

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

(nach PlanzV 81 Lfd. Nr.)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO 1990)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
II bzw. III ... ALS HÖCHSTGRENZE

GESTALTUNG:
E + D ERD - UND DACHGESCHOSS
E + I + D ERD -, OBER -, DACHGESCHOSS
U + E + D UNTER -, ERD -, DACHGESCHOSS
U + E UNTER - UND ERDGESCHOSS
Fällt das Gelände auf Haus Tiefe um mehr als 1,50 m, ist der Haustyp E + U anzuwenden (siehe Regelbeispiel Plan 2)

SIHE AUCH
GELÄNDESCHNITTE (PLAN 2)

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

0 OFFENE BAUWEISE

BAULINIE

BAUGRENZE

FIRSTRICHTUNG

NUR HAUSGRUPPE ZULÄSSIG (PARZELLE 13 - 18)

6. VERKEHRSLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSLÄCHE (MIT STRASSENBEGLEITGRÜN UND PFLASTERFLÄCHE)

ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (SPIELSTRASSE)

FUSSWEG

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

MASSZAHL

7. FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN

ZWECKBESTIMMUNG: TRAFOSTATION

9. GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE/PRIVATE GRÜNFLÄCHE
ZWECKBESTIMMUNG: BAUGEBIETSEINGRÜNUNG BZW. STRASSENBEGLEITGRÜN

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

PFLANZVORSCHLAG VON BÄUMEN UND HECKEN AUF PRIVATGRUND

PFLANZVORSCHLAG VON BÄUMEN UND HECKEN AUF ÖFFENTLICHER FLÄCHE

BESTEHENDE BÖSCHUNG EINSCHLIESSLICH PFLANZENBEWUCHS ERHALTEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGENZUFahrTEN BZW. STAUÄRÄUME FÜR GARAGEN

GARAGENZUFahrt MIT STAUÄRÄUM

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GA GARAGE

ALLGEMEINE PLANZEICHEN

(HINWEISE)

VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE

BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE

BEBAUUNGSVORSCHLAG WOHNGEBÄUDE

BEBAUUNGSVORSCHLAG GARAGEN

FLURSTÜCKNUMMER

PARZELLENUMMER

KENNZEICHNUNG DER GELÄNDESCHNITTE

MÖGLICHER BÖSCHUNGSBEDARF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (nach BBauG § 9)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)	bei	GRZ	GFZ
	II	0,4	0,8
	III	0,5	1,0

soweit sich aus den festgesetzten überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben

2. HAUPTGEBÄUDE

Das Längen- / Seitenverhältnis (Traufe/Giebel) muß mind. 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. 0,90 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 Balkonvorderecke. Im Bereich der Balkonvorderecke müssen zur optischen Bindung Holzstützen bis zur Geländeoberkante geführt werden.

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 anzulegen. Die Traufe darf im Mittel max. 3,00 m betragen. Zufahrten ohne Einfriedung versickerungsfähig ausführen.

5. ABGRABUNGEN UND AUFSCUTTUNGEN (Terrassierungen)

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländevertiefungen nicht wesentlich verändern (max. ± 0,50 m) und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Stützmauern als Trockenmauern und Böschungen sind nur zulässig, wenn sie in das natürliche Gelände eingebunden sind. Höhe ≤ 60 cm

6. STÜTZMAUERN

Stützmauern sind nur in unbedingt notwendigem Umfang als terrassierte Stützmauer mit einer maximalen Einzelhöhe von 1,00 m zulässig. Sie sind in örtlichem 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

Als Einfriedung straßenseits sind senkrechte Holzlaten- oder Hanickelzäune mit ungiftigen naturfarbenen Lasuranstrichen, ohne störenden Sockel in einer max. Höhe von 1,20 m zugelassen. Seitliche und rückwärtige Grundstückabtrennungen können aus Maschendraht errichtet werden, wenn sie beidseitig mit Strauchpflanzungen oder Schnitthecken hinterpflanzt werden.

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 m² zu beschränken. Bei Leuchtklammern sind Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig (maximale Lichtstärke 100 W). Ausladende Schilder sind auf 0,3 m² Fläche und eine Ausladung von 0,6 m beschränkt.

HINWEISE:

Die Abstandsflächenregelung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 6 sind einzuhalten.

Regenwasser ist in entsprechenden Vorrichtungen zu sammeln, und für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc. zu nutzen.
Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Niederschlagswasser anzustreben. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist erforderlich.

Die Parzellen 7 - 11 liegen im Fallbereich der Fichtenbestockung auf der Flurnummer 180.
Zwischen den Höhenschichtlinien von ca. 480 bis 510 m ü.NN (Parzelle 1 - 32) müssen die Grundstückseigentümer Druckminderventile einbauen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten. Auskunft: OBAG Bezirksstelle Falkenstein West, Völing Tel. Nr. 094 62 / 253

Von den Bauherren (Antragsteller) der Parzellen 7 - 11 sind Haftungsfreistellungserklärungen wegen des zu geringen Waldabstandes (abhängig von der Baumhöhe) zugunsten des Waldbesitzers (Fl. Nr. 180) und der Gemeinde Zell bzw. Freistaates Bayern, zu fordern.

Bei einer Bauantragstellung für die Garagen im nord-osten des Baugebietes wird der Antragsteller darauf hingewiesen eine Abstimmung mit dem Träger der Energieversorgung durchzuführen (ob der Abstand ausreichend ist).

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluß:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.02.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 09.02.95... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Zell, den 04.04.95
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 09.02.95... hat in der Zeit vom 22.03.95... bis 26.03.95... stattgefunden.

Zell, den 04.04.95
Hecht
Hecht, 1. Bürgermeister

3. Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.95... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.95... bis 09.03.95... öffentlich ausgelegt.

Zell, den 04.04.95
Hecht
Hecht, 1. Bürgermeister

5. Anzeigevermerk:
Das Landratsamt Cham hat den mit Schreiben der Gemeinde Zell vom 04.04.95... angezeigten Bebauungsplan samt Verfahrensakt geprüft und laut Schreiben vom 05.04.95... eine Verletzung von Rechts- und Verfahrensvorschriften nicht festgestellt.

Zell, den 04.04.95
Hecht
Hecht, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:
Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 09.02.95... im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 09.03.95... durch Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln bekanntgegeben worden.

Zell, den 04.04.95
Hecht
Hecht, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "AM HAMMÜHLWEG"

GEMEINDE ZELL, VG WALD
LANDKREIS CHAM

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000
LAGEPLAN M 1:1000
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
PLANLICHE FESTSETZUNGEN -
VERFAHRENSVERMERKE -

PLAN 1

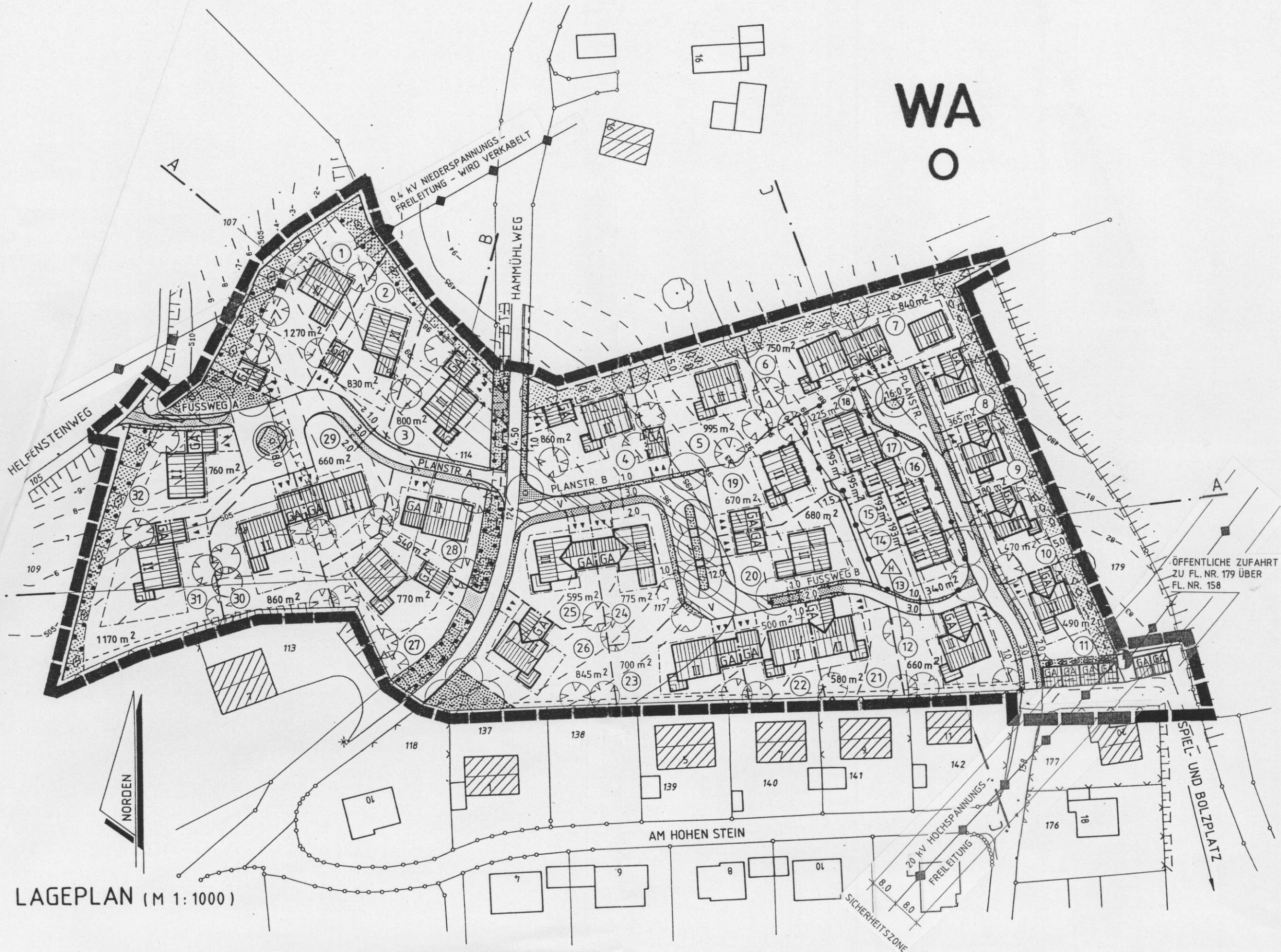
(GILT NUR IN VERBINDUNG MIT PLAN 2)

AUFSTELLUNG: REGENSBURG, DEN 28.07.1995

ÄNDERUNG: REGENSBURG, DEN 15.12.1995, 22.02.1996

PLANFERTIGER ARCHITECTUR BÜRO
INGENIEUR
ARCHITEKTUR
KEHRER
LAPPERSDORFER STRASSE 28 a
93059 REGENSBURG

WA
O



LAGEPLAN (M 1:1000)

ÖFFENTLICHE ZUFABRT
ZU FL. NR. 179 ÜBER
FL. NR. 158

NORDEN

AM HOHEN STEIN

SPIEL- UND BOLZPLATZ

20 KV HOCHSPANNUNGS-
FREILEITUNG
SICHERHEITZONE

0.4 KV NIEDERSPANNUNGS-
FREILEITUNG - WIRD VERKABELT

HAMMÜHLWEG

HELFENSTEINWEG

FUSSWEG A

PLANSTR. A

PLANSTR. B

PLANSTR. C

FUSSWEG B

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

(nach PlanzV 81 Lfd. Nr.)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO 1990)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

II bzw. III ... ALS HÖCHSTGRENZE

E + D	GESTALTUNG:	
E + I + D	ERD - UND DACHGESCHOSS	SIEHE AUCH
U + E + D	ERD -, OBER -, DACHGESCHOSS	GELÄNDESCHNITTE (PLAN 2)
U + E	UNTER -, ERD -, DACHGESCHOSS	
	UNTER- UND ERDGESCHOSS	

Fällt das Gelände auf Haustiefe um mehr als 1.50 m, ist der Haustyp E + U anzuwenden (siehe Regelbeispiel Plan 2)

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

0 OFFENE BAUWEISE

----- BAULINIE

----- BAUGRENZE

———— FIRSTRICHTUNG



NUR HAUSGRUPPE ZULÄSSIG (PARZELLE 13 - 18)

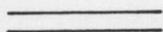
6. VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (MIT STRASSENBEGLEITGRÜN UND PFLASTERFLÄCHE)



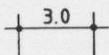
ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (SPIELSTRASSE)



FUSSWEG



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



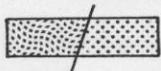
MASSZAHL

7. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



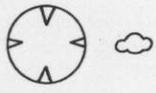
ZWECKBESTIMMUNG: TRAFOSTATION

9. GRÜNFLÄCHEN

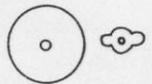


ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE/PRIVATE GRÜNFLÄCHE
ZWECKBESTIMMUNG: BAUGEBIETSEINGRÜNUNG
BZW. STRASSENBEGLEITGRÜN

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



PFLANZVORSCHLAG VON BÄUMEN UND HECKEN AUF PRIVATGRUND

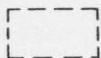


PFLANZVORSCHLAG VON BÄUMEN UND HECKEN
AUF ÖFFENTLICHER FLÄCHE



BESTEHENDE BÖSCHUNG EINSCHLIESSLICH
PFLANZENBEWUCHS ERHALTEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGENZUFAHRTEN
BZW. STAUÄRUME FÜR GARAGEN



GARAGENZUFAHRT MIT STAUARAUM



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES



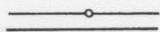
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GA

GARAGE

ALLGEMEINE PLANZEICHEN

(HINWEISE)



VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE



BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE



BEBAUUNGSVORSCHLAG WOHNGEBÄUDE



BEBAUUNGSVORSCHLAG GARAGEN

119

FLURSTÜCKSNUMMER

12

PARZELLENNUMMER



KENNZEICHNUNG DER GELÄNDESCHNITTE



MÖGLICHER BÖSCHUNGSBEDARF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (nach BBAug § 9)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet	bei	GRZ	GFZ
(§4 BauNVO 1990)	II	0,4	0,8
	III	0,5	1,0
		soweit sich aus den festgesetzten überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben	

2. HAUPTGEBÄUDE

Das Längen- / Seitenverhältnis (Traufe/Giebel) muß mind. 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. 0.90 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.

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. 3,00 m betragen. Zufahrten ohne Einfriedung versickerungsfähig ausführen.

5. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN (Terrassierungen)

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern (max. ± 0.50 m) und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Stützmauern als Trockenmauern und Böschungen sind nur zulässig, wenn sie in das natürliche Gelände eingebunden sind. Höhe ≤ 60 cm

6. STÜTZMAUERN

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

Als Einfriedung straßenseits sind senkrechte Holzlatten- oder Hanickelzäune mit ungiftigen naturfarbenen Lasuranstrichen, ohne störenden Sockel in einer max. Höhe von 1.20 m zugelassen. Seitliche und rückwärtige Grundstücksabtrennungen können aus Maschendraht errichtet werden, wenn sie beidseitig mit Strauchpflanzungen oder Schnitthecken hinterpflanzt werden.

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 m² zu beschränken.

Bei Leuchtreklamen sind Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig (maximale Lichtstärke 100 W). Ausladende Schilder sind auf 0,3 m² Fläche und eine Ausladung von 0,6 m beschränkt.

HINWEISE:

- Die Abstandsflächenregelung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 6 sind einzuhalten.
- Regenwasser ist in entsprechenden Vorrichtungen zu sammeln, und für die Gartenbewässerung, Toiletenspülung etc. zu nutzen.
- Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Niederschlagswasser anzustreben. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist erforderlich.
- Die Parzellen 7 - 11 liegen im Fallbereich der Fichtenbestockung auf der Flurnummer 180.
- Zwischen den Höhenschichtlinien von ca. 480 bis 510 m ü. NN (Parzelle 1 - 32) müssen die Grundstückseigentümer Druckminderventile einbauen.
- Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Auskunft: OBAG Bezirksstelle Falkenstein West, Völing Tel. Nr. 0 94 62 / 2 53
- Von den Bauherrn (Antragsteller) der Parzellen 7 - 11 sind Haftungsfreistellungserklärungen wegen des zu geringen Waldabstandes (abhängig von der Baumhöhe) zugunsten des Waldbesitzers (Fl. Nr. 180) und der Gemeinde Zell bzw. Freistaates Bayern, zu fordern.
- Bei einer Bauantragstellung für die Garagen im nord-osten des Baugebietes wird der Antragsteller darauf hingewiesen eine Abstimmung mit dem Träger der Energieversorgung durchzuführen (ob der Abstand ausreichend ist).

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschuß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.02.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 22.02.95 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Zell, den 04.04.96

Hedt
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 28.07.95 hat in der Zeit vom 21.08.95 bis 18.09.95 stattgefunden.



Zell, den 04.04.96

Hedt
Hecht, 1. Bürgermeister

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.11.95 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.96 bis 05.02.96 öffentlich ausgelegt.



Zell, den 04.04.96

Hedt
Hecht, 1. Bürgermeister

5. Anzeigevermerk:

Das Landratsamt Cham hat den mit Schreiben der Gemeinde Zell vom 04.04.96 angezeigten Bebauungsplan samt Verfahrensakt geprüft und laut Schreiben vom 05.09.96 eine Verletzung von Rechts- und Verfahrensvorschriften nicht festgestellt.



Zell, den 31.09.96

Hedt
Hecht, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 05.08.96 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 05.08.96 durch Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln bekanntgegeben worden.

GRÜNORDNUNG UND BEPFLANZUNG

I. Eingrünung des Baugebietes

Als Übergang zur freien Landschaft hin ist die Bepflanzung der Ortsränder erforderlich. Dabei ist der Einbindung des Baugebietes im Norden und Westen besondere Bedeutung beizumessen.

- a) Zur Baugebieteingrünung sind im Norden der Parzellen 1 - 7 und im Westen der Parzellen 1, 31, 32 Wildgehölze anzulegen, ebenso im Osten der Parzellen 7 - 11.

Die Hecken sind mind. 3-reihig mit Pflanzabständen von 12 x 12 m zu pflanzen. Je Grundstück sind mind. 2 heimische Laubbäume (oder Obstbäume) in die Hecke einzufügen (Private Grünflächen)
Es dürfen nur geeignete heimische Gehölzarten verwendet werden.

- 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* ul *lantana*)
Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Pfaffenkappchen (*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 (*Chamaezyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

II. Baugebietsdurchgrünung

- 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) Planstraßen und Fußwege: großkronige Laubbäume oder Obsthochstämme.

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 - Mabl. Nr. 10.85 - "Erhaltung und Versickerungsfähigkeit von Flächen" wird hingewiesen) Stell- und Lagerflächen für ungefähliche Güter sollten als Schotterterrassen oder als wassergebundene Schotterdecken ausgeführt werden (wassererdurchlässig). Befestigte Flächen sind so zu gestalten, das Niederschlagswasser versickern kann. Größe und Umfang der Befestigungen muß 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 Gründungseinsaat ist der Boden lebendig zu halten und nach Beendigung der Bauarbeiten wieder vollständig anzudecken.

HINWEISE:

- Im Anschluss an offene Garagenzufahrten bzw. offene Stellplätze an der Hangzugangsseite werden offene Vorbereiche empfohlen.
- Bei den Parzellen 16 - 18, 21, 22, 24, 25, 28 - 31 werden offene Vorgärten empfohlen.

Satzung

über den Bebauungsplan " AM HAMMÜHLWEG "

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB und Art. 96 (Ordnungswidrigkeiten), Art. 98 (örtliche Bauvorschriften) BayBO hat der Gemeinderat der VG Wald, Gemeinde Zell den Bebauungsplan " AM HAMMÜHLWEG " als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 22.03.1996 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtslageplan vom 22.02.1996
- 2) Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 22.02.1996
- 3) Grünordnungsplan vom 22.02.1996
- 4) Straßenquerschnitte und Geländeschnitte vom 22.02.1996

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Zell, den 05.08.1996



Hecht
.....
Siegel
Hecht
1. Bürgermeister