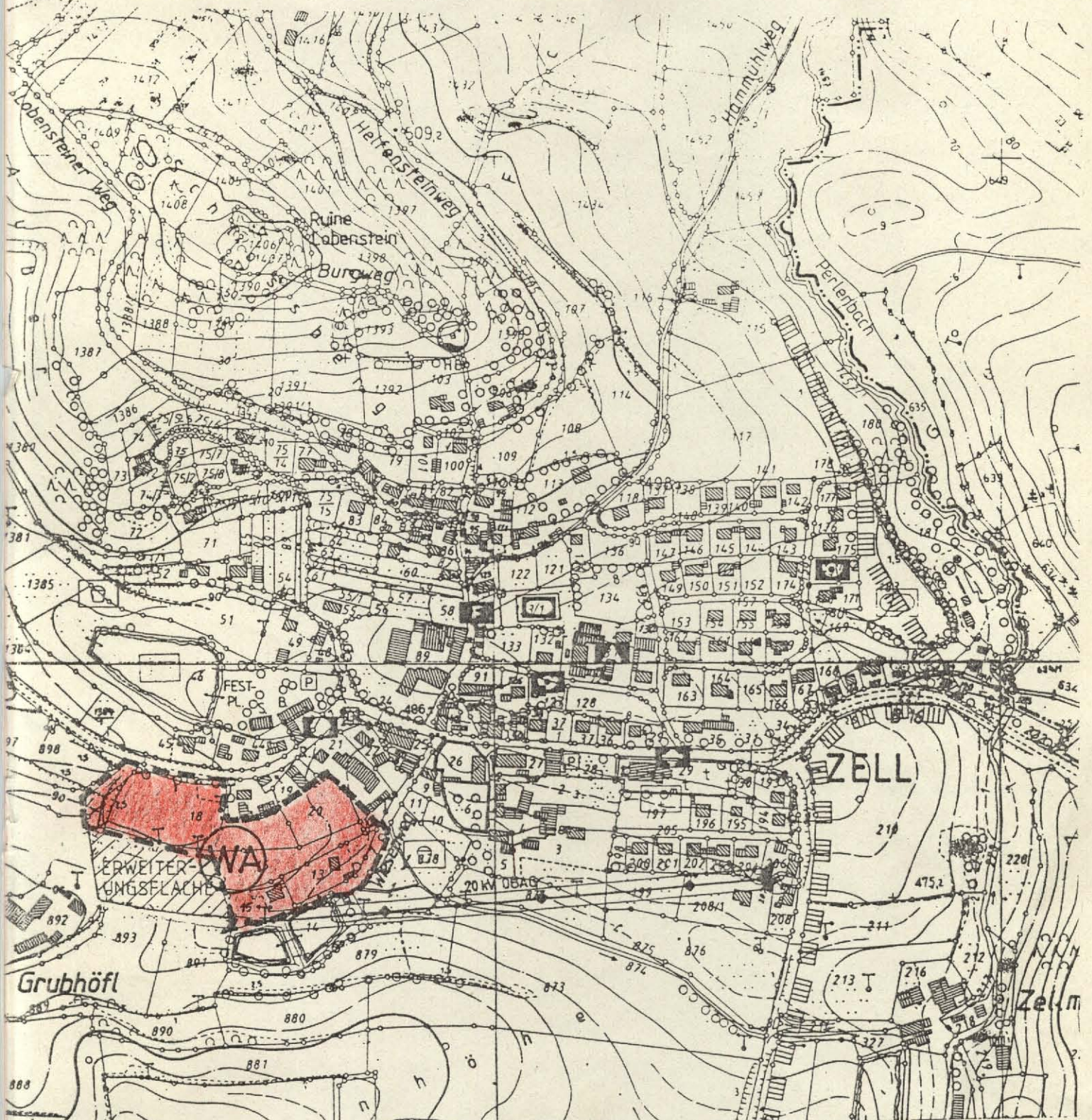


GMD. ZELL
LKR. CHAM

AM GRUBHÖFL
R11. 1.10.92 BEBAUUNGSPLAN



ORTSPLANUNGSSTELLE FÜR DIE OBERPFAL
Agidienplatz, 1, 8400 Regensburg Tel. 0941 / 5680-

SITZUNGSVORLAGE

9. Juli 91

Greger

Greger, Baudirektor

ÜBERSICHT
M. 1:5000

Regensburg, den: 15. Mai 91
Ergänzt: 12. Sept. 91, 9. Juli 91

BEBAUUNGSPLAN GMD. ZELL LKR. CHAM

AM GRUBHÖFL

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 Bay

- Geltungsbereich
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- SD Satteldach
- △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser
- offene Bauweise
- Boulinie
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegleitgrün (öffentlich)
- V+E Ver- und Entsorgungsvorgänge
- Straßenbegrenzungslinie
- ▲▲ Schallschutzmaßnahmen
- Fußweg
- AA Garagenzufahrten
- GA Garagen
- Hauptgebäude mit Firstrichtung
- Pflanzgebot (öffentlich)
- vorhandenen Baumbestand erhalten
- Hausbäume und Sträucher

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- ⑦ Parzellennummer
- — — gepl. Grundstücksgrenzen
- — — best. Grundstücksgrenzen
- 45 Flurnummer
- Gebäudebestand
- Höhenlinien
- Moßzahl in m (Straße- und Wegebreiten)



AGEPLAN M1:1000
TAND: 9 JULI 1992

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1-3 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Soweit sich aus der Plandarstellung (überbaubare Flächen) nicht geringere Werte ergeben, werden die Grundflächen bzw. Geschößflächen-zahlen abweichend zu § 17 BauNVO mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgesetzt.

III. BAUWEISE

Gemäß den Planeintragungen

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es sind nur Einzel und Doppelhäuser zulässig

Zahl der Vollgeschosse II (Erd- und Dachgeschoß)

IV. STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSHÖHEN

a) Die Richtungen der Gebäudelängsseiten sind parallel zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

b) Die Höhen der Erdgeschoßfußbodenoberkanten (EFOK) sind in den Regelbeispielen festgelegt. Sie sind in den Bauanträgen bezogen auf NN, für Oberkante Straße und EFOK anzugeben.

c) Die Trauf- und Kniestockhöhen werden entsprechend den Regelbeispielen festgesetzt bzw. ergeben sich daraus.

Traufhöhe max.	4,0 m	Dachüberstand Traufe	80 cm
Kniestockhöhe max.	1,0 m	Dachüberstand Ortgang	50 cm

V. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Sind nur an der im Plan festgelegten Stelle zulässig. Bei Einfamilienhäusern sind max. 2 Garagen, im übrigen je Wohnung 1 Garage oder 1 Stellplatz zulässig.

Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 5m Tiefe und ist freizuhalten.

VI. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO* mit Ausnahme der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO* grundsätzlich unzulässig.

* vom 23.01.1990

- b) Ausnahme und Befreiungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB Gewächshäuser und Pergolen mit einer Grundfläche bis zu 10 m² und einer Firsthöhe bis zu 2,75 m können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB mit Art. 91 BayBO

1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1.1. HAUS- UND DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHEINDECKUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur die in den Regelbeispielen festgesetzten Dachformen, Dachneigungen zulässig. Giebelbreiten und max. Kniestockhöhen werden entsprechend den Regelbeispielen festgelegt.

Dachgauben sind entsprechend dem Regelbeispiel auszuführen. Als Dacheindeckung sind nur ziegelrote kleinteilige Deckungsmaterialien aus Ziegel oder Beton zulässig. Dachüberstände sind im Regelbeispiel festgesetzt.

Die Firstrichtung ist entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Richtung, der First ist mittig zum Baukörper anzulegen.

Die Sockelhöhen werden entsprechend den Regelbeispielen festgesetzt.

Garagen sind mit Satteldächern, dem Hauptbaukörper in Dachneigung und Dacheindeckung anzugleichen. Das Dach von Garagen kann auch als Pultdach ausgebildet werden mit einer max. Traufhöhe von 2,75 m.

Bei Grenzgaragen hat sich der Nachbauende an die benachbarte Vorgabe anzupassen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Wenn keine Doppelgarage errichtet wird, kann über der Stirnseite (Einzelgaragenbreite max 3,0 m) ein Pultdach ausgeführt werden. Der 2. Stellplatz kann als Carport ausgeführt werden.

1.2. FASSADENGESTALTUNG

Putz- und Holzfassaden in gedeckten Farben, die das Landschaftsbild nicht stören.

Garagen müssen in Putzart- und Farbe mit dem Wohngebäude übereinstimmen.

Bei der Errichtung von Grenzgaragen gelten speziell die Festsetzungen der BayBO.

Der Nachbauende hat sich auf die äußere Gestaltung an die bereits bestehende Garage anzupassen.

2. EINFRIEDUNGEN

2.1. Zulässig sind an der Straßenseite nur Einfriedungen aus Holz (Holzlatten- und Hanichelzaun).

Die Zaunhöhe einschließlich Sockel darf höchstens 1,00m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante betragen. Garagenvorplätze (Stellplätze-Stauraum) dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Im Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen darf die Zaunhöhe max. 1,00 m betragen. (Richtlinien für Sichtfelder gemäß RAL, MABL Nr. 8/1977)

2.2. HOLZLATTEN - HANICHELZAUN

Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend.

Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Sockelhöhe höchstens 0,20 m über Straßenoberkante. Pfeiler von Gartentüren sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder Naturstein.

2.3. SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG

Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen können Maschendrahtzäune in grauer oder grüner Farbe mit max. 1,00 m Höhe als Geländeoberkante errichtet werden, wenn sie beidseitig bepflanzt werden. Die rückwärtige Einfriedung entlang der Verlängerung des Wiesenweges ist aus Gründen der Landschaftsbildgestaltung (endgültiger Ortsrand) nur in Holz zulässig.

2.4. MÜLLBEHÄLTER

Sind nur in Zusammenhang mit der Einfriedung mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. (hinter gemauerten oder Holzlattenbehältern)

Es sollte versucht werden die Mülltonenboxen in die Baukörper einzubinden.

2.5 ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen regeln sich gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO.

2.6 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht verändert werden.
Kellergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden.
Stützmauern sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

2.7 WERBEANLAGEN

Sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoß mit einer Ansichtsfläche von max. 0,25 m² zulässig.
Leuchtreklamen sind unzulässig.

2.8 VER- UND ENTSORGUNGSVORGÄNGE

Die nördlichen Stiche von der B 16 (1. Bauabschnitt) weisen keine Wendemöglichkeiten für LKW oder Müllfahrzeuge aus. Dafür kann der an der B 16 angrenzende öffentliche Grünstreifen für Ver- und Entsorgungsvorgänge befahren und genutzt werden.

2.9 IMMISSIONSSCHUTZ

Entlang der B 16 wird der Orientierungswert nach DIN 18005 Teil 1 (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) um 3 dB(A) nachts überschritten (bei 40 Metern Entfernung zur B 16). Deshalb sind bei den Parzellen 1, 3, 5 und 7 die Ruheräume nach Süden (lärmbegewandte Seite) zu legen. Der Schallschutz hat bauseits zu erfolgen. Die Wohnräume, die zur Straße orientiert sind, sind mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 1 nach VDI 2719 auszustatten.

C. GRÜNORDNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Die im § 9 (1) Ziff. 25 BauGB angeführten Festsetzungen sind in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan.

2. SCHUTZ DES OBERBODEN

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3. SCHUTZZONE ENTLANG DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Entlang der Leitungstrassen ist ein beidseitiger 2,5m breiter Streifen von Bäumen und Großsträuchern freizuhalten.

4. GRENZABSTÄNDE BEI PFLANZUGEN

Gemäß AGBAB (Bayerisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) vom 09.06.1899 Art. 71-78.

5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- 5.1. Entlang der Haupteerschließungsstraßen sind intensive Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Eine standortgemäße Bepflanzung soll den Straßenraum aufwerten und die Verkehrshierarchie betonen. Hochstämmige Klein- und großkronige Bäume sind zu pflanzen.
- 5.2. Entlang des südlichen Ortsrandes ist zur freien Landschaft ein 5 m breiter Grüngürtel aus standortheimischen Gehölzen anzulegen.
- 5.3. Die öffentlichen Pflanzmaßnahmen sind gleichzeitig mit den Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

6. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- 6.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten, bestehender Gehölzbestand ist

soweit als möglich zu erhalten.

6.2. Je Parzelle ist ein Hausbaum zu pflanzen.

Neben heimischen Arten eignen sich vor allem Obstgehölze.

6.3. Zur Auflockerung und Gliederung des Baugebietes sollten weitere Anpflanzungen erfolgen. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sollten grundsätzlich hinterpflanzte werden. Die Begrünung kahler Wandflächen mit Kletterpflanzen wird empfohlen.

Fremländische und buntlaubige Gehölze sowie streng geschnittene Hecken sollten keine Verwendung finden.

6.4. VERMEIDUNG DER BODENVERSIEGELUNG

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung der Landschaft führt zur Behinderung der Grundwasserbildung, Belastung der Kanalnetze und zur Abflußverschärfung in den Vorfluten.

Deshalb sind die versiegelten Flächen auf den unabweisbaren Umfang zu beschränken.

Der Stauraum vor den Garagen und die Zuwegungen sollten deshalb in Schotterrasen oder mit Rasenpflaster ausgeführt werden.

6.5 PFLANZLISTE (Vorschlag!)

Artenauswahl Bäume:

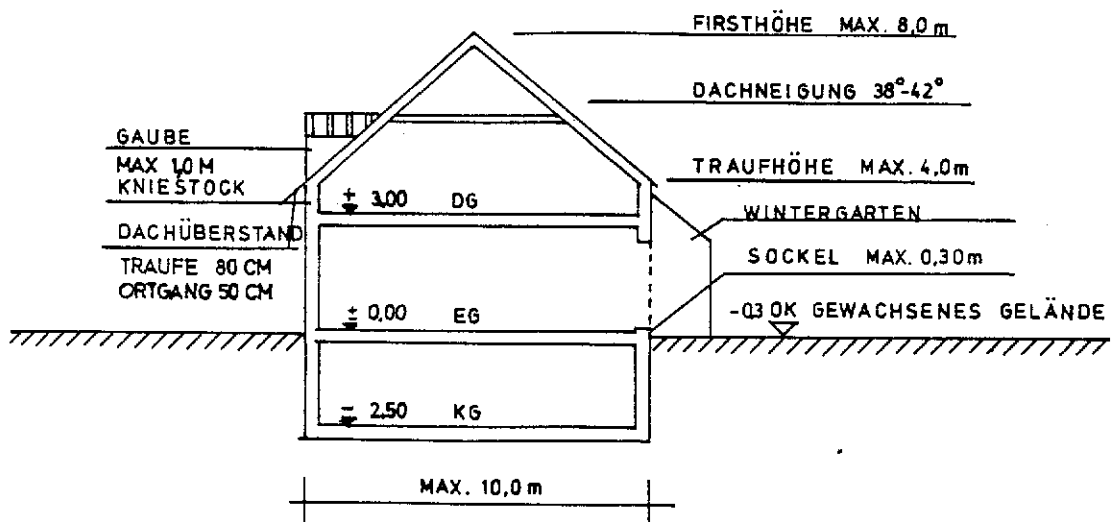
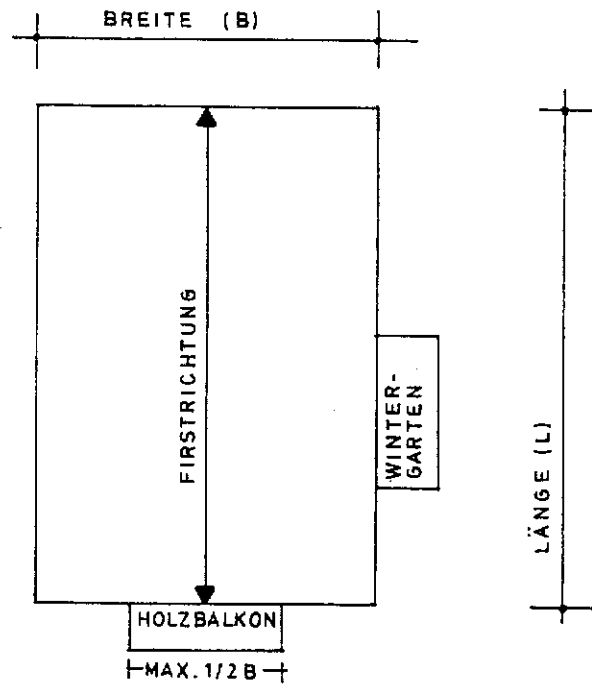
Bergahorn
Hainbuche
Sommereiche
Vogelbeere
Bergulme
Traubenkirsche
Linde
Obsthochstämme

Artenauswahl Sträucher:

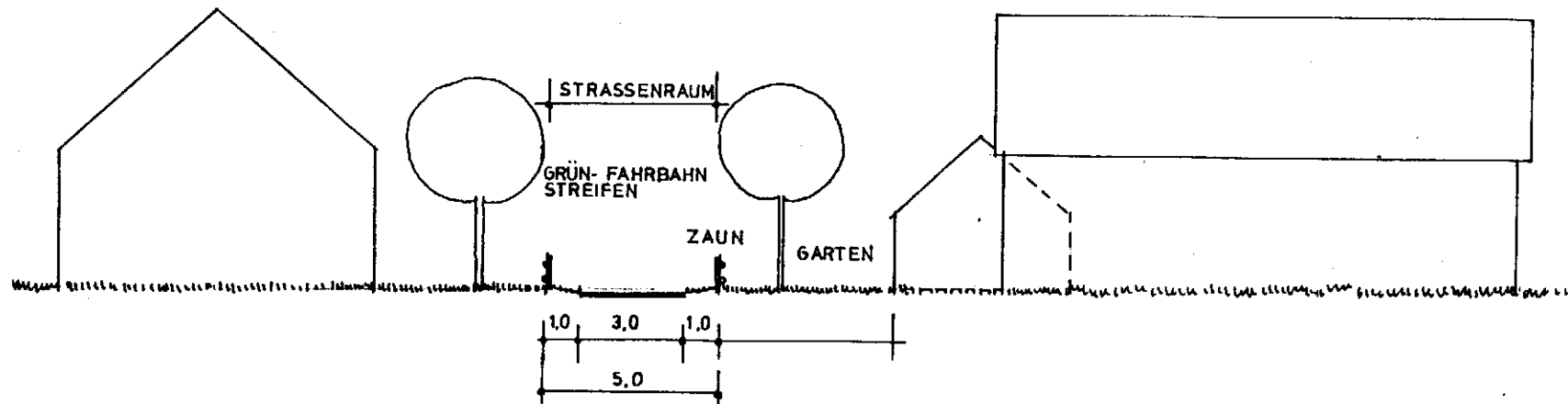
Haselnuß
Heckenkirsche
Hartriegel
Weißdorn
Schlehe
Schneeball, -beere
Pfaffenkäppchen
Alpenjohannisbeere
Wildrose
Holunder

BEBAUUNGSPLAN GMD. ZELL LKR. CHAM

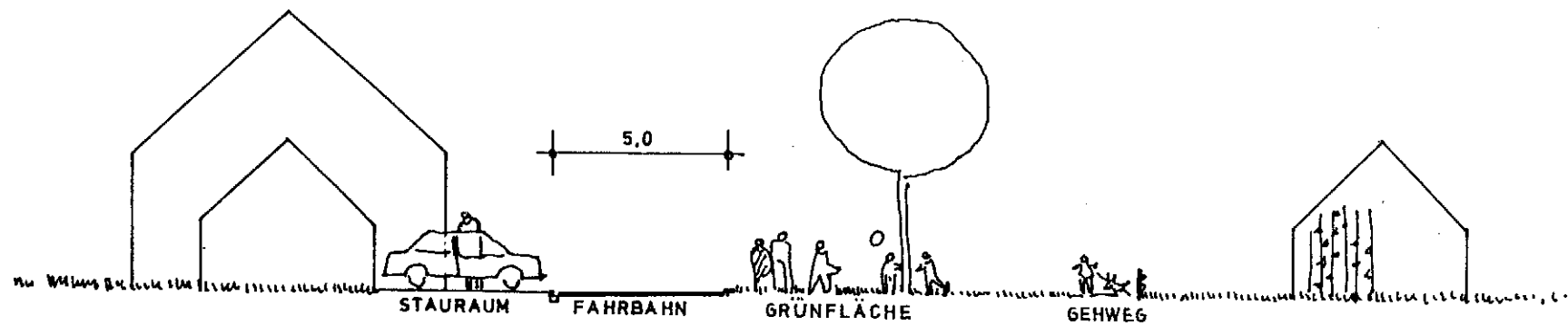
AM GRUBHÖFL REGELBEISPIEL



ANLIEGERWEG PARZELLE 15 u 16



WIESENWEG PARZELLE 18 u 24



Parzellengröße (ca.)

	m ²
1)	765
2)	865
3)	755
4)	890
5)	665
6)	830
7)	800
8)	780
9)	780
10)	710
11)	740
12)	810
13)	915
14)	665
15)	595
16)	715
17)	830
18)	725
19)	750
20)	680
21)	750
22)	710
23)	800
24)	735
25)	765
26)	940
27)	860
28)	930
29)	980

insgesamt	<u>22.735</u>
Öffentliche Fl.	<u>6.560</u>
Planungsgebiet	29.295

Erweiterungsfläche:

	m ²
18)	725
19)	750
20)	680
21)	750
22)	710
23)	800
24)	735
25)	765

insgesamt	<u>5.915</u>
Öffentl. Fl.	<u>2.635</u>
Erweiterungsgeb.	8.550

Bebauungsplan für das Baugebiet
" Am Grubhöfl, Gemeinde Zell, Landkreis Cham

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d.Bek. vom 18.08.1986 (BGBl. I. S. 2257, ber. BGBl. I. S. 3617) in Verb. mit Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek. vom 02. Juli 1982 (Bay. RS 2132-1-I) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F.d.Bek. vom 26.10.1982 (Bay. RS 2020-1-1-I) erläßt die Gemeinde

Zell

folgende

SATZUNG

Über den Bebauungsplan für das Baugebiet "Am Grubhöfl"

§ 1

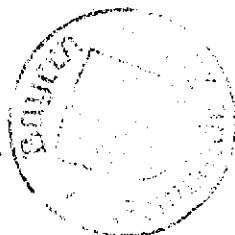
Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Am Grubhöfl", gefertigt von der Ortsplanungsstelle für die Oberpfalz, Regensburg in der Fassung vom ^{9.7.94}, wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zell, 20. Juli 1992
GEMEINDE ZELL

Hecht
.....
Hecht
1. Bürgermeister



PLANVERFAHREN

DIE GEMEINDE *Zell* HAT MIT GEMEINDERATSBSCHL. VOM 13.12.90
NR. ~~—~~ VOM 6.3.91 DIE AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGS-
PLANES GEMÄSS § 2 (1) BAUGB BESCHLOSSEN

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE ~~IM AMTSBLATT DER GEMEINDE~~
RM 15.4.91 ~~SOWIE AN DER AMTSTAFEL GEMÄSS § 2 (1) BAUGB~~ ✓
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT

DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER GEMÄSS § 3 (1) BAUGB ERFOLGTE IN
DER ZEIT VOM *15.4.91* BIS *18.6.91*. ✓

BEKANNTMACHUNG HIERZU ~~IM AMTSBLATT DER GEMEINDE~~
AN DER AMTSTAFEL

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES LAG MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS
§ 3 (2) BAUGB IN DER GEMEINDEKANZLEI VOM *9.10.91* BIS
13.11.91 ÖFFENTLICH AUS

BEKANNTMACHUNG HIERZU AN DER AMTSTAFEL AM *26.9.91*

DIE GEMEINDE *Zell* HAT MIT GEMEINDERATSBSCHLUSS
NR. — VOM *9.7.1994* NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND
ANREGUNGEN § 3 (2) BAUGB DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUGB
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GEMEINDE *Zell*



Hedst
1. BGM

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DEM LANDRATSAMT *Cham* MIT
SCHREIBEN VOM *17.07.1994* GEMÄSS § 11 BAUGB ANGEZEIGT. *② Ht: 50-610-*
DAS LANDRATSAMT *Cham, Str. v. 15.09.1994, ②* HAT KEINE VERLETZUNG VON *B.Nr. 32.1.6.*
RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

BEKANNTMACHUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS
SOWIE ÜBER DIE BEREITHALTUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜN-
DUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT GEMÄSS § 12 BAUGB AN DER AMTSTA-
FEL VOM *01.10.94* BIS *29.10.94*. DER BEBAUUNGSPLAN IST
SOMIT GEMÄSS § 12 BAUGB AM *29.10.94* IN KRAFT GETRETEN.

GEMEINDE *Zell*



Hedst
1. BGM

VERFAHRENSGRUNDLAGEN:
BAUGESETZBUCH (BAUGB) VOM 08.12.1986 (BGBl I S. 2253)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNT-
MACHUNG VOM 26.01.1990 (BGBl I S. 1763)
PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990
BAYERISCHE BAUORDNUNG (BAYBO) IN DER NEUFASSUNG VOM
02.07.1982 (GVBl 1982 S. 419)
GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) VOM 25.01.1952
(BAYBS I S. 461) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM
08.10.1974 (GVBl 1974 S. 502).

Bebauungsplan "Grubhöfl" (Bauabschnitt I)

1. Der Gemeinderat hat am 09.07.1992 für das Gebiet Am Grubhöfl, 1. Bauabschnitt, mit den Fl.Nrn. 18/1 bis 18/14, 13, 15, 16, 20 und Teilflächen aus Fl.Nrn. 893 und 894 der Gemarkung Zell (Parzellen 1 - 17 und 26 - 29) einen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
2. Dieser Bebauungsplan ist mit Schreiben vom 17.07.1992, Az.: 10-610/B, gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB angezeigt worden. Mit Schreiben vom 15.09.1992, Az.: 50-610/B.Nr. 32.1.6., hat das Landratsamt Cham erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
3. Der angezeigte Bebauungsplan liegt einschließlich Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Verwaltungsgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Wald, Hauptstraße 14, 8411 Wald (= Rathaus Wald), während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort von jedermann eingesehen werden.
4. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit dieser Bekanntmachung in Kraft.
5. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB).
6. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
7. Genehmigungsaufgaben wurden nicht erteilt.

Zell, den **01. Okt. 1992**
Gemeinde Zell

Hecht

Hecht

1. Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Ortsüblich bekanntgemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Zell und der Verwaltungsgemeinschaft Wald

am: 01. Okt. 1992

Abgenommen am: 29. Okt. 1992

Wald, den 29. Okt. 1992.....

Verw. Ange.

Unterschrift, Dienstbez.