
B E G R Ü N D U N G

zum

B E B A U U N G S P L A N

GEMEINDE ZELL - BEUCHERLING I + II – 1.ERWEITERUNG

mit grünordnerischen Festsetzungen

gem. § 13 b BauGB

Fassung vom 14.02.2019

GEMEINDE	: ZELL
LANDKREIS	: CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	: OBERPFALZ

INHALTSVERZEICHNIS

1

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. ERFORDERLICHKEIT UND ANLASS DER PLANUNG	4
2. INHALT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG UND FESTSETZUNGEN	4
3. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	6
4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
5. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES BAUGEBIETES	6
5.1. LAGE UND NUTZUNG DER PLANFLÄCHE.....	6
5.2. GRÖÖE.....	6
5.3. TOPOGRAPHISCHE VERHÄLTNISS E UND BESCHAFFENHEIT DES BODENS	6
5.4. GRUNDSTÜCKSV ERHÄLTNISS E	6
5.5. DENKMALSCHUTZ.....	6
5.6. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	6
5.7. BEWERTUNG DER ANGRENZEN DEN BEREICHE	6
6. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN	7
6.1. ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG	7
6.2. VERKEHR	7
6.3. ÜBERÖRTLICHER VERKEHR.....	7
6.3.1. Örtlicher Verkehr - Straßenbau	7
6.4. VERSORGUNG	7
6.4.1. Trinkwasser	7
6.4.2. Stromversorgung	7
6.4.3. Post- und Fernmeldeanlagen	7
6.5. ENTSORGUNG	7
6.5.1. Abwasserbeseitigung.....	7
6.5.2. Abfallbeseitigung	7
6.6. GRÜNORDNUNG.....	7
6.7. WASSERWIRTSCHAFT.....	8
6.8. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	8
7. VERZICHT AUF UMWELTPRÜFUNG U. NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICH	8
8. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	8
8.1. ANLASS DER PLANUNG UND PLANUNGSZIELE	8

8.2. FLÄCHENGRÖßEN DER BAUPARZELLEN	8
8.3. FLÄCHENBILANZ.....	8
9. KOSTEN FÜR DIE ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	8
10. NACHFOLGELASTEN.....	9
11.VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
12.VERFAHRENSABLAUF	9
13.PLANUNG.....	9

1. ERFORDERLICHKEIT UND ANLASS DER PLANUNG

Aufgrund von Anfragen der Grundstückseigentümer wegen Erweiterung des bestehenden Baugebiets „Beucherling I + II“ (WA) wurden zur Abrundung und Erweiterung des Baugebiets im Südosten von Beucherling zwei Bauparzellen für Einzel- und Doppelhäuser überplant. Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am 11.10.2018 gem. §§ 2 Abs.1 Satz 1 i. V. mit 13 b BauGB die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen. Durch das Verfahren nach § 13 b BauGB entfällt die Erfordernis zur Umweltprüfung und die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist suspendiert. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden dazu die rechtlichen Grundlagen geschaffen.

2. INHALT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG UND FESTSETZUNGEN

2.1

Im Plangebiet soll die Errichtung von Ein- und Doppelwohnhäusern zugelassen werden. Aus diesem Grunde wurde das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO 1990 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und zur Wahrung der Gebietsverträglichkeit, sowie zum Schutz der Nachbarschaft und Wohnbebauung werden jedoch die im WA grundsätzlich zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO 1990 (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 9 BauNVO 1990 ausgeschlossen. Dies ist aus den soeben genannten besonderen städtebaulichen Gründen, insbesondere der Reduzierung der Immissionsbelastung des Plangebiets und der Nachbarbebauung, gerechtfertigt.

2.2

Entsprechend der Umgebungsbebauung werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Zur Sicherung einer offenen, aufgelockerten Siedlungsstruktur wurde eine offene Bauweise und eine Grundflächenzahl (GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO 1990) von maximal 0,4 festgesetzt.

2.3

Zur besseren Eingliederung in die Umgebungsbebauung und zur Wahrung eines einheitlichen Bildes werden die zulässige Vollgeschossanzahl, sowie Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Diese orientieren sich an der Nachbarbebauung. Hiermit wird sichergestellt, dass bauliche Anlagen von ihrem Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich über die Umgebungsbebauung hinausgehen.

2.4

Auch die Anzahl der Wohnungen wurde gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB beschränkt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

2.5

Es wurde Wert darauf gelegt, dass die im Plangebiet befindlichen Grundstücke, sowie die Nachbargrundstücke ausreichend belüftet und besonnt werden. Dementsprechend werden Baugrenzen festgesetzt. Die so geschaffenen Bauräume reichen grundsätzlich (außer im Bereich zwischen den Bauparzellen) nicht bis zur Grundstücksgrenze und stellen einen ausreichenden Sozialabstand sicher. Dieser wird dadurch unterstützt, dass die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO unmodifiziert gelten.

Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO 1990 außerhalb der Baugrenzen nur zulässig, wenn sie die erforderlichen Abstandsflächen einhalten und Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.

2.6

Die Festsetzung eines privaten Grünstreifens (Ziffer 2. Planliche Festsetzungen) im Osten und Süden dienen der Sicherung der Ortsrandeingrünung. Dies ist aus Sicht der Gemeinde erforderlich, um naturschutz- und umweltrechtliche Belange sowie das Orts- und Landschaftsbild zu wahren. Die privaten Grünflächen befinden sich außerhalb der Baugrenzen und schränken damit die bauliche Nutzung der Grundstücke nicht zusätzlich ein.

2.7

Die Festsetzungen unter Ziff. 1.2. Gestaltung der Gebäude trifft die Gemeinde Zell, damit eine städtebauliche Verträglichkeit der im Plangebiet zulässigen Anlagen mit der Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

2.8

Die Gemeinde Zell verfügt über keine eigene Stellplatzsatzung.

Die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) sieht für Einfamilienwohnhäuser einen 1 Stellplatz je Wohnung vor.

2.9

Im Bebauungsplan sind unter Ziffer 1.8 Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Herstellung von befestigten Flächen getroffen sowie unter Ziffer 3.1 Textliche Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser formuliert.

Diese Festsetzungen begründen sich aus ökologischen Gesichtspunkten. Die Grundwasserneubildung wird unterstützt und die zentrale Abwasserbeseitigung entlastet.

2.10

Die Grünordnung ist im Bebauungsplan festgesetzt, wobei Wert auf eine Verwendung heimischer Pflanzen gelegt wurde (siehe Ziffer 1.6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans).

2.11

Die Gemeinde Zell berücksichtigt bei der Aufstellung des Bebauungsplans selbstverständlich auch die Belange der Nachbarn des Plangebietes. Der vorliegende Bebauungsplan ist für diese nicht mit unzumutbaren Einwirkungen und Nachteilen verbunden. Durch die Festsetzung eines WA wird die vorherrschende Nutzungsart der Umgebungsbebauung festgesetzt. Ein Nutzungskonflikt bzgl. der Art der baulichen Nutzung ist damit ausgeschlossen. Die Situierung der Baugrenzen und die unmodifizierte Geltung der Abstandsflächen sichern eine hinreichende Besonnung und Belüftung der Nachbargrundstücke.

2.12

Die Gemeinde Zell verkennt nicht, dass grundsätzlich jede Festsetzung eine gewisse Einschränkung für den Grundstückseigentümer bedeutet. Allerdings unterliegt das Eigentum gem. Art 14 Abs. 2 GG den Einschränkungen der Sozialpflicht. Mithin bestehen auch ohne den Bebauungsplan und seine Festsetzungen kein uneingeschränktes Baurecht und auch keine Möglichkeit, jeden m² Grundstück zu bebauen. Die Bebaubarkeit richtet sich dann vielmehr nach dem auslegungsfähigen Kriterium des Einfügens gem. § 34 BauGB. Die Gemeinde Zell hat sich jedoch bewusst für diese Festsetzungen und das damit zusammenhängende Baurecht entschlossen, um eine städtebaulich vertretbare Bebauung zu gewährleisten.

3. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes GEMEINDE ZELL – BEUCHERLING I + II – 1. ERWEITERUNG nicht bekannt.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zell mit integrierter Grünordnung und Erläuterungsbericht wurde mit Bescheid des Landratsamts Cham Az. BauR-6100.F.Nr. 23.I. (neu) vom 18.11.2008 genehmigt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zell mit integrierter Grünordnung und Erläuterungsbericht in der Genehmigungsfassung vom 18.11.2008 wurde am 19.08.2009 durch Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft gesetzt.

Die Planungsfläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Nrn. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) dargestellt.

5. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES BAUGEBIETES

5.1. Lage und Nutzung der Planfläche

Das Planungsgebiet liegt zwischen dem westlich und nördlich direkt anschließenden Wohnbaugebiet „Beucherling I+II“ und der Straße Fl. Nr. 89 am südöstlichen Dorfrand von Beucherling. Im Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

5.2. Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 2.081,61 m².

5.3. Topographische Verhältnisse und Beschaffenheit des Bodens

Das Gelände fällt von Norden nach Süden von 505 m ü. NN auf 509 m ü. NN ab. Genaue Bodenaufschlüsse liegen derzeit nicht vor.

5.4. Grundstücksverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 84/7, 84/8 (Privatbesitz) und teilweise 84/10 (Gemeinde Zell) der Gemarkung Beucherling.

5.5. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befindet sich kein in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnetes Denkmal.

Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Denkmäler gefunden werden, gelten die Vorschriften des bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

5.6. Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich kein Schutzgebiet oder Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts.

Das Planungsgebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“.

5.7. Bewertung der angrenzenden Bereiche

Das Planungsgebiet grenzt im Westen und Norden direkt an das bestehende und größtenteils bebaute Wohngebiet „Beucherling I + II“ und schließt im Süden an die Straße Fl. Nr. 89 an. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

6. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (1990)

Bauweise	offene Bauweise
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl: 0,4
Vollgeschosse	Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig

6.2. Verkehr

6.3. Überörtlicher Verkehr

Das Planungsgebiet liegt nahe an der Kreisstraße CHA 23 und ist somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die bestehenden Straßen Fl. Nr. 89 und „Am Rober“.

6.3.1. Örtlicher Verkehr - Straßenbau

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch die bestehenden Straßen Fl. Nr. 89 und „Am Rober“. Somit ist ein Neubau einer neuen Erschließungsstraße nicht notwendig.

6.4. Versorgung

6.4.1. Trinkwasser

Wird sichergestellt durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Kreiswerke Cham.

6.4.2. Stromversorgung

Erfolgt durch die Bayernwerk AG.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungsleitungen aus Sicherheitsgründen und zur Wahrung des Stadtbildes unterirdisch zu erfolgen.

6.4.3. Post- und Fernmeldeanlagen

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Telekommunikationsleitungen aus Sicherheitsgründen und zur Wahrung des Stadtbildes unterirdisch zu erfolgen.

6.5. Entsorgung

6.5.1. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Abwasserkanäle des direkt angrenzenden Baugebiets „Beucherling I + II“ und über die Straße Flur – Nr. 89.

6.5.2. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist zentral durch die Kreiswerke Cham geregelt.

6.6. Grünordnung

Die Grünordnung ist im Bebauungsplan festgesetzt:

- Ziffer 1.6 der Festsetzungen und Ziffer 2. Planliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.

10.NACHFOLGELASTEN

Der Gemeinde Zell entstehen durch die Bebauung des Gebietes keine besonderen Nachfolgekosten, denn die Kapazitäten von Schule, Kindergarten und Kläranlage sind ausreichend.

11.VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es ist nicht zu erwarten, dass die Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

12.VERFAHRENSABLAUF

Vgl. hierzu die im Bebauungsplan aufgeführten Verfahrensschritte Nr. 1 - 5, die auch für diese Begründung Gültigkeit haben.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.10.2018 bis 23.11.2018 im Rathaus der Gemeinde Zell öffentlich ausgelegt.

13.PLANUNG

Bebauungsplan und Begründung zum Bebauungsplan		
Ingenieurbüro Maier Falkensteinerstr. 1 93426 Roding Tel. 09461/94220		

aufgestellt am: 11.10.2018 - Entwurf
geändert am: 14.02.2019 - Satzungsfertigung

Gemeinde Zell
Zell, 20.02.2019

.....
IB Maier

.....
Schwarzfischer, 1. Bürgermeister