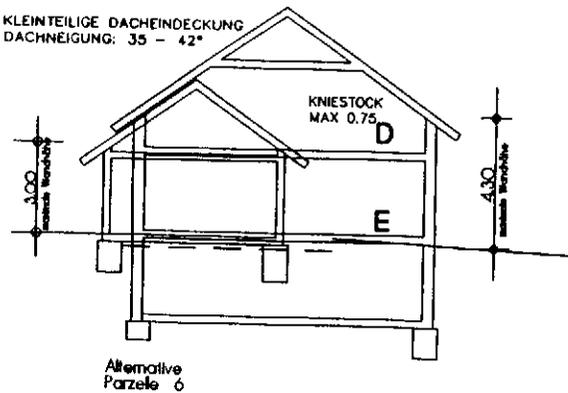
KLEINTEILIGE DACHEINDECKUNG  
DACHNEIGUNG: 35 - 42°



KLEINTEILIGE DACHEINDECKUNG  
DACHNEIGUNG: 35 - 42°

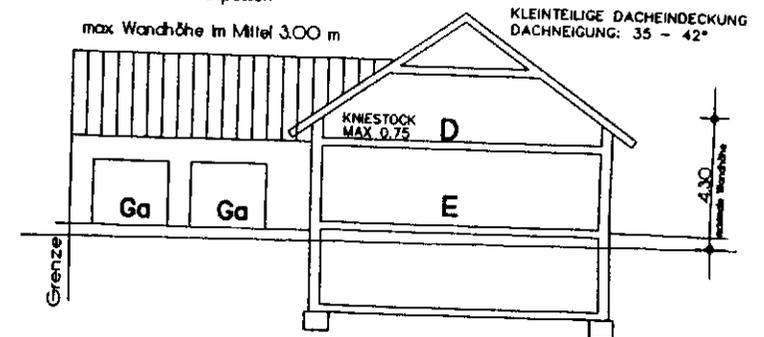


KLEINTEILIGE DACHEINDECKUNG  
DACHNEIGUNG: 35 - 42°



Der Nachbauende hat sich  
beim Garagenanschluß an den  
vorh. Bestand anzupassen

max Wandhöhe im Mittel 3.00 m

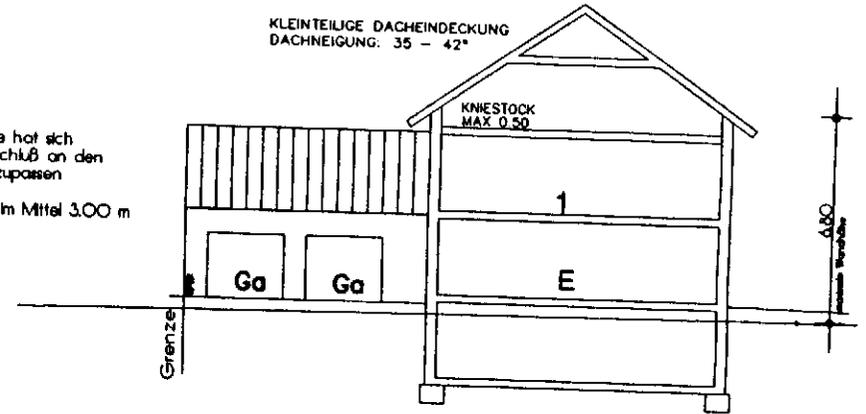
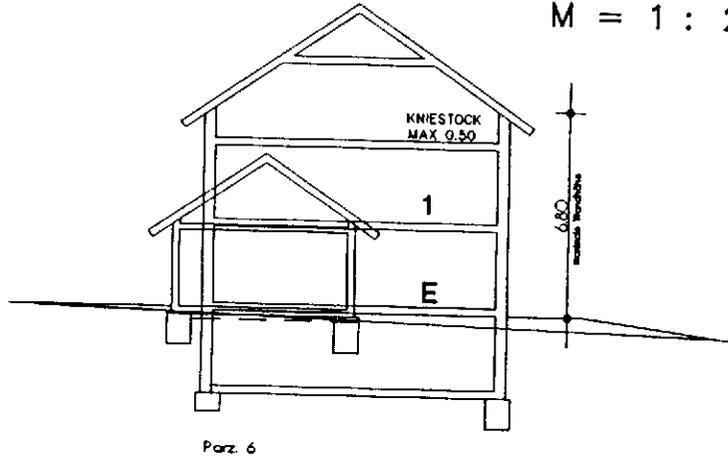


Alternative  
Parzelle 1 (Spiegelbild)  
Parzelle 4  
Parzelle 5 (Spiegelbild)

# Anlage 1 zum Bebauungsplan Grubhöfl II

## REGELBEISPIELE

M = 1 : 250



Der Nachbauende hat sich  
beim Garagenanschluß an den  
vorh. Bestand anzupassen  
max. Wandhöhe im Mittel 3.00 m

Parzelle 4  
Parzelle 1 (Spiegelbild)  
Parzelle 5 (Spiegelbild)

## QUERSCHNITT NORD - SÜD

bei Parzelle 2 - 7 im Erweiterungsbereich

M = 1 : 250

