



1. FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	II	Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
ZWo	o	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	nur Einzel- und Doppelhäuser
0,4	a) b)	max. Grundflächenzahl	zulässige Gebäudetypen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
1.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	2 Wo	Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
1.1.3 Grundflächenzahl	0,4	Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4.
1.1.4 Zahl der Vollgeschosse	II	Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
1.1.5 Bauweise	o △	offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.1.6 Zulässige Gebäudetypen	a) b)	Es ist der entsprechende Gebäudetyp zulässig.

1.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudetyp des Hauptgebäudes	Je nach Festsetzung in der Nutzungsschablone sind verschiedene Gebäudetypen zulässig. Gebäudetyp a) oder Gebäudetyp b)
Seitenverhältnis:	Der Hauptbaukörper darf ein Verhältnis Trauf- zu Giebelseite von 5 zu 4 nicht unterschreiten. Dies gilt nicht für Zeltdächer. Hier wird ein Seitenverhältnis von 1 : 1 empfohlen.

Gebäudehöhen	maximal 9,30 m als Gebäudehöhe gilt das Maß von +/- 0,00 = Fertig Fußboden bis zu OK Firstlinie
Untergeordnete Gebäudeteile / Anbauten/ Aufbauten	Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Zwerggiebel, Erker o.ä.) sind in ihrer Breite auf max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zu beschränken. Ausnahmen bilden Wintergärten, die auch über die gesamte Gebäudeseite reichen dürfen. Werkstoffe: Metall und Glas sind zugelassen. Firste der Nebengebäude sind min. 1,0 m unter dem Hauptfirst anzuordnen. Maximale Wandhöhen ergeben sich aus den Regelbeispielen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Festsetzungen Regelbeispiele	die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben
Firstrichtung	Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach, Puttdach und versetzte Pulte
Dachform	Dachziegel bzw. Dachsteine, Fotovoltaik- Dachziegel und Gründach Metaldächer sowie glänzende Beschichtungen sind nicht zulässig Fotovoltaikanlagen sind zulässig, jedoch nicht aufgeständert nur bei Gebäudetyp a) zulässig
Dacheinschnitte	Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen. Grelle sowie Neonfarben sind nicht zulässig. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.
Fassaden	Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen. Grelle sowie Neonfarben sind nicht zulässig. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.
Festsetzung zum Gebäudetyp a)	- maximal 2 Vollgeschosse zulässig
Bauform	Erdgeschoss und Dachgeschoss das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss nach der BayBO möglich
Traufseitige Wandhöhe	maximal 4,80 m als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Dachneigung	28° - 42°
Dachgauben	ab 32° Dachneigung des Hauptdaches zulässig, zulässig bis 4 m² Ansichtfläche je Dachgaube Abstand der Gaube vom Ortgang mind. 1/4 der Dachlänge, bei Zwerggiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig.
Dacheinschnitte	sind bis zu 1/3 des Hauptdaches zulässig
Zwerggiebel	sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig
Festsetzung zum Gebäudetyp b)	- maximal 2 Vollgeschosse zulässig
Bauform	Erdgeschoss und Obergeschoss Dachgeschoss nicht ausgebaut
Traufseitige Wandhöhe	maximal 6,00 m als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Dachneigung	12° - 25°
Dachgauben	nicht zulässig
Zwerggiebel	nicht zulässig

1.3 Abstandsflächen

Abstandsflächen regeln sich nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO.

1.4 Geländegestaltung

Stützmauern	Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern, Pflanztröge oder Verbundmauerwerk mit maximal sichtbarer Höhe vom 1,20 m zulässig. Zulässig sind auch Betonmauern mit der maximalen Wandhöhe von 1,20 m, die jedoch hinter-bzw. vorgepflanzt werden müssen. An Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig. (Mindestabstand: 5,0 m) Ausnahmen: Grundstückszufahrten
Gelände	Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Gestalt zu belassen. Die Gebäude sind entsprechend anzupassen. Erforderliche Terrassierungen sind mit möglichst flachen Böschungen (min. 1:4) harmonisch an das Gelände anzupassen.
Außenbeleuchtung	Bei den Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

1.5 Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan "Beucherling I + II - 1. Erweiterung" in der Fassung vom 14.02.2019 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan "Beucherling I + II - 1. Erweiterung" sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Zell, 20.02.2019

Schwarzfischer, 1. Bürgermeister

HINWEIS: Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung erfolgt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 14.02.2019

1.6 Grünordnung

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 300 m² Grundstücksfläche mind. ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zur Sicherung der Baugeländeingrünung sind in Teilbereichen zur freien Landschaft hin mindestens 5 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für freiwachsende dreireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecken festgesetzt. Bei Bäumen und Hecken sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
Für die Berankung von Wänden sind alle Arten von Kletterpflanzen sowie Obstspaliere geeignet.

PFLANZLISTE:

Bäume	Bergahorn Spitzahorn Feldahorn Stieleiche Vogelbeere Bergahorn Winterlinde Sommerlinde Sandbirke Kirsche Esche Rotbuche Zitterpappel Silberweide Bruchweide	Acer pseudoplatanus Acer patanoides Acer campestre Quercus robur Sorbus aucuparia Ulmus glabra Tilia cordata Tilia platyphyllos Betula pendula Prunus avium Fraxinus excelsior Fagus sylvatica Populus tremula Salix alba Salix fragilis
Sträucher	Haselnuss Heckenkirsche Hartriegel Schlehe Schneeball Pflaumenkätzchen Schwarze Johannisbeere Wildrosen Holunder Strauchweiden Traubenkirsche Kreuzdorn Faulbaum Seidelbast sowie alle Obststräucher	Corylus avellana Lonicera xylosterum und nigra Cornus sanguinea Prunus spinosa Viburnum opulus Euonymus europaeus Ribes nigrum Rosa canina, multiflora rubiginosa, hugonis, pendulina Sambucus nigra und racemosa Salix aurita, caprea, triandra, fragilis, cinerea, viminalis Prunus padus Rhamnus catharticus Rhamnus frangula Daphne mezereum

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten sollten nicht verwendet werden:

I	Gehölz mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthassel, Blutberlinde, Blaufichte, Kugel-Ahorn, Kugel-Akazie, Hainbuche sowie alle gelbblütigen Wacholder-, Scheinzypressen-, oder Eibenarten.
II	Alle Gehölze mit unnatürlich hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen sowie Kugel-, Säulen- und Bonsaiformen, wie z.B. Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja), und der Säuleneiben (Taxus baccata), sowie der Essigbaum (Rhus typhina).

1.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m ab OK Gelände zulässig. Sockel sind unzulässig. Zwischen Boden und Unterkante Holzlatzen/Maschendrahtzaun muß ein Abstand von 10 cm frei bleiben
senkrechte Holzlatzen- oder Hainchelzäune, unbehandelt oder mit deckenden Lasuren gestrichen und Metallzäune.

Es sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt.

1.8 Wasserwirtschaft

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

2. Planliche Festsetzungen

Baugrenzen	Baugrenzen
Verkehrsflächen	Grundstückzufahrt NEU mit Straßenbegrenzungslinie
Hauptversorgungsleitungen	Hauptversorgungsleitung (Wasser) unterirdisch mit Schutzstreifen und Maßangabe. Der Schutzstreifen ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
Grünflächen	Private Grundstückseingrünung mit Bepflanzung nach Pflanzliste Lockere Baum- und Strauchgruppen nach Pflanzliste (Standort nicht vorgeschrieben)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grundstücksgrenzen

3. HINWEISE

3.1 Textliche Hinweise

Umgang mit Niederschlagswasser	Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unverbrauchte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden. Bei der Nutzung des Niederschlagswasser sind die Bestimmungen der Wasserabgabensatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.
Brauchwassernutzung / Entwässerung	Regenwasser sollte als Brauchwasser gesammelt und genutzt werden. Dafür ist die Zisterne auf mind. 6 m² auszurichten. Jede Parzelle darf eine Zisterne mit einem Oberlauf an die öffentliche Niederschlagswasserentsorgung errichten. Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden.
Brandschutz	Der Brandschutz ist nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.
Wasserversorgung	Im Geltungsbereich sind Wasserversorgungsleitungen der KWW Cham vorhanden.
Wärmedämmung	Auf die Einhaltung der EnEV in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

3.2 Planliche Hinweise

Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung Firstrichtung nicht vorgeschrieben	Vorgeschlagene Gebäudestellungen Firstrichtung nicht vorgeschrieben
Höhenschnittlinien	Bestehende Nebengebäude
Bestehende Hauptgebäude	Flurstücksnummer
Flurstücksnummer	vord. Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
Parzellennummer	Öffentliche Parkflächen
Öffentliche Parkflächen	Straßenverkehrsfläche (Bestand) mit Straßenbegrenzungslinie



BEBAUUNGSPLAN

Gemeinde Zell - Beucherling I+II - 1. Erweiterung

STADT LANDKREIS RODING CHAM ENTWURF in der Fassung vom 14.02.2019
REG. - BEZIRK OBERPFALZ

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Gemeinde Zell - Beucherling I+II - 1. Erweiterung gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 15.10.2018 am 15.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG

Der vom Gemeinderat am 11.10.2018 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Gem. Zell - Beucherling I+II - 1. Erweiterung i. d. Fassung vom 11.10.2018 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2018 bis 23.11.2018 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 15.10.2018 am 15.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

3. SATZUNGS-BESCHLUSS

Die Gemeinde Zell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.02.2019 den Bebauungsplan Gem. Zell Beucherling I+II - 1. Erweiterung mit Begründung i. d. Fassung des Entwurfes vom 14.02.2019 als Satzung beschlossen.

4. AUSFERTIGUNG

Zell, 20.02.2019

Der Bebauungsplan Gem. Zell Beucherling I+II - 1. Erweiterung wird hiermit in der Fassung des Entwurfes vom 14.02.2019 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Schwarzfischer, 1. Bürgermeister

5. INKRAFTTRETEN

Gemeinde Zell
Zell, 20.02.2019

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Gem. Zell Beucherling I+II - 1. Erweiterung durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 20.02.2019 am 20.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Gem. Zell Beucherling I+II - 1. Erweiterung in Kraft. Der Bebauungsplan Gem. Zell Beucherling I+II - 1. Erweiterung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

6. PLANUNG

IB Maier
Falkensteinerstr. 1
93426 Roding

ENTWURF: 14.02.2019