

1. FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	II	Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
2Wo	0,4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	Bauweise / nur Einzel- und Doppelhäuser
0,4	a) b)	max. Grundflächenzahl	zulässiger Gebäudetyp/en

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)

a) Erdgeschoss und Dachgeschoss (Dachgeschoss ausgebaut)
 b) Erdgeschoss und Obergeschoss (Dachgeschoss nicht ausgebaut)

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.

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 Obstspalier geeignet.

PFLANZLISTE:

Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer patanoides
Feldahorn	Acer campestre
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Bergulme	Ulmus glabra
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Sandbirke	Betula pendula
Kirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Silberweide	Salix alba
Bruchweide	Salix fragilis

Sträucher

Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosterum und nigra
Hartrieel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Pflafrückchen	Euonymus europaeus
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Wildrosen	Rosa carina, multiflora, rubiginosa, hugonis, pendulina
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, caprea, triandra, fragilis, cinerea, viminalis
Traubenkirsche	Prunus padus
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Seidelbast	Daphne mezereum
sowie alle Obststräucher	

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten sollten nicht verwendet werden:

I Gehölz mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthassel, Blauberberitze, Blaufichte, Kugel-Ahorn, Kugel-Akazie, Hainbuche sowie alle gelbblühenden 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).

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

Firstrichtung die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben

Dachform Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und versetzte Pulte

Dachdeckung Dachziegel bzw. Dachsteine, Fotovoltaik- Dachziegel und Gründach Metalldecker sowie glänzende Beschichtungen sind nicht zulässig Fotovoltaikanlagen sind zulässig, jedoch nicht aufgeständert

Dacheinschnitte nur bei Gebäudetyp a) zulässig

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° ab 32° Dachneigung des Hauptdaches zulässig. zulässig bis 4 m² Ansichtsfläche je Dachgaube Abstand der Gaube vom Ortsgang mind. 1/4 der Dachlänge, bei Zwerggiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig.

Dachgauben sind bis zu 1/3 des Hauptdaches zulässig

Dacheinschnitte 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° nicht zulässig

Dachgauben nicht zulässig

Zwerggiebel nicht zulässig

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

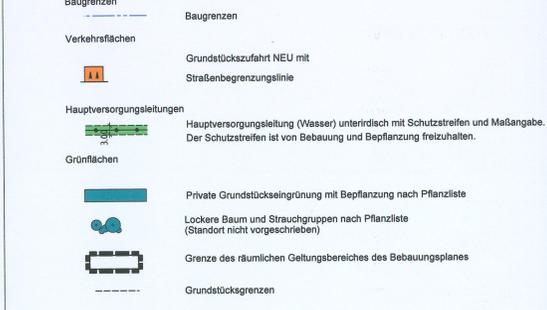
senkrechte Holzlatzen- oder Hainchelzäune, unbehandelt oder mit deckenden Lasuren gestrichen und Metallzäune.

Es sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt.

1.8 Wasserwirtschaft

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

2. Planliche Festsetzungen



1.3 Abstandsflächen

Abstandsflächen regeln sich nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO.

1.4 Geländegestaltung

Stützmauern Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern, Pflanztröge oder Verblendmauerwerk mit maximal sichtbarer Höhe von 1,20 m zulässig. Zulässig sind auch Betonmauern mit der maximalen Wandhöhe von 1,20 m, die jedoch hinter- bzw. vorgepflanzt werden müssen. An Grundstückszufahrten 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.

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 unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickern werden. Bei der Nutzung des Niederschlagswasser sind die Bestimmungen der Wasserabgabensatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.

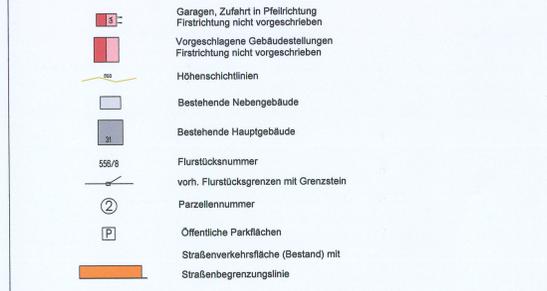
Brauchwassernutzung / Entwässerung Regenwasser sollte als Brauchwasser gesammelt und genutzt werden. Dafür ist die Zisterne auf mind. 6 m³ auszurichten. Jede Parzelle darf eine Zisterne mit einem Überlauf an die öffentliche Niederschlagswasserentsorgung errichten. Gesammeltes Niederschlagswasser darf 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



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.

Zeil, 20.02.2019

[Signature]
Schwarzfischer, 1. Bürgermeister

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

BEBAUUNGSPLAN
Gemeinde Zell - Beucherling I+II - 1. Erweiterung

GEMEINDE ZELL
 LANDKREIS CHAM
 REG.-BEZIRK OBERPFALZ

ENTWURF
 in der Fassung vom 14.02.2019

1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 wird 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.

Schwarzfischer, 1. Bürgermeister

6. PLANUNG IB Maier ENTWURF: 14.02.2019 Falkensteinerstr. 1 93426 Roding

H/B = 594 / 1100 (0,65m²)
 Alplan 2019



80/5 80/7

Am Rober

84/5

504

84

1096 24

84/1

84/6

505

25

84/2

2

506

Bikilastraße

4

Am Rober

84/4

507

182/7

84/3

GA

84/7

WA	II
2Wo	o
0,4	a)b

508

14d

①

84/8

510

26/1

84/9

②

84/10

P

89

Vereinsheim

2

Sportplatz

26/2

182

90

91/1

95

26/3

26

90

1

26/4

3

Kr. CHA 23

92

93

NORD



M = 1 : 1000

91

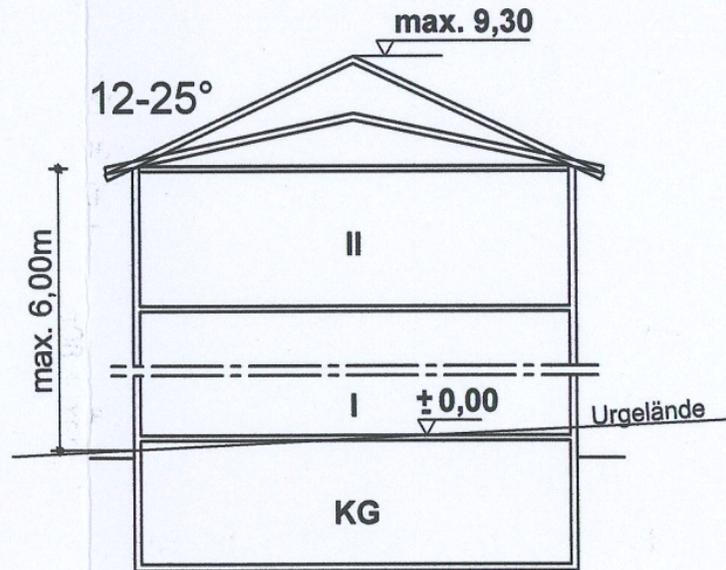
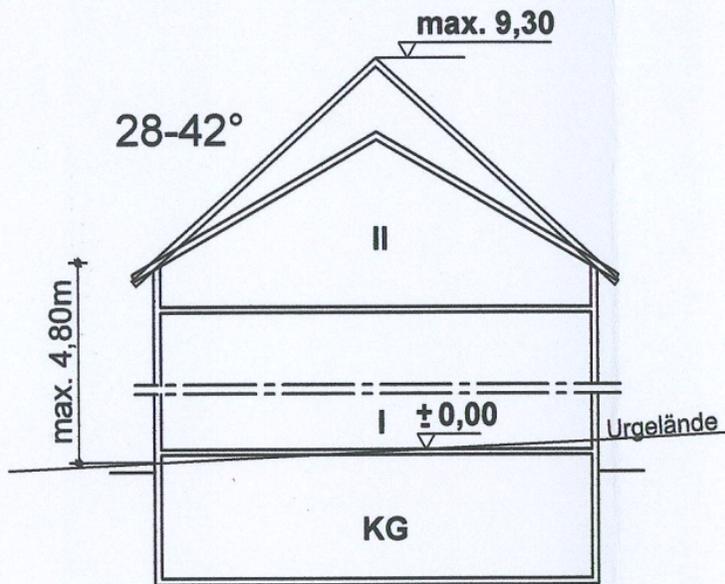
14

14

GEBÄUDETYP: a)
2 Vollgeschosse

M = 1 : 200
Regelschnitte

GEBÄUDETYP: b)
2 Vollgeschosse



1. FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	II
2Wo	o 
0,4	a) b)

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	Bauweise / nur Einzel-/und Doppelhäuser
max. Grundflächenzahl	zulässige/r Gebäudtyp/en

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 Gebäudtyp zulässig.

1.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudtyp des Hauptgebäudes

Je nach Festsetzung in der Nutzungsschablone sind verschiedene Gebäudetypen zulässig.
Gebäudtyp a) oder Gebäudtyp b)

- a) Erdgeschoß und Dachgeschoß (Dachgeschoß ausgebaut)
- b) Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß nicht ausgebaut)

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. Zwerchgiebel, 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.
Festsetzungen Regelbeispiele	Maximale Wandhöhen ergeben sich aus den Regelbeispielen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Firstrichtung	die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben
Dachform	Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalmdach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach und versetzte Pulte
Dachdeckung	Dachziegel bzw. Dachsteine, Fotovoltaik- Dachziegel und Gründach Metalldächer sowie glänzende Beschichtungen sind nicht zulässig Fotovoltaikanlagen sind zulässig, jedoch <u>nicht</u> aufgeständert
Dacheinschnitte	nur bei Gebäudetyp a) zulässig
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
Taufseitige 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 m ² Ansichtsfläche je Dachgaube Abstand der Gaube vom Ortgang mind. 1/4 der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig.
Dacheinschnitte	sind bis zu 1/3 des Hauptdaches zulässig
Zwerchgiebel	sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig

Festsetzung zum Gebäudetyp b) - maximal 2 Vollgeschosse zulässig

Bauform	Erdgeschoss und Obergeschoss Dachgeschoss nicht ausgebaut
Taufseitige 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
Zwerchgiebel	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 Verblendmauerwerk 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.

Außen- beleuchtung

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.

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 Baugebietseingrünung 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	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer patanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>

Sträucher

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosterum</i> und <i>nigra</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina</i> , <i>multiflora</i> , <i>rubiginosa</i> , <i>hugonis</i> , <i>pendulina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
Strauchweiden	<i>Salix aurita</i> , <i>caprea</i> , <i>triandra</i> , <i>fragilis</i> , <i>cinerea</i> , <i>viminalis</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
sowie alle Obststräucher	

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten sollten nicht verwendet werden:

- I Gehölz mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte, Kugel-Ahorn, Kugel-Akazie, Hainbuche sowie alle gelbnadeligen 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 (*Chamaezyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*), und der Säuleneiben (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhja*).

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 Holzlatten/Maschendrahtzaun muß ein Abstand von 10 cm frei bleiben

Straßenseitig

senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune, unbehandelt oder mit deckenden Lasuren gestrichen und Metallzäune.

seitl. und rückwertige Grundstücksgrenzen

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



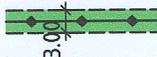
Baugrenzen

Verkehrsflächen



Grundstückszufahrt NEU mit Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungsleitungen



Hauptversorgungsleitung (Wasser) unterirdisch mit Schutzstreifen und Maßangabe. Der Schutzstreifen ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

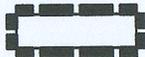
Grünflächen



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
Niederschlags-
wasser

Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden.

Bei der Nutzung des Niederschlagswasser sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.

Brauchwassernutzung /
Entwässerung

Regenwasser sollte als Brauchwasser gesammelt und genutzt werden. Dafür ist die Zisterne auf mind. 6 m³ auszurichten. Jede Parzelle darf eine Zisterne mit einem Überlauf 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



Höhenschichtlinien



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Hauptgebäude

556/8

Flurstücksnummer



vorh. Flurstücksgrenzen mit Grenzstein



Parzellennummer



Öffentliche Parkflächen



Straßenverkehrsfläche (Bestand) mit
Straßenbegrenzungslinie

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.

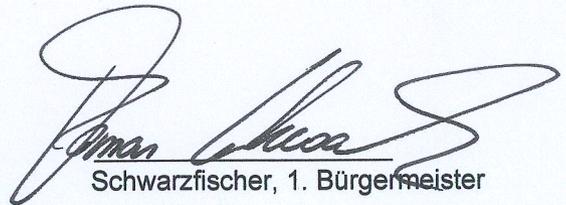
§ 2 Bestandteil der Satzung

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

BEBAUUNGSPLAN

Gemeinde Zell - Beucherling I+II - 1. Erweiterung

GEMEIDE
LANDKREIS
REG. - BEZIRK

ZELL
CHAM
OBERPFALZ

B. Nr. 32.02.07
Beschlusskraft: 20.02.2019
Sg. 50

ENTWURF
in der Fassung
vom 14.02.2019

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

nach §§ 3 Abs. 2 und
4 Abs. 2 BauGB

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.

Schwarzfischer, 1. Bürgermeister

6. PLANUNG

IB Maier
Falkensteinerstr. 1
93426 Roding

ENTWURF: 14.02.2019

