

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

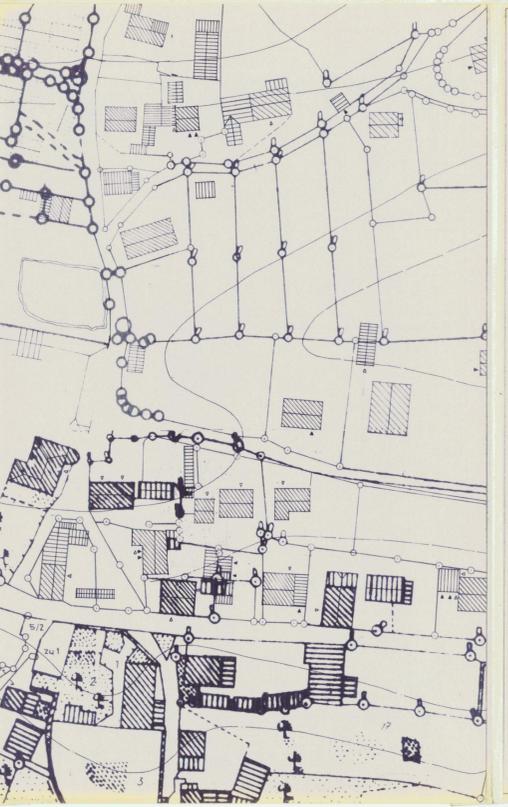
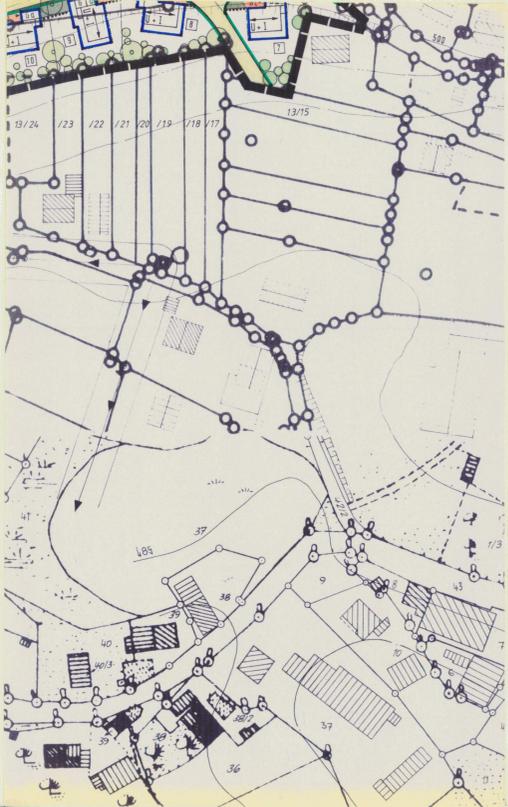
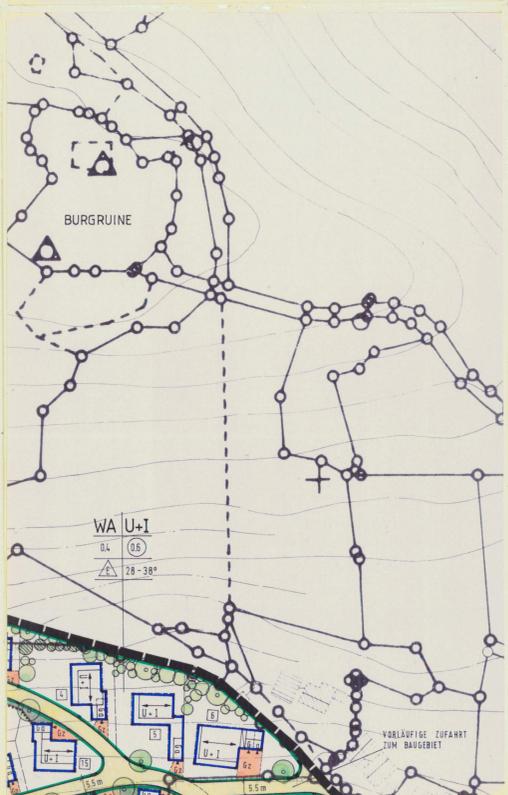
0.1. BAUWEISE: offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
0.1.1. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE: Bei bestehenden Einzehausgrundstücken = 500 qm
0.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES: Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden...

0.7. GEBÄUDE
0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. Dachform: Satteldach 30° - 35°
0.7.2. Das Seitenverhältnis von Länge : Breite (Traufe : Giebel) muß mindestens 5 : 4 betragen.
0.7.3. Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig...

0.8.4. Artenauswahl:
Bäume: Bergahorn, Hainbuche, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Ulmus glabra, Prunus padus, Tilia cordata
Strücker: Haselnuß, Heckenkirsche, Hartriegel, Weibdorn, Schlehe, Schneeball, Pfaffenkappchen, Alpenjohannisbeere

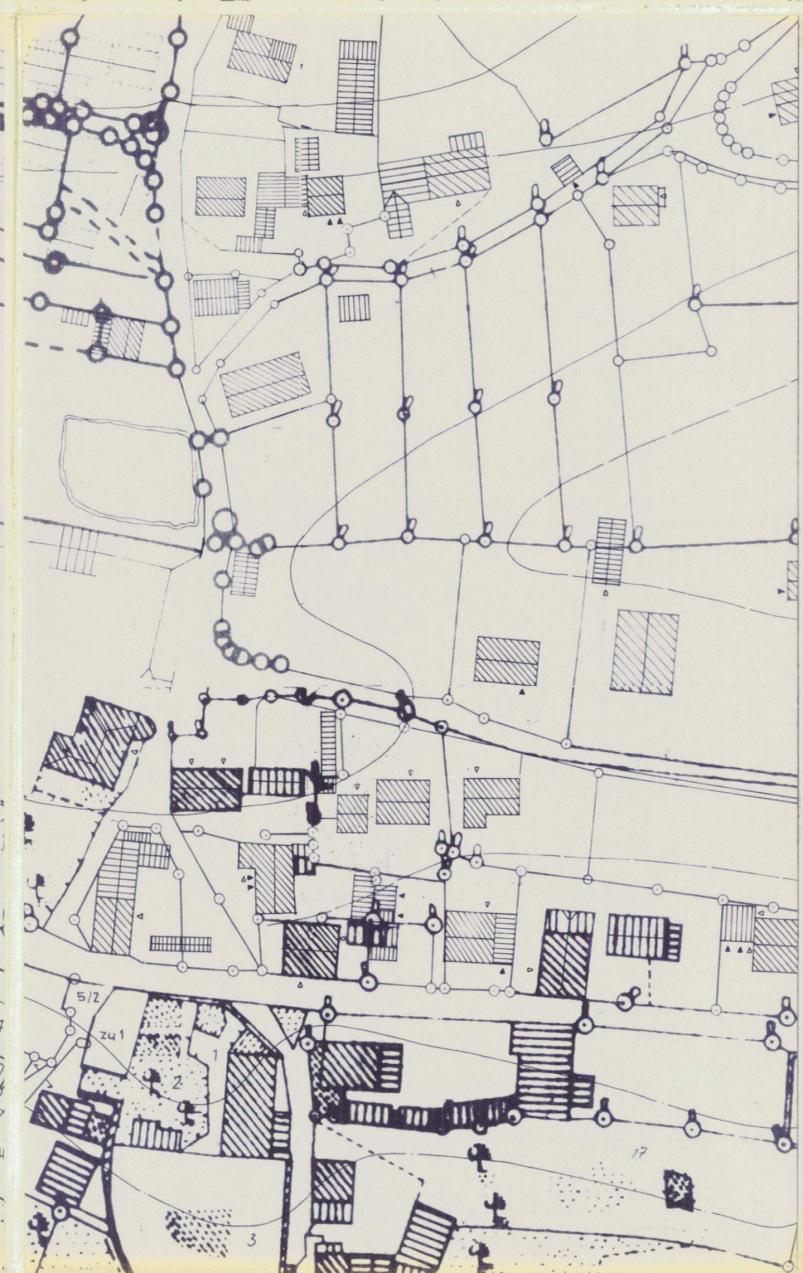
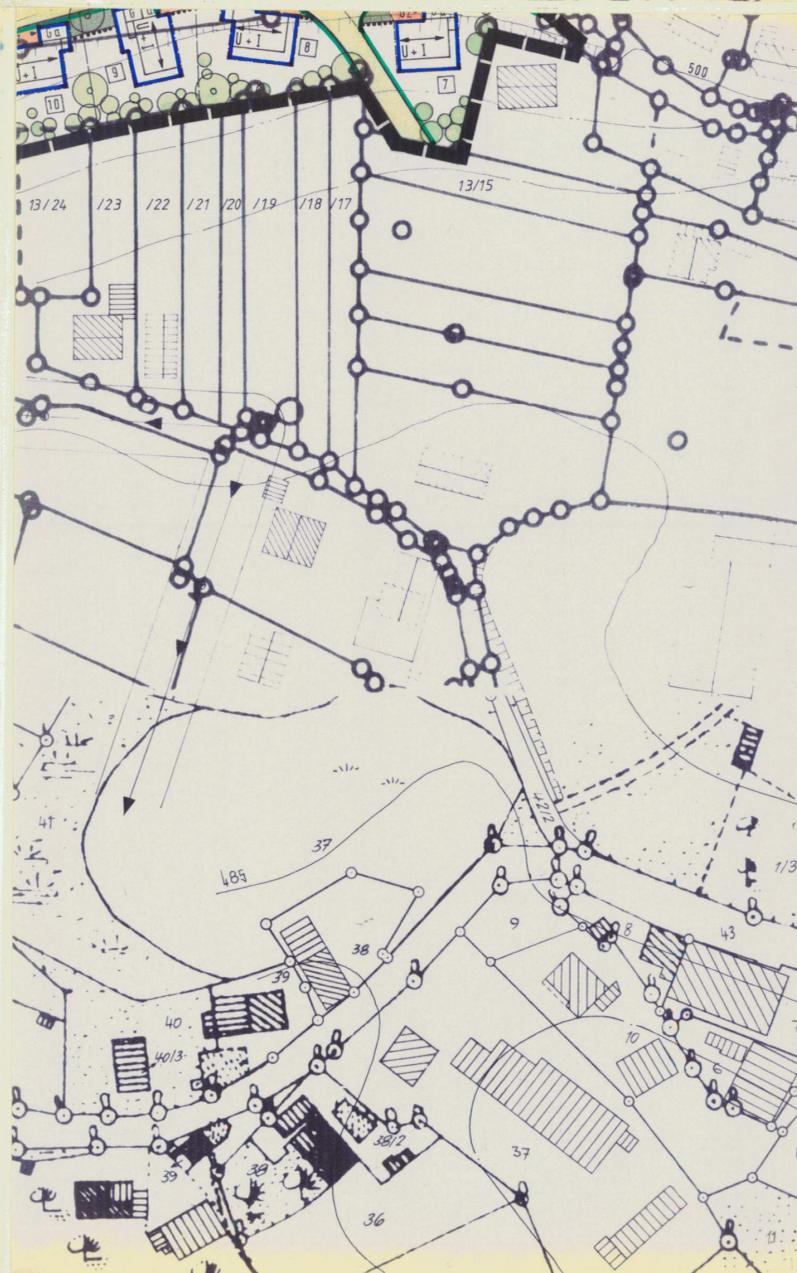
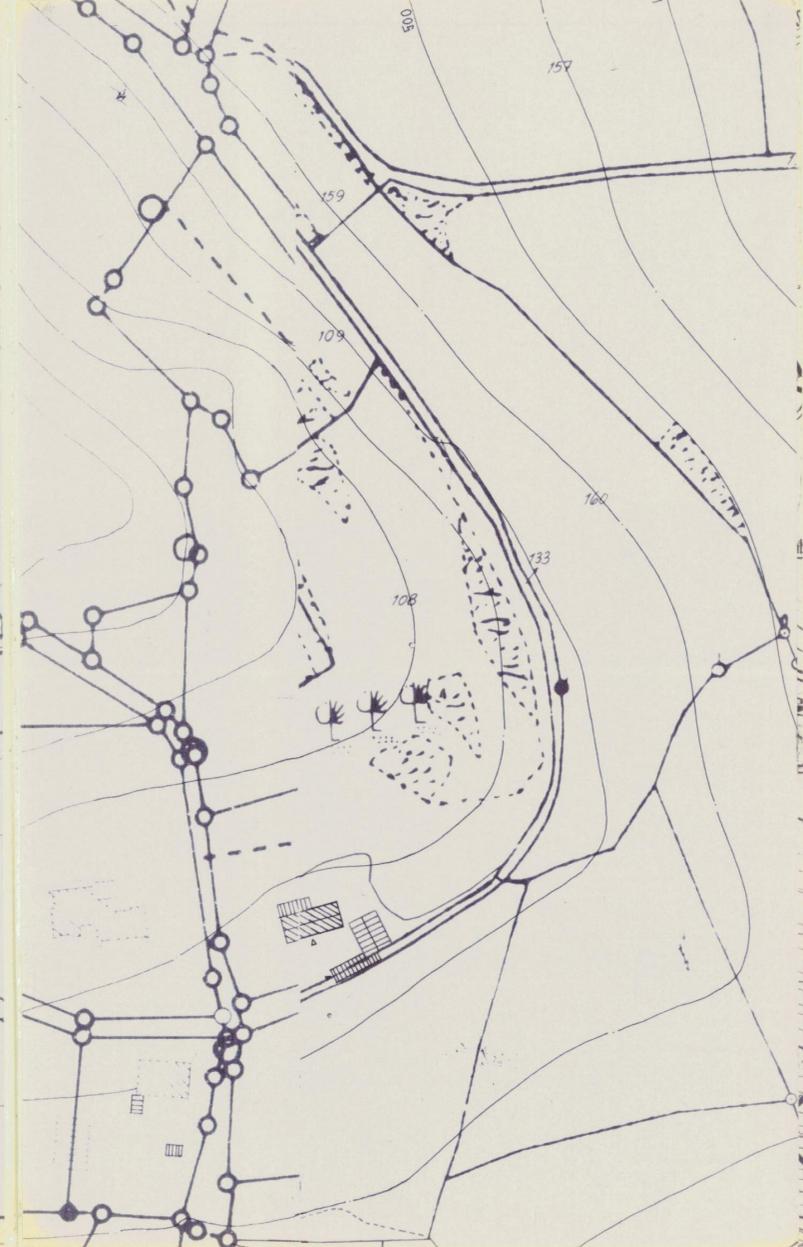
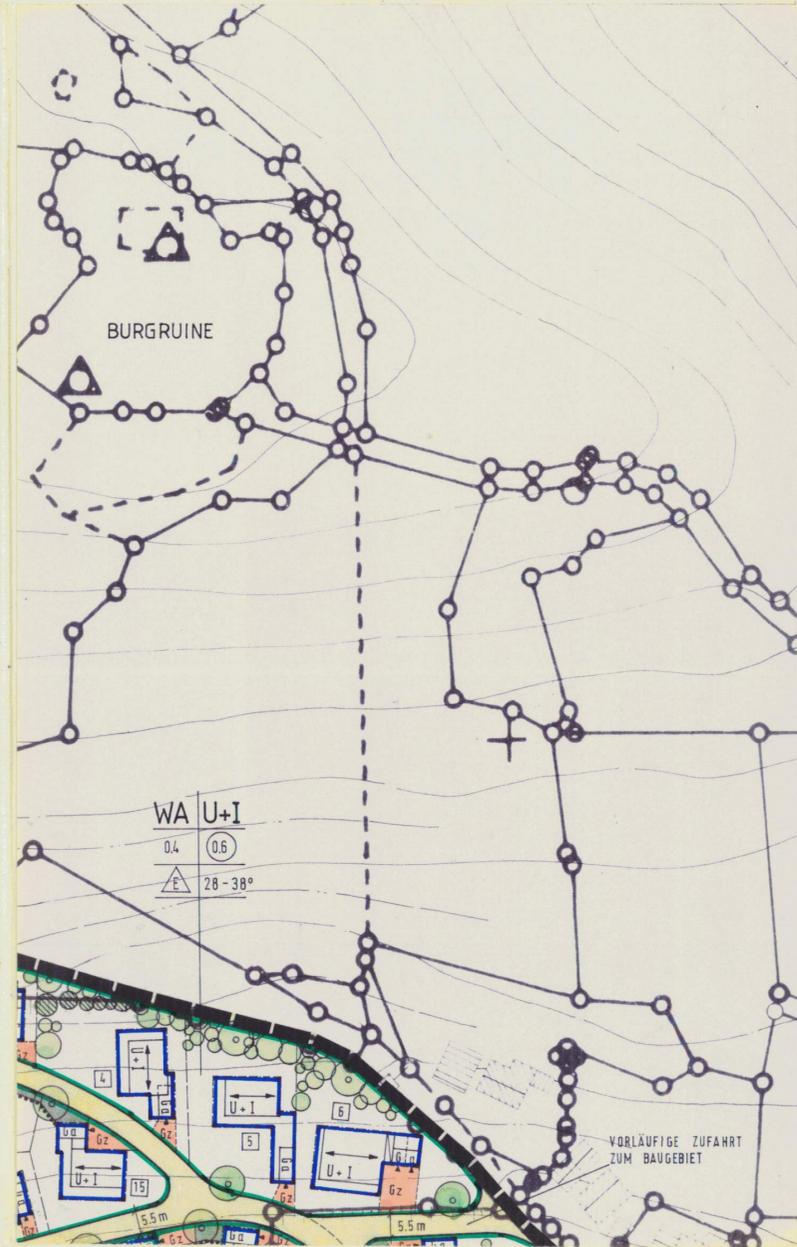
Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981.
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
1.1. WA Allg. Wohngebiete § 4 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
2.1. ZAHLE DER VOLLGESCHOSS: Geplantes Wohngebäude mit eintrageener Geschödzahl Mittelstrich = Firstrichtung

16. KEINZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE OBERNAHMEN:
16.1. Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
16.2. Nutzungsschablone
16.3. Teilung der Grundstücke im Rahmen der geordneten baulichen Entwicklung
16.4. Grundstücksnummerierung



1. Aufstellungsbeschluss: Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 28.11.80... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Bürgerbeteiligung: Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBAuG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 9.3.84... hat in der Zeit vom 21.4.84... bis 21.6.84... stattgefunden.
3. Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 9.3.84... wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBAuG in der Zeit vom 29.3.84... bis 9.5.84... öffentlich ausgelegt.
4. Satzung: Die Gemeinde Zell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.08.84... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG und Artikel 91 der Bayer. BO in der Fassung vom 26.08.84... als Satzung beschlossen.
5. Genehmigung: Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 11.12.84... genehmigt.
6. Inkrafttreten: Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 12.12.84... gemäß § 12 BBAuG ortsüblich bekannt gemacht.

BEBAUUNGSPLAN UNTER DER BURG
GEMEINDE: ZELL VG WALD
LANDKREIS: CHAM
REG.-BEZIRK: OBERPFALZ
PRAXABEL
Die Gemeinde Zell
erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBAuG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1976, 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. Verfassung (BayVf.) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.1963 (GVBl. S. 415) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.
Der Bebauungsplan "Unter der Burg" in der Fassung vom 09. März 1984 ist beschlossen.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach der Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Cham mit Bekanntmachung der Auslegung rechtsverbindlich.
LANDSUT, DEN 9. MÄRZ 1984
K.F.I.T.S.C.H.E.L.
Architektur- und Ingenieurbüro
- Erschließungsplanungen -
Gabelsbergerstrasse 16
8300 LANDSUT
Telefon 0871 - 61091



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

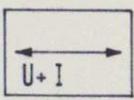
1.1. WOHNBAUFLÄCHEN:

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

Gepflantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl
Mittelstrich = Firstrichtung

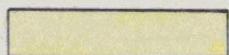
2.1.1.  als Höchstgrenze Untergeschoß und 1 Vollgeschoß
bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,6
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
Die Gebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN:

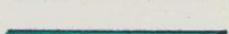
3.1.  Einzelhausbebauung

3.2.  Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHE:

6.1.  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

6.2.  Gehweg

6.3.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

9. GRÜNFLÄCHEN:

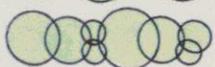
9.1.  öffentliche Grünflächen (Rodelbahn)

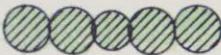
9.2.  private Vorgartenfläche, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf

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

13.1.  Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar)

13.2.  lockere raumbildende Gehölzpflanzung

13.3.  Deck- und Schutzpflanzung als dichte Gehölzpflanzung

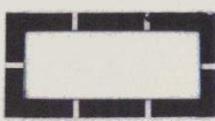
13.4.  Bindung für die Erhaltung von Baumgruppen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN:

15.1.  Garagenzufahrten, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen

15.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3.  Einzäunungslinie

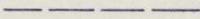
15.4.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

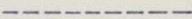
- 16.1.  Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
- 16.2.

1	2
3	4
5	6

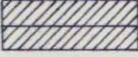
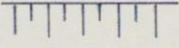
 Nutzungsschablone
Feld 1 = Baugebiet
Feld 2 = zahl der Vollgeschosse
Feld 3 = Grundflächenzahl
Feld 4 = Geschoßflächenzahl
Feld 5 = Bauweise
Feld 6 = Dachneigung
- 16.3.  Teilung der Grundstücke im Rahmen der geordneten baulichen Entwicklung
- 16.4.  Grundstücksnumerierung

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

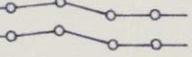
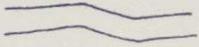
17.1. Grenzpunkte und Grenzen:

- 17.1.1.  Grenzstein
- 17.1.2.  Flurstücksgrenze, Uferlinie
- 17.1.3.  Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

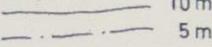
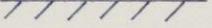
18. BAUWERKE:

- 18.1.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 18.2.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 18.3.  Böschung

19. WEGE:

- 19.1.  abgemarkter Weg
- 19.2.  nicht abgemarkter Weg

20. VERSCHIEDENES:

- 20.1.  10m
5m Höhenlinien
- 20.2. 13/24 Flurstücksnummern
- 20.3.  Bebauungsgrenze, anbaufreie Zone

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei bestehenden Einzelhausgrundstücken = 580 qm

0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES:

0.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.4. EINFRIEDUNGEN:

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung
Holzlatte- und Hanichelzaun. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Höhe des Zaunes: über Straßenoberkante höchstens 1,00 m

Sockelhöhe: über Straßenoberkante höchstens 10 cm, bei rückwärtigen Zäunen höchstens 5 cm über Geländehöhe.

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE:

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

0.5.3. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

0.5.4. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.5.5. Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1,5 m entstehen.

0.5.6. Einhaltung der Garagenverordnung (GaV) vom 12. Oktober 1973

0.6. FIRSTRICHTUNG

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

0.7. GEBÄUDE

0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

Dachform:	Satteldach 30 - 35°
Dachdeckung:	Pfannen oder Biber ziegelrot
Dachgaupen:	unzulässig
Kniestock:	nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,30 m bis OK Pfette
Sockelhöhe:	nicht über 0,50 m über Geländeoberkante
Ortgang:	Überstand mind. 0,20 m, nicht über 1,00 m, bei Balkon nicht über 1,50 m
Traufe:	Überstand mind. 0,20 m, nicht über 1,00 m
Wandhöhe:	bei U+I ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche bergseits max. 3,5 m talseits max. 6,30 m

0.7.2. Das Seitenverhältnis von Länge : Breite (Traufe : Giebel) muß mindestens 5 : 4 betragen.

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

0.7.4. Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit maximal 1,75 qm zulässig; liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzhölzer in stehende Rechteckformate zu untergliedern.

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

0.7.6. Talseitige Aufschüttungen vor den Gebäuden sind auf das absolut unvermeidbare Maß zu beschränken. Eventuell entstehende Böschungsfüße müssen auf eigenem Grundstück beendet und entwässert werden.

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

0.7.8. Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind unabhängig der sonstigen Festsetzungen einzuhalten.

0.7.9. Zugänge und Zufahrten, sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach § 3 DVBayBO zu beachten.

0.8. BEPFLANZUNG:

0.8.1. Eingrünung des Baugebietes an der Nord- und Westgrenze. Im Norden und Westen ist das Baugebiet zur freien Landschaft hin durch Pflanzung mit heimischen Gehölzen einzubinden. Die 3 m breite Pflanzung soll sich aus einer Baumreihe (Einzelbaumabstand 10 m) sowie einer 2-reihigen Strauchhecke (Einzelabständen 1,50 m) zusammensetzen (Artenauswahl siehe 0.8.4.)

0.8.2. Private Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Grünstreifen (offene Vorflächen) zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muß landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Artenauswahl wie ausgeführt.

0.8.3. Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thuja und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 0.8.4.). Für die Berankung von Wänden und Mauern sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere.

0.8.4. Artenauswahl:

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

0.8.5. 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*).

0.8.6. Auf nachfolgende gesetzliche Bestimmungen ist bei der Ausführung zu achten:

Grenzabstand nach Art. 47 und 48

Grenzabstand bei Gärten oder landwirtschaftlichen Flächen
Art. 52 - Verjährung der nachbarrechtlichen Ansprüche.

0.8.7. Vorhandener Baum- und Gehölzbestand ist zu sichern und zu erhalten.

Während der Bautätigkeit ist der Baum- und Gehölzbestand wirksam zu schützen, was auch besonders für den Wurzelbereich gilt.

Die Richtlinien zum Schutze von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen sind zu beachten.

0.8.8. Schutz des Mutterbodens § 39 BBauG

Vor Baubeginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

P R A M B E L

=====

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 "Unter der Burg" in der Fassung vom 09. März 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 mit Bekanntmachung der Auslegung rechtsverbindlich.

1. Aufstellungsbeschuß:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 28.11.80 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 3.12.80 ortsüblich bekanntgemacht.

Zell den 12.7.84
Bürgermeister *M. Huber*



2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 6.4.82 hat in der Zeit vom 21.4.82 bis 21.5.82 stattgefunden.

Zell den 12.7.84
Bürgermeister *M. Huber*



3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 9.3.84 wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 9.4.84 bis 9.5.84 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 28.3.84 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Zell den 12.7.84
Bürgermeister *M. Huber*



4. Satzung:

Die Gemeinde Zell hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.08.84 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Artikel 91 der Bayer. BO in der Fassung vom 09.03.84 als Satzung beschlossen.

Zell den 27.08.84
Bürgermeister *M. Huber*



5. Genehmigung:

Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 8.10.84 Nr. 510-32.7.3 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Cham den 8.10.84
Bürgermeister *J. P. Klinke*



Klinke
Regierungsrat z.A.

6. Inkrafttreten:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 12.12.84 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Verwaltungsgemeinschaft 8411 Wald zu 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 11.12.84
Bürgermeister *M. Huber*

