

1. Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des §4 in Verbindung mit §1 Abs.2 der Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 in offener Bauweise.

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Hauptgebäude:

Table with 2 columns: Festsetzungen and values. Includes rows for Beschreibung - Gegenstand, Grundfläche (GRZ), Geschößflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschöße, Kniestock bzw. konstr. Dachfuß, Sockelhöhen, Dachneigung, Dachüberstand - Traufe, Dachüberstand - Ortgang.

Table with 2 columns: max. zulässige Traufhöhen = TH and values. Includes rows for TH max. hangoberseitig, TH max. hangunterseitig, TH max. hangunterseitig U+I+D u. ALTERNATIVE I+D, Seitenverhältnis Traufseite : Giebelseite min.

Weitere Festsetzungen:

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind bindend. Die angegebenen Geschößflächenzahlen sind Höchstwerte.

Zur Anpassung an die topographischen Gegebenheiten können Etagen auch versetzt angeordnet werden.

Das Seitenverhältnis Traufe- zu Giebelseite (1.3 : 1) darf nicht unterschritten werden. An und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind.

Dachgauben sind zulässig, soweit sie in der Ansichtsfäche maximal 1.50 m2 aufweisen und im inneren Drittel angeordnet sind. Außenputz und Fassadenverkleidung sind in das Orts- und Landschaftsbild mit nicht störenden Farben auszuführen.

Wohnweg:

Der Wohnweg mit einer Regelbreite von 4.75 m wird auf einer Breite von 3.00 m als Fahrstreifen befestigt und einseitig mit Regenpflaster als Parkstreifen mit Baumbepflanzung ausgebildet.

Garagenzufahrten:

Aus ökologischen Gründen sind die Garagenzufahrten mit einem versickerungsfähigem Belag auf frostsicherem Unterbau herzustellen.

3. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Sie sind an das Hauptgebäude anzubinden, bzw. den Hauptbaukörper unterzuordnen.

Putzart und -farben wie Hauptgebäude.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind ebenfalls gemäß Regelbeispiel auszuführen. Abschleppen des Hauptdaches über die volle Garagenlänge oder -breite ist unzulässig. In Ausnahmefällen kann über eine Teilfläche, kleiner als die genannte halbe Länge o. Breite zugestimmt werden.

Bei der Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbar in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung etc. einen bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzueignen.

Im Bereich von Garagenzufahrten sind Einfriedungen nicht zulässig. Die Flächen zwischen Garagenzufahrt und Straße sind als Stauraum auszubilden (vorgeschr. Tiefe 3 m). Sie sollen mit möglichst naturnahen Baustoffen - z.B. großformatigen Pflasterbelägen und dgl. mit Schotter- Oberboden-Verfüllung befestigt werden.

4. Außenwerbung:

Leuchttafeln, auch selbstleuchtende, sowie die Häufung von Werbeanlagen und Dachwerbung sind unzulässig.

Die Werbeeinrichtung an einer Gebäudewand ist auf eine gemeinsame Fläche von einem Quadratmeter zu beschränken. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0.30 Quadratmeter und eine Länge von 0.60 Meter nicht überschreiten.

5. Freileitungen - Dachständer - Antennenanlagen:

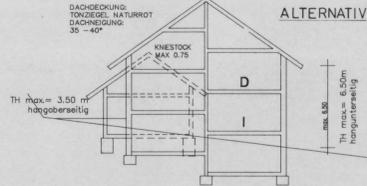
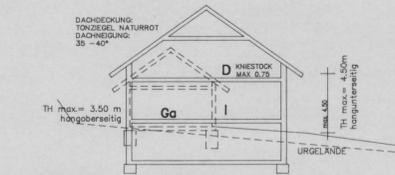
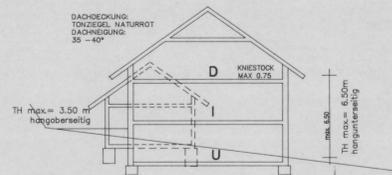
Evtl. erforderlich Freileitungen - mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke.

Dachständer sind, soweit erforderlich, der auf der Straße abgewandten Dachfläche bzw. -hälfte anzubringen.

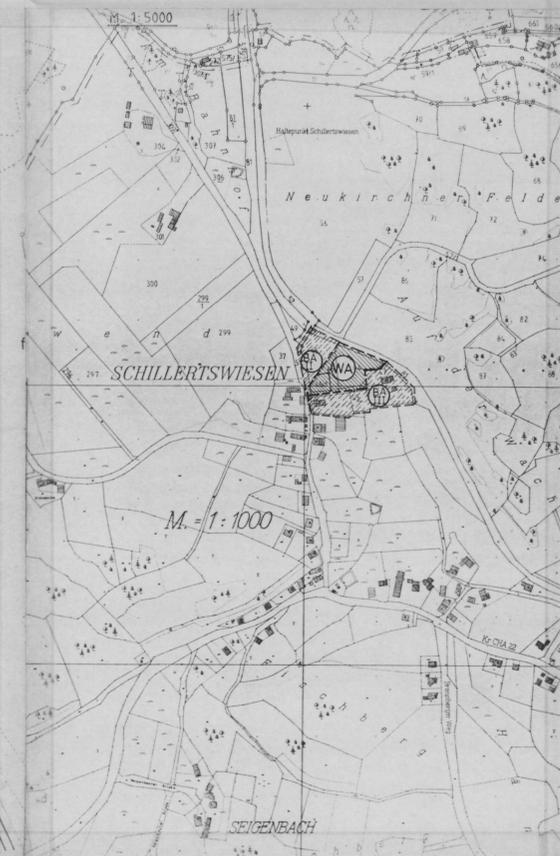
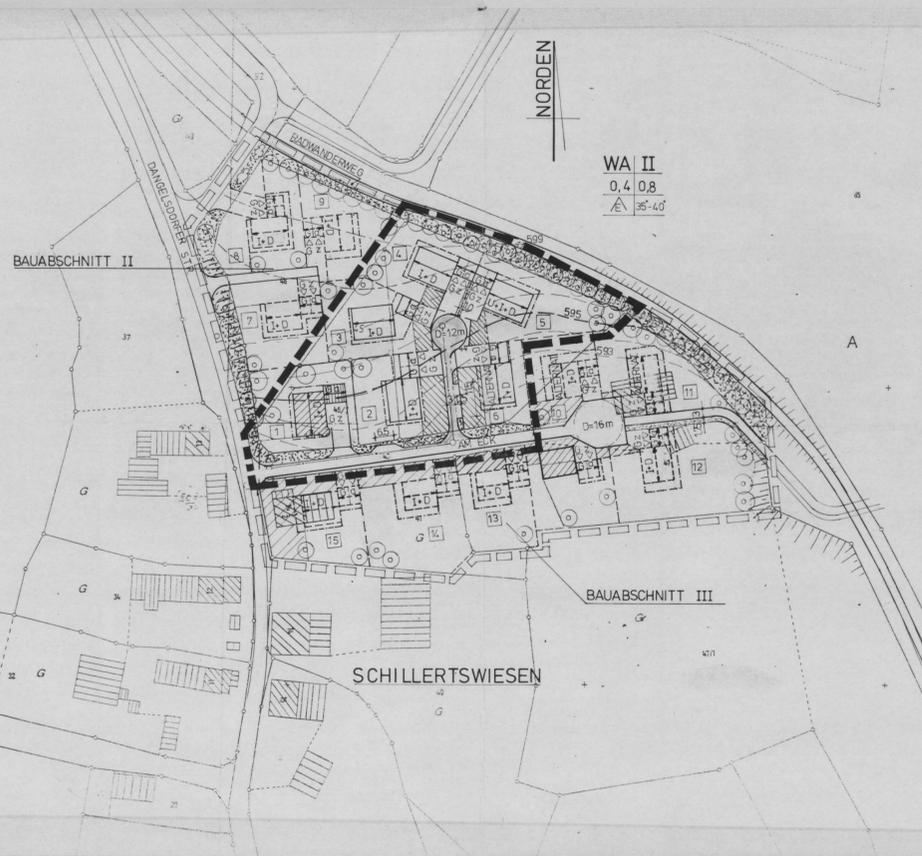
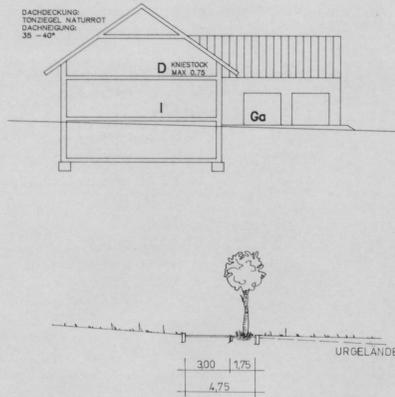
Die Stromversorgung ist ausschließlich durch Erdkabel vorgesehen.

REGELQUERSCHNITTE

M = 1 : 200



ALTERNATIV



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990

- 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 VOLLGESCHÖSSE: 2.1.1. als Höchstgrenze Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss Bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 2.1.2. als Höchstgrenze sichtbares Untergeschöß Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss (Hanghaus) Bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 2.1.3. als Höchstgrenze Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss im Erweiterungsbereich BA II u. BA III Bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN 3.1. nur Einzelhäuser zulässig in offener Bauweise 3.2. Baugrenze 6. VERKEHRSFLÄCHEN: 6.1. Straßenverkehrsflächen 6.4. Straßenbegrenzungslinie 9. GRÜNFLÄCHEN: 9.1. öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün 9.2. offene Vorgärten zur Straße hin werden empfohlen 13. PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN U. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT 13.1. zu pflanzende Einzelbäume (veränderbar) 13.2. zu pflanzende Strauchgruppen (veränderbar) 13.4. Böschungen 15. SONSTIGE FESTSETZUNGEN: 15.1. Garagenzufahrten, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen 15.2. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung 15.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Grenzen der räumlichen Erweiterung BA II und BA III 16. HINWEISE: 16.1. Hauptabwasserleitungen mit Einsteigschächten 16.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen) 16.3. Baugrundstücknummern 16.4. Nutzungsschablonen 18. KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN 18.1. GRENZPUNKTE UND GRENZEN 18.1.1. Grenzsteine 18.1.2. Flurstücksgrenzen 18.1.3. Nutzungsartgrenzen 18.2. BAUWERKE: 18.2.1. Wohngebäude (Bestand) 18.2.2. Nebengebäude (Bestand)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss: Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 06. März 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.03.1991 öffentlich bekanntgemacht. Zell, den 5. Okt. 1991 1. Bürgermeister 2. Bürgerbeteiligung: Die Bürgerbeteiligung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 1991 hat in der Zeit vom 27. Mai 1991 mit 27. Juni 1991 stattgefunden. Zell, den 5. Okt. 1991 1. Bürgermeister 3. Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 1991 mit der Änderung vom Aug. 1991 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.09.1991 bis 04.10.1991 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.09.1991 öffentlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Zell, den 5. Okt. 1991 1. Bürgermeister 4. Satzung: Die Gemeinde Zell hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.11.1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 der BayGO in der Fassung vom Mai 1991 mit der Änderung vom Aug. 1991 die Satzung beschlossen. Zell, den 5. Okt. 1991 1. Bürgermeister 5. Genehmigung: Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 27.01.1992, Az.: 50-610-B.Nr. 32.5.2 gemäß Art. 2 § 1 Abs. 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes/Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch genehmigt. Zell, den 03.09.1992 1. Bürgermeister 6. Inkrafttreten: Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 05. Febr. 1992 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude der Verwaltungsgemeinschaft 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 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Zell, den 03.09.1992 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN Ausfertigung

AM ECK BA II IN SCHILLERTSWIESEN GEMEINDE : ZELL - VG WALD LANDKREIS : CHAM REG.-BEZIRK: OBERPFALZ

PRAXIS Die Gemeinde Zell erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 91 und Art. 89 Abs.1 Nr.10 BayGO folgende SATZUNG § 1 Der Bebauungsplan "AM ECK" in Schillertswiesen in der Fassung vom 14. Nov. 1991 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, vor vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zell, den 15. Okt. 1991 1. Bürgermeister

Table with 2 columns: Sträucher and Pflanzenarten. Lists various plants like Haselnuß, Heckenkirsche, Corylus avellana, etc.

- 6. Gelände: Die topographischen Geländebeziehungen weisen eine Neigung von ca. 9% auf und sind bei der gewünschten Bebauungsart besonders zu berücksichtigen. Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Gestalt zu erhalten; die Gebäude sind entsprechend anzupassen. Werden z.B. Terrassierungen dennoch erforderlich, so sind diese mit möglichst flachen Böschungen (max. 1 : 4) harmonisch an das Gelände anzuschließen. Um die Böschungsneigung von 1:4 einzuhalten, können Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m aus natürlichen Steinen errichtet werden. 7. Bepflanzung Die Eingrünung des gesamten Bebauungsplanes erfolgt in Absprache mit dem Landratsamt Sachgebiet 4-4/3 7.1 Schutz des Oberbodens Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. 7.2 Schutzzonen Entlang von Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein beidseitiger, 2,50 Meter breiter Streifen von Bäumen und Großsträuchern freizuhalten. 7.3 Im Bereich des Wohnweges ist ein 1,75 Meter breiter Streifen zu befestigen und entsprechend der planlichen Darstellung zu den angrenzenden Baukörpern hin mit Bäumen zu bepflanzen. Er dient zudem als Park- und Ausweichzone. 7.4 Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 150 qm mind. ein Laubbaum standortgemäß bzw. ortsüblicher Art, mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen (einheimische Laub- oder Obstbaum). Artenzusammenstellung empfohlener Baum- und Straucharten Bäume: Bergahorn, Hainbuche, Sommerleiche, Vogelbeere, Bergmispel, Traubenkirsche, Linde, Acer pseudoplatanus, Cornus betulus, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Ulmus glabra, Prunus padus, Tilia cordata

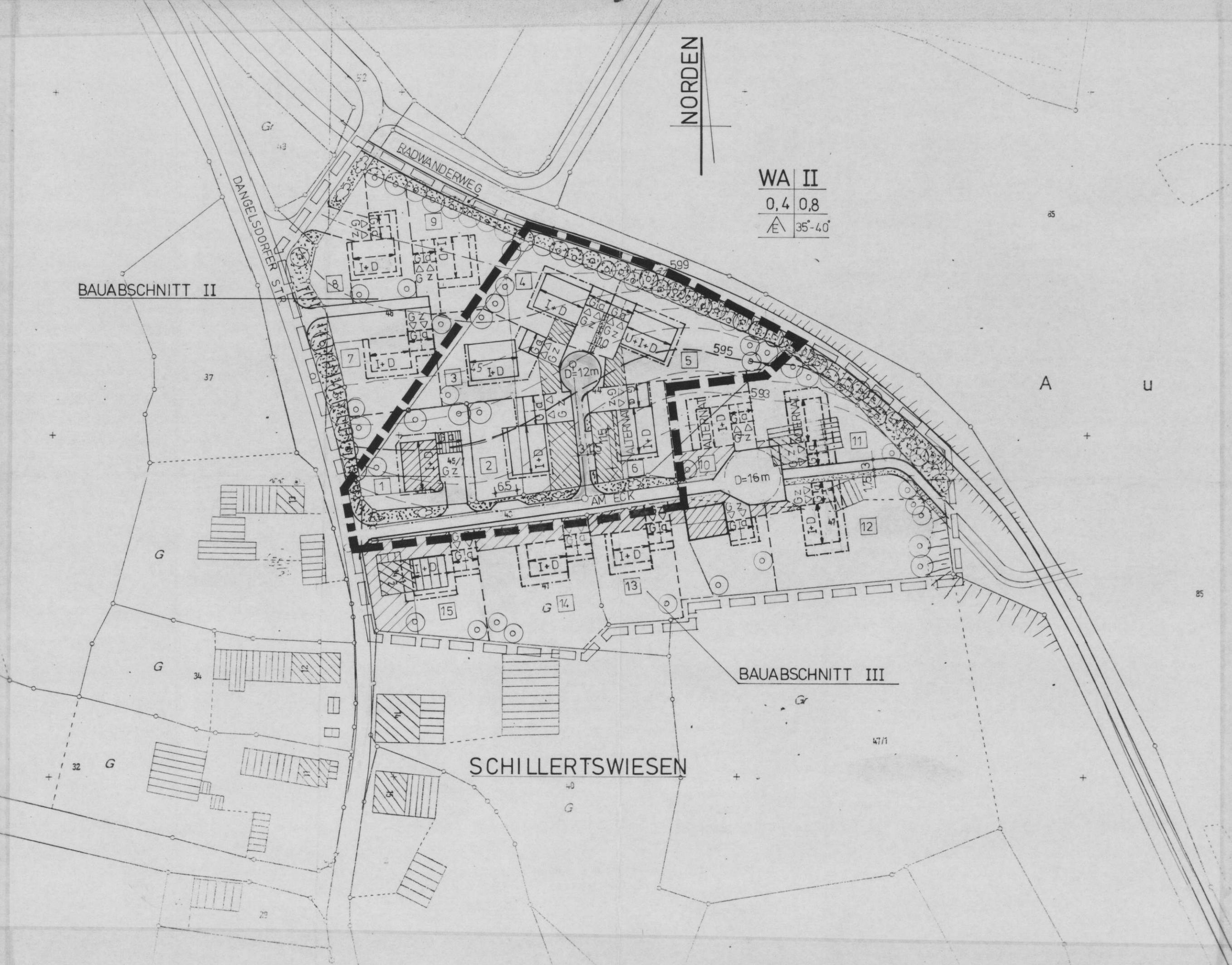
NORDEN

WA	II
0,4	0,8
\triangle	35°-40°

BAUABSCHNITT II

BAUABSCHNITT III

SCHILLERTSWIESEN



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

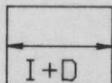
1.1. WOHNBAUFLÄCHEN:

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

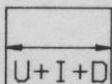
2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

2.1.1. als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß



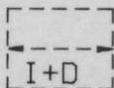
Bei WA GRZ = 0.4 GFZ = 0.8
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.2. als Höchstgrenze sichtbares Untergeschoß Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Hanghaus)



Bei WA GRZ = 0.4 GFZ = 0.8
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

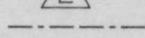
2.1.3. als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß im Erweiterungsbereich BA II u. BA III



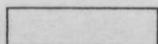
Bei WA GRZ = 0.4 GFZ = 0.8
ALTERNATIV versetzte Geschosse

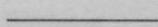
3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

3.1.  nur Einzelhäuser zulässig in offener Bauweise

3.2.  Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN:

6.1.  Straßenverkehrsflächen

6.4.  Straßenbegrenzungslinie

9. GRÜNFLÄCHEN:

9.1.  öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

9.2.  offene Vorgärten zur Straße hin werden empfohlen

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

13.1.  zu pflanzende Einzelbäume (veränderbar)

13.2.  zu pflanzende Strauchgruppen (veränderbar)

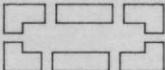
13.4.  Böschungen

15. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

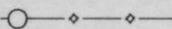
15.1.  Garagenzufahrten, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen

15.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Grenzen der räumlichen Erweiterung
BA II und BA III

16. HINWEISE:

16.1.  Hauptabwasserleitungen mit Einsteigschächten

16.2.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

16.3.  Baugrundstücknummern

16.4 Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

Feld 1 = Baugebiet
Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
Feld 3 = Grundflächenzahl GRZ
Feld 4 = Geschoßflächenzahl GFZ
Feld 5 = Bauweise
Feld 6 = Dachneigung

18. KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

18.1. GRENZPUNKTE UND GRENZEN

18.1.1.  Grenzsteine

18.1.2.  Flurstücksgrenzen

18.1.3.  Nutzungsartgrenzen

18.2. BAUWERKE:

18.2.1.  Wohngebäude (Bestand)

18.2.2.  Nebengebäude (Bestand)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des §4 in Verbindung mit §1 Abs.2 der Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 in offener Bauweise.

Das überplante Baugebiet ist nur zum Teil im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. In Abweichung vom Flächennutzungsplan und unter Berücksichtigung des §1 Abs. 2 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz ist die Fortsetzung der dörflichen Bebauung in nördlicher Richtung und die Nutzungsänderung WA statt MD vertretbar.

Außerdem wird mit BA II u. BA III die vorgesehene, künftige Bebauung aufgezeigt.

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Hauptgebäude:

Festsetzungen:

Beschreibung – Gegenstand	I+D bzw U+I+D
Grundfläche (GRZ)	0.4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0.8
Zahl der Vollgeschoße	max 2 zulässig
Kniestock bzw. konstr. Dachfuß	max. 0.75 m
Sockelhöhen	max. 0.25 m
Dachneigung	35° – 40°
Dachüberstand – Traufe	max. 1.00 m
Dachüberstand – Ortgang	max. 1.20 m
max. zulässige Traufhöhen = TH	
TH max. hangoberseitig	3.50 m
TH max. hangunterseitig I+D	4.50 m
TH max. hangunterseitig U+I+D u. <u>ALTERNATIVE</u> I+D	6.50 m
Seitenverhältnis Traufseite : Giebelseite min.	1.3 : 1

Weitere Festsetzungen:

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind bindend. Die angegebenen Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte

Zur Anpassung an die topographischen Gegebenheiten können Etagen auch versetzt angeordnet werden.

Das Seitenverhältnis Traufe- zu Giebelseite (1.3 : 1) darf nicht unterschritten werden. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (z.B. Wintergärten). Giebelseitige, vertikale Geländeinschnitte und Vorsprünge sind unzulässig. Sockelhöhen sind auf das Maximalmaß (0.25 m) begrenzt, bezogen auf Geländeoberkante. Die landschaftsgebundene Baugestaltung der Gebäude u.a. die Dachform, die Dachneigung, die Dachdeckung und die Kniestockhöhe sind in den Regelbeispielen noch aufgeführt.

Dachgaupen sind zulässig, soweit sie in der Ansichtsfäche maximal 1.50 m² aufweisen und im inneren Drittel angeordnet sind.

Außenputz und Fassadenverkleidung sind in das Orts- und Landschaftsbild mit nicht störenden Farben auszuführen. Sockel sind im Farbton des Außenputzes zu halten. Dachflächen sind in naturroten Ziegeln zu decken. Fassadenverkleidungen mit senkrechter Holzverschalung sind in hellen Tönen auszuführen. Kaminkopfausbildungen sind in Putz und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen. Verkleidungen sind in Kupfer- bzw. Titanzinkblech auszuführen. Für Balkonbrüstungen sind möglichst einfache Konstruktionen zu wählen.

Wohnweg:

Der Wohnweg mit einer Regelbreite von 4.75 m wird auf einer Breite von 3.00 m als Fahrstreifen befestigt und einseitig mit Rasenpflaster als Parkstreifen mit Baumbepflanzung ausgebildet. Die Wegbefestigung ist mit einer Schwarzdecke auf frostsicherem Unterbau vorgesehen.

Garagenzufahrten:

Aus ökologischen Gründen sind die Garagenzufahrten mit einem versickerungsfähigem Belag auf frostsicherem Unterbau herzustellen.

3. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Sie sind an das Hauptgebäude anzubinden, bzw. den Hauptbaukörper unterzuordnen.

Putzart und -farben wie Hauptgebäude.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind ebenfalls gemäß Regelbeispiel auszuführen. Abschleppen des Hauptdaches über die volle Garagenlänge oder -breite ist unzulässig. In Ausnahmefällen kann über eine Teilfläche, kleiner als die genannte halbe Länge o. Breite zugestimmt werden. Haupt- und Nebenkörper müssen ablesbar sein.

Bei der Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung etc. einen bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

Im Bereich von Garagenzufahrten sind Einfriedungen nicht zulässig. Die Flächen zwischen Garagenzufahrt und Straße sind als Stauraum auszubilden (vorgeschr. Tiefe 5 m). Sie sollen mit möglichst naturnahen Baustoffen - z.B. großfugigen Pflasterbelägen und dgl. mit Schotter-Oberboden-Verfüllung befestigt werden. Dichtfugiger Belag oder Asphalt ist nicht zu verwenden.

Hausanschlußkästen sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

4. Außenwerbung:

Leuchttafeln, auch selbstleuchtende, sowie die Häufung von Werbeanlagen und Dachwerbung sind unzulässig.

Die Werbeeinrichtung an einer Gebäudewand ist auf eine gemeinsame Fläche von einem Quadratmeter zu beschränken. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0.30 Quadratmeter und eine Länge von 0.60 Meter nicht überschreiten.

5. Freileitungen - Dachständer - Antennenanlagen:

Evtl. erforderlich Freileitungen - mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke.

Dachständer sind, soweit erforderlich, der auf der Straße abgewandten Dachfläche bzw. -hälfte anzubringen.

Die Stromversorgung ist ausschließlich durch Erdkabel vorgesehen.

6. Gelände:

Die topographischen Geländebeziehungen weisen eine Neigung von ca. 9 % auf und sind bei der gewünschten Bauart besonders zu berücksichtigen.

Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Gestalt zu erhalten; die Gebäude sind entsprechend anzupassen.

Werden z.B. Terrassierungen dennoch erforderlich, so sind diese mit möglichst flachen Böschungen (max. 1 : 4) harmonisch an das Gelände anzuschließen. Um die Böschungsneigung von 1:4 einzuhalten, können Stützmauern bis zu einer Höhe von 0.50 m aus natürlichen Steinen errichtet werden.

7 Bepflanzung

Die Eingrünung des gesamten Bauplanes erfolgt in Absprache mit dem Landratsamt Sachgebiet 4-43

7.1 Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

7.2 Schutzzonen

Entlang von Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein beidseitiger, 2.50 Meter breiter Streifen von Bäumen und Großsträuchern freizuhalten.

7.3 Im Bereich des Wohnweges ist ein 1.75 Meter breiter Streifen zu befestigen und entsprechend der planlichen Darstellung zu den angrenzenden Bauparzellen hin mit Bäumen zu bepflanzen. Er dient zudem als Park- und Ausweichzone.

7.4 Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 150 qm mind. ein Laubbaum standortgemäßer bzw. ortsüblicher Art, mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen (einheimischer Laub- oder Obstbaum).

Artenzusammenstellung empfohlener Baum- und Straucharten

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 avelana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	<i>taterica</i>
Hartrigel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> u.
	<i>lantana</i>
Pfaffenkäpchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum, sanguineum</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina, rugosa,</i>
	<i>multiflora, hugonis,</i>
	<i>rubiginosa, spinosissima</i>
	<i>nitida, mayesili</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> u.
	<i>racemosa</i>
Strauchweiden	<i>Salix aurita, purpur</i>
	<i>nana, caprea, smithiana,</i>
	<i>repensu. wehrhahnii</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i>
	<i>orbicalacus</i> u. <i>chenaultii</i>

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten sollen 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 Eibenart.

II. Alle Gehölze mit unnatürlich hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z.B.: Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneibe (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

7.5. Als Übergang zur freien Landschaft ist eine Bepflanzung des Bebauungsrandes erforderlich. Der Einbindung des Baugebietes (hier die Nordostseite zum Rad-/Wanderweg) ist dabei besondere Bedeutung beizumessen. Die Eingrünung, Pflanzenwahl usw. der öffentlichen Flächen erfolgt daher in Absprache mit den zuständigen Sachgebiet beim Landratsamt Cham.

8. Abstandsflächen:

Ergänzend zu den im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung – Bayerische Bauordnung (BayBO).

9. Abfallbeseitigung:

Mülltonnen sind im Hauptkörper, in einem eingangsseitigen Anbau oder im Nebengebäude zu integrieren (z.B. Garage).

10. Einfriedungen:

Die Gesamtzaunhöhe mit Betonsockel wird zur Straße hin auf max. 1.00 m und zu Nachbargrundstücken auf max. 1.20 m festgelegt. An der Straßenseite sind nur Holzlattenzäune (einschl. runde Hanichel) naturbelassen zugelassen.

Offene Vorgärten werden empfohlen.

P R Ä M B E L

Die Gemeinde Zell

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

S A T Z U N G

§ 1

Der Bebauungsplan "AM ECK" in Schillertswiesen in der Fassung vom 14. Nov. 1991 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 15. Dez. 1991



Hedt
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 06. März 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.4.91 ortsüblich bekanntgemacht

Zell, den 5. Dez. 1991



Hedt
1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 5 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 1991 hat in der Zeit vom 27. Mai 1991 mit 27. Juni 1991 stattgefunden.

Zell, den 5. Dez. 1991



Hedt
1. Bürgermeister

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 1991 mit der Änderung vom Aug. 1991 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9.9.91 bis 9.10.91 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 19.8.91 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können

Zell, den 5. Dez. 1991



Hedt
1. Bürgermeister

4. Satzung:

Die Gemeinde Zell hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.11.91 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 der BayBO in der Fassung vom Mai 1991 mit der Änderung vom Aug. 1991 als Satzung beschlossen.

Zell, den 5. Dez. 1991



Hedt
1. Bürgermeister

5. Genehmigung:

Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 27.01.1992, Az.: 50-610-B.Nr.32.5.2 gemäß Art. 2 § 1 Abs. 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes/Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch genehmigt

Zell, den 03.02.1992



Hedt
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 05. Febr. 1992 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude der Verwaltungsgemeinschaft 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 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Zell, den 03.02.1992



Hedt
1. Bürgermeister