TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
— Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
— Anlagen für Verwaltungen,
— Gartenbaubetriebe,
— Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossflächenzahl

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,35	max. 0,5

Hinweis nach § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zubehöranlagen für Garagen/ Carports/ Nebenanlagen/ Stellplätze und deren Zufahrten um 50 v.H., höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von max. 0,5 im WA überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude (GA/ CP/ NG)
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E)
Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Bautyp A: Erdgeschoss (E) - Parzellen 1-4, 12, 20

max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bautyp B: Untergeschoss und 1 Obergeschoss (U+E) - Parzellen 5-11, 13-19, 21-28. Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
Bautyp C: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) - Parzellen 1-4, 12, 20. Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
Bautyp D: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) - Parzellen 1-4, 12, 20. Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bautyp E: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D) - Parzellen 5-11, 13-19, 21-28. Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe
Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,50 m
Wohngebäude:
Bautyp A: max. 4,50 m
Bautyp B: max. 4,50 m/ 6,50 m
Bautyp C: max. 6,80 m
Bautyp D: max. 5,50 m
Bautyp E: max. 6,50 m/ 7,50 m

2.3.2 Firsthöhe
Wohngebäude:
Bautyp A und B max. 7,50 m
Bautyp C, D und E max. 11,50 m
Die Wandhöhe/ Firsthöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bzw. FFOK-Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die FFOK der untersten Geschossebene (Erdgeschoss bzw. Untergeschoss) der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen).
In Abhängigkeit von der jeweiligen Parzelle sind folgende Höhendifferenzen zulässig:
— Parzellen 5-8, 12-19 und 25-28 bis zu + 1,50 m,
— Parzellen 1-4, 9-11 und 20-24 bis zu +/- 0,50 m.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 9,00 m zulässig. An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Grundstückszufahrten
Die im Bebauungsplan dargestellten Grundstückszufahrten sind als Vorschlag zu werten, Lage und Standort der Zufahrten können, soweit es die planlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulassen, auch verändert werden.

4.2 Nebengebäude
Nebengebäude < 20 m² Grundfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Entlang der Erschließungsstraße ist ein Abstand von 3,00 m Tiefe freizuhalten.

4.3 Private Verkehrsflächen
Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Je Wohnung sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

4.4 Abstandsflächen
Bei der Errichtung von Gebäuden (Hauptgebäude) wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 der BayBO angeordnet.
Gebäude (Hauptgebäude) können somit nur unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände errichtet werden.
Bei Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Außenwände zugelassen, die ein Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ermöglichen. Hier sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen maßgebend.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.
Die Gebäude sind jedoch mit Ihrer Orientierung parallel oder vertikal zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen zu errichten.

6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in m²
Einzelhaus	600
Doppelhaushälfte	300

7 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Parzelle	Wohnungen (WHG)
Parzellen 2-19; 21-28	max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
Parzellen 1 und 20	max. 5 Wohnungen je Wohngebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD).
Dachneigung: zu Bautyp A/C: max. 35°, zu Bautyp B: max. 25°.
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m.
Dachaufbauten: unzulässig.

8.1.2 Wohngebäude
Bautyp A/ C
Dachform: Satteldach (SD)/ höhengestaffeltes Satteldach/ Pultdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD).
Dachneigung: bei SD/ WD/ ZD 15 - 25°, bei PD max. 15°.
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m, Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachaufbauten: unzulässig.
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig.

Bautyp B
Dachform: Satteldach (SD))/ höhengestaffeltes Satteldach/ Pultdach (PD) .
Dachneigung: SD: 15 - 25°, PD: max. 15°.
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m, bei überdacht en Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgaupen in Form von Einzelgaupen; aneinandergereihte Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: zulässig; Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge.

Bautyp D
Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt.
Dachneigung: 35 - 45°.
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m, bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgaupen in Form von Einzelgaupen; aneinandergereihte Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: zulässig; Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge.

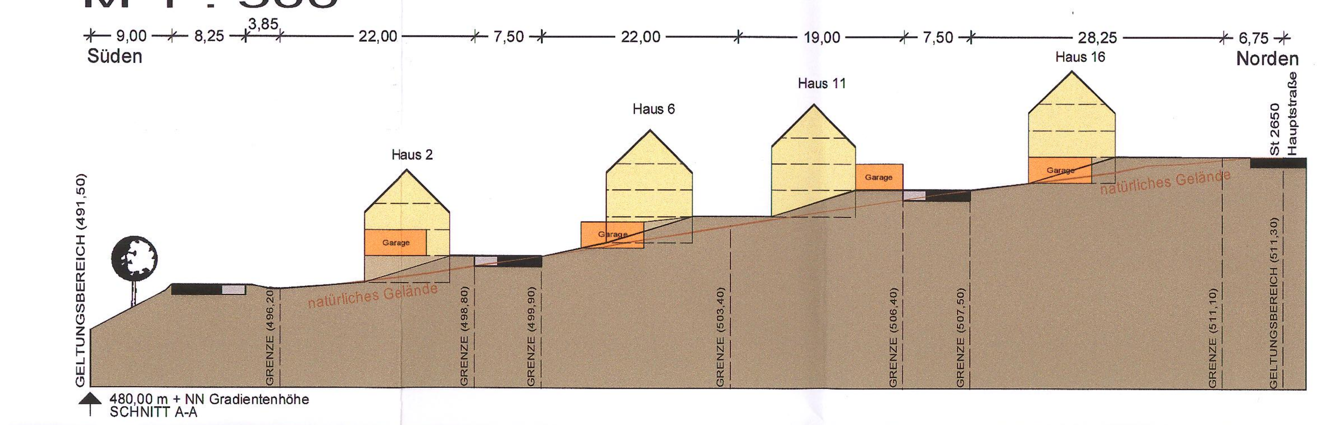
Bautyp E
Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt/ Pultdach (PD).
Dachneigung: SD: 35 - 45°, PD: max. 15°.
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m, Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgaupen in Form von Einzelgaupen; Aneinandergereihte Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: zulässig; Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge.

8.2 Einfriedungen
Art und Ausführung: Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ Holzzaun/ lebende Zäune; zusätzlich sind Mauern in Form von Naturstein oder Gabionen zulässig;
Höhe der Einfriedung: straßenseitige Begrenzung: max. 1,20 m über fertigem Gelände; seitliche- und rückwertige Begrenzung: max. 2,00 m über fertigem Gelände.
Sockel: unzulässig.
Hinweis:
Bei der Errichtung von Mauern in Form von Natursteinen oder Gabionen ist auf ausreichend große Durchlässe für Kleinsäuger zu achten.
Allgemein sollte bei Einfriedungen aus Gründen des Artenschutzes zwischen Unterkante der Einfriedung und Boden ein Abstand von 15 cm verbleiben.

8.3 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig.
Stützmauern:
Art und Ausführung: Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern.
Höhe: max. 1,50 m ab fertigem Gelände.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sind unzulässig.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8.4 NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhaltemulden oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

GELÄNDESCHNITT M 1 : 500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
Die nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflegen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Diese ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.

11 PFLANZMASSNAHMEN
Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.

11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Straßenraum :
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Diese Standorte sind an die Lage der privaten Verkehrserschließung anzupassen und entsprechend veränderbar.
Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.
Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 14.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

11.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen
Ortsrandeingrünung:
Zur Ortsrandeingrünung sind Gehölzgruppen sowie lockere Strauchpflanzungen entsprechend Artenliste 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
Straßenraum:
Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

11.3 Sonstige Begrünung der öffentlichen Grünflächen
Übrige Pflanzflächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind entweder als blütenreiche Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten bzw. flächig mit geeigneten Bodendeckern und/ oder geeigneten Stauden zu bepflanzen.
Fläche für das kommunale Ökokonto:
Die Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilfläche der Fl.-Nr. 899, Gemarkung Zell), welche als potentielle ökologische Ausgleichsfläche ausgebildet und dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben wird, soll folgendermaßen angelegt werden:
— Anlage einer extensiv genutzten Wiese mit Streuobstbestand.
Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.

12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.
Naturdenkmal:
Das Naturdenkmal (Linde) innerhalb des Geltungsbereiches ist zu schützen und zu erhalten. Dies gilt während der Bauphase sowie der gesamten Nutzungsdauer des Kinderspielplatzes (siehe auch Ziffer 11.2 und 11.3).

14 ARTENLISTEN
Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.
Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.
Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerensorten.

14.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 12-14 (Straßenraumprofil, falls erforderlich).
Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)
— *Acer platanoides* Spitz-Ahorn,
— *Fraxinus excelsior* Gewöhnliche Esche,
— *Quercus robur* Stiel-Eiche,
— *Tilia cordata* Winter-Linde
und andere standortgerechte Arten.

14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 10-12 (Straßenraumprofil, falls erforderlich).
Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)
— *Acer campestre* Feld-Ahorn,
— *Carpinus betulus* Hainbuche,
— *Prunus avium* Vogel-Kirsche,
— *Sorbus aucuparia* Gemeine Eberesche
und andere standortgerechte Arten.

14.3 Sträucher
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100
— Cornus sanguinea Roter Hartriegel,
— *Corylus avellana* Haselnuss,
— *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen,
— *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche,
— *Rosa canina* Hunds-Rose
und andere standortgerechte Arten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) SCHALLSCHUTZ

15 ZULÄSSIGKEIT VON SCHUTZBEDÜRFTIGEN AUSSENWOHNBEREICHEN
Sofern die in Abbildung 1 **rot** gekennzeichneten Teilflächen der privaten Grundstücksflächen der Parzellen 12–17 als schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Wohngärten) dienen sollen, müssen diese durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen so weit abgeschirmt werden, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IGWWA,Tag = 59 dB(A) der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) unmittelbar an den zu schützenden Bereichen nachweislich eingehalten wird. Idealerweise sind Schallschutzwände zu errichten, die eine Luftschalldämmung von 25 dB besitzen und eine Höhe von mindestens 2,00 m aufweisen.

Im Anschluss an die in Abbildung 2 **rot** gekennzeichneten Fassaden der Wohngebäude auf den Parzellen 12–17 dürfen in den Obergeschossen keine schutzbedürftigen Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien, Dachterrassen) entstehen.

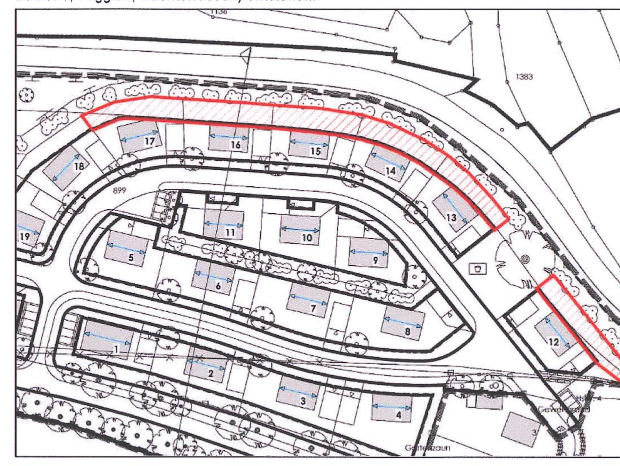


Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung der relevanten Teilflächen der privaten Grundstücksflächen, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind (M 1:1.500).

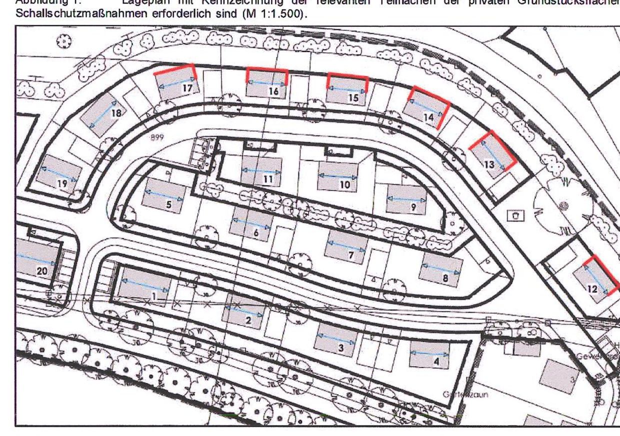


Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Außenwohnbereichen erforderlich sind (Maßstab 1:1.500).

16 LÄRMABGEWANDTE GRUNDRISSORIENTIERUNG
Die Grundrisse der Wohngebäude auf den Parzellen 12–17 sind zwingend so zu organisieren, dass in den in Abbildung 3 **rot** gekennzeichneten Fassaden keine Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendig sind.

17 PASSIVER SCHALLSCHUTZ
Alle Schlaf- und Kinderzimmer der Wohngebäude auf den Parzellen 12-18, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den in Abbildung **blau** gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung und zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/ systemen/ anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn sie nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

18 SCHALLSCHUTZNA CHWEIS NACH DIN 4109
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109 (2016)).

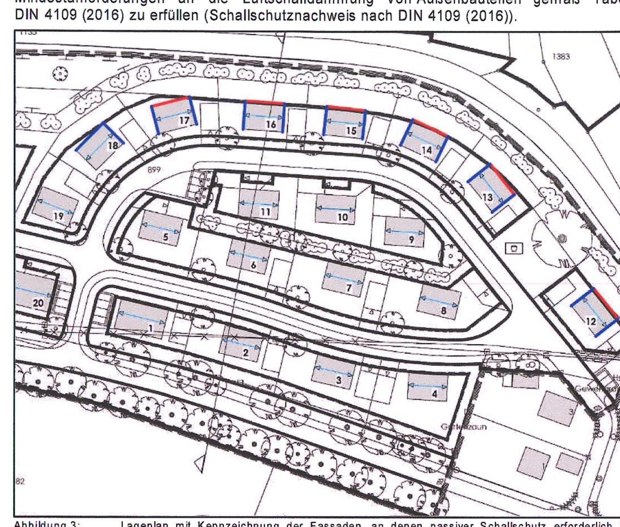


Abbildung 3: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen passiver Schallschutz erforderlich ist (Maßstab 1:1.500).

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

I max. 1 Vollgeschoss zulässig
II max. 2 Vollgeschosse zulässig
III max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Baufläche für öffentliche Parkflächen und private Stellplätze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche – geplant
Haupterschließung (Fahrbahn/ Seitenstreifen)

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen als Grundstückszufahrt
Ohne Einfriedung, Lage und Standort veränderbar (siehe Ziffer 4.1)

Einfahrt/ Ausfahrt

P Öffentliche Parkflächen

Hauptversorgungs - und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgu ngsleitung unterirdisch – bestehend
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Kreiswerke Cham - Wasserversorgung

Hauptversorgungsleitung unterirdisch – zu entfernen
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Kreiswerke Cham - Wasserversorgung

Hauptversorgungsle itung unterirdisch – geplant

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche – geplant/ bestehend
Kinderspielplatz

Öffentliche Grünfläche – geplant/ bestehend
Straßenbegleitgrün und Gliederung des Baugebietes mit Pflanzgebot

TEXTLICHE HINWEISE

1 PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Zell zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BAUGRUND
Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

3 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN U MWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

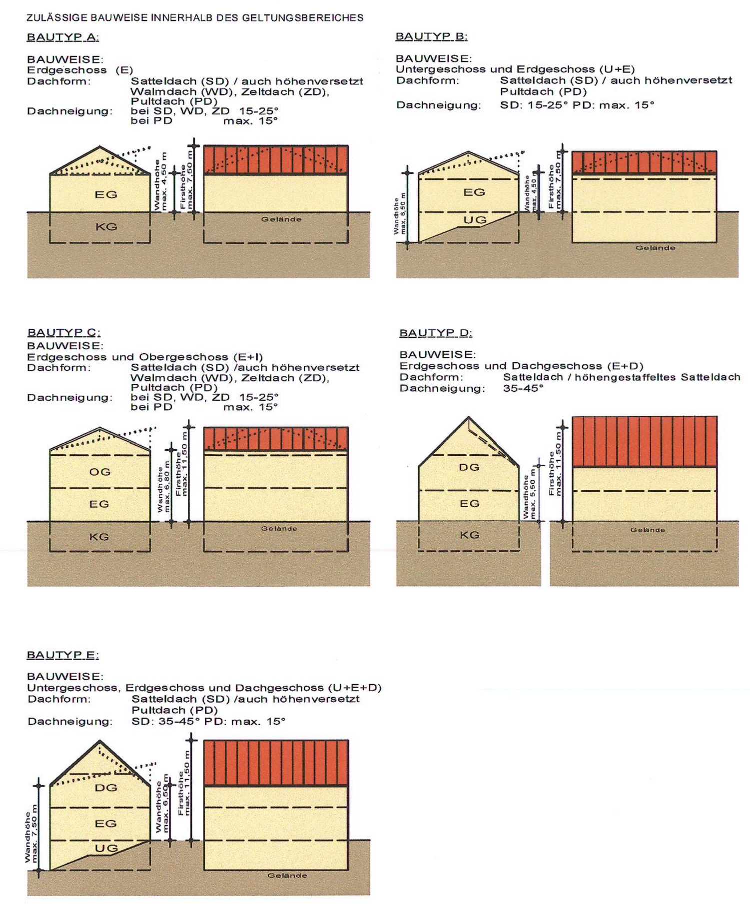
5 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

6 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

7 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG
Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen durch eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut getroffen. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

8 GRUNDWASSERSCHUTZ
Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Cham eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung – Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Cham zu beteiligen.
Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

SCHEMASCHNITTE M 1 : 400



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz – Neupflanzung, Lage variabel
Einzelgehölz – Bestand, zu erhalten
Strauchpflanzung – Neupflanzung
Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft Planung, ökologische Ausgleichsfläche (siehe Ziffer 11.3)
Grünfläche mit Pflanzgebot, Planung als Fläche zum Ausgleich mit Maßnahmen
Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts – Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald LSG-00579.01

Sonstige Planzeichen

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Ziffer 2.4).
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.
Lage und Standort veränderbar in Abhängigkeit der Grundstückszufahrt.

Flächen mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten
Grunddienstbarkeit für Hauptversorgungsleitung

Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Wandhöhe (WH)

PLANLICHE HINWEISE

586 Flurnummer
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Grundstücksgrenze – geplant
6 Parzellennummer (Beispiel)
775 m² Parzellengröße (Beispiel)
St Stellplätze
Bebauung - bestehend
Bebauung Hauptnutzung – geplant (Vorschlag)
GA/CP Bebauung Garagen/ Carports – geplant (Vorschlag)
Firstrichtung
Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen Hausgartennutzung
—499— Höhenschichtlinie in Metern – Gelände bestehend
Anbauverbotsflächen zur Staatsstraße 2650 15,00 m
6,50 m Vermaßung (Beispiel)
ND Naturdenkmal
Regenrückhaltebecken (RRB) (Vorschlag)
Trafostation außerhalb des Geltungsbereiches – geplant

TEXTLICHE HINWEISE

9 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachfläche n und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.
Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel").

10 ARTENSCHUTZ
Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit von 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

11 EROSIONSGEFAHR
Bei Bauparzellen, die an landwirtschaftli che Nutzflächen angrenzen, ist darauf hinzuweisen, dass auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Erosionsereignisse nicht völlig auszuschließen sind und der bewirtschaftende Landwirt hierfür im Erosionsfall nicht in Haftung genommen werden kann. Hier wären Selbstschutzmaßnahmen zu ergreifen.

12 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

13 BAUMWURFGEFAHR
Bei Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der Baumwurfgrenze, sind für Einrichtungen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen, bauliche Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen, die einer Bauwurmgefahr nachweislich Stand halten.

14 DIN-NORMEN
Die DIN -Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde zugänglich.

15 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 896 (Teilfläche), 897/3, 897/4, 897/7 (Teilfläche) und 899 der Gemarkung Zell mit einer Flä che von 38.295 m².

16 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13b BauGB im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Das Verfahren wurde im Regelverfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Zell hat in der Sitzung vom 13.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 29.08.2019 bis 30.09.2019 statt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Langfeld II" in der Fassung vom 24.10.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2020 bis 03.02.2020 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Langfeld II" wurde mit Beschluss vom 13.02.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 13.02.2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Zell, den 16. DEZ. 2020 .... 1. Bürgermeister
Thomas Schwarzfischer 1. Bürgermeister Gemeinde Zell Hauptstr. 22, 93199 Zell

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Zell, den 16. DEZ. 2020 .... 1. Bürgermeister
Thomas Schwarzfischer 1. Bürgermeister Gemeinde Zell Hauptstr. 22, 93199 Zell

6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Langfeld II" wurde am 16. DEZ. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Langfeld II" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Zell, den 16. DEZ. 2020 .... 1. Bürgermeister
Thomas Schwarzfischer 1. Bürgermeister Gemeinde Zell Hauptstr. 22, 93199 Zell

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

LANGFELD II

B.Nr. 32.01.11
Bestandskraft: "16.12.2020"
Sg. 50

GEMEINDE	ZELL
LANDKREIS	CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	OBERPFALZ

Präambel:
Die Gemeinde Zell erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I 1057) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Langfeld II" als **Satzung**.

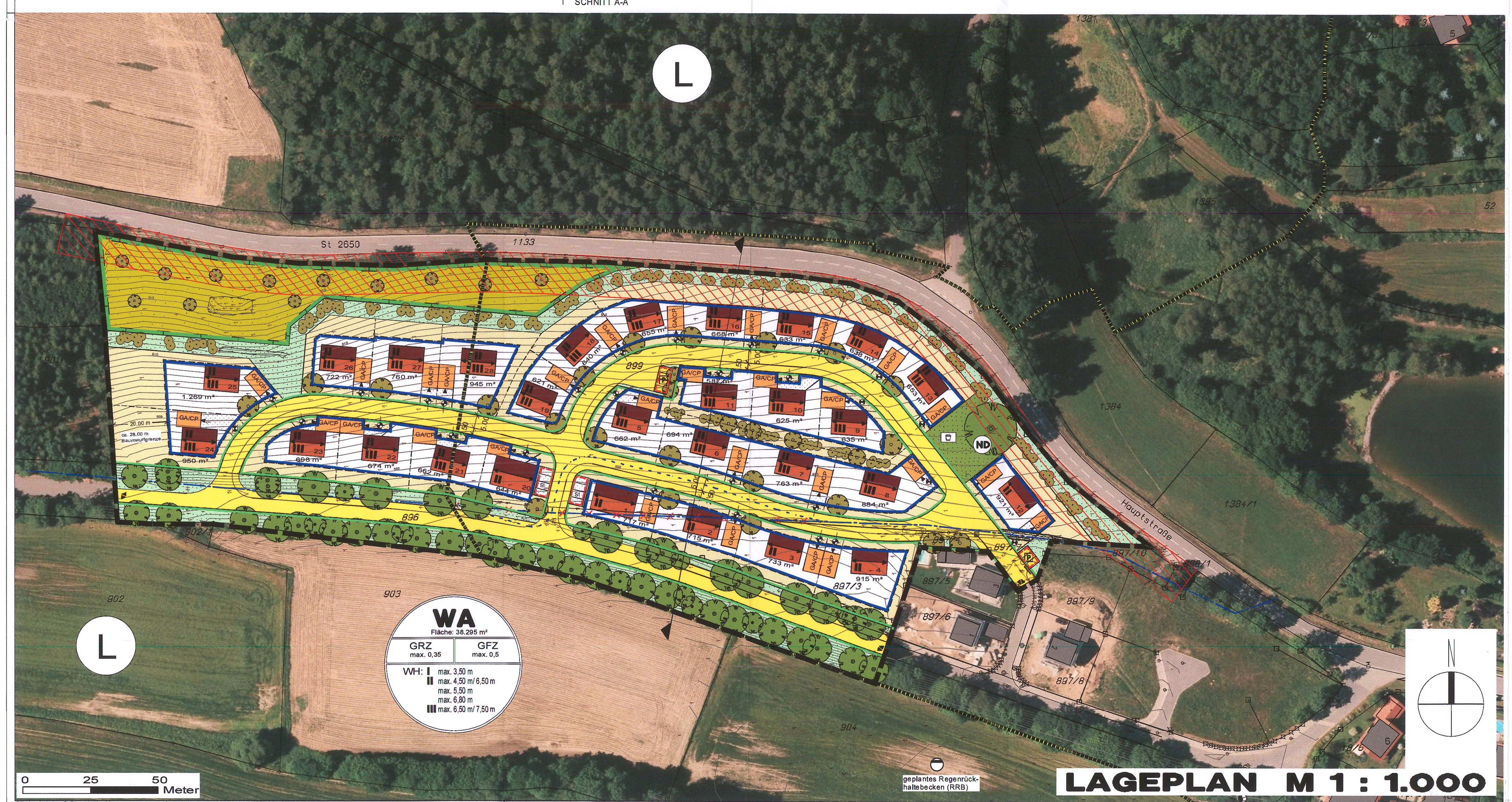
§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom 13.02.2020 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen, Leukstraße 3, 84028 Landshut, Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29, Mail: info@komplan-landshut.de, Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin, F. Bauer
Planungsträger	VG Wald, Gemeinde Zell, Hauptstraße 14, 93192 Wald
Maßstab	Lageplan M 1:1.000, Geländeschnitt M 1:500, Schemaschnitte M 1:400
Stand	13.02.2020

Bearbeitung	Juni 2019	SE
Geändert Anlass		
§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	Okt. 2019	SE
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	Feb. 2020	SE
Projekt Nr.		
18-1051_BBP		



LAGEPLAN M 1 : 1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

I max. 1 Vollgeschoss zulässig

II max. 2 Vollgeschosse zulässig

III max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Baufläche für öffentliche Parkflächen und private Stellplätze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche – geplant
Haupterschließung (Fahrbahn/ Seitenstreifen)

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen als Grundstückszufahrt
Ohne Einfriedung, Lage und Standort veränderbar (siehe Ziffer 4.1)

Einfahrt/ Ausfahrt

P Öffentliche Parkflächen

Hauptversorgungs - und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgu ngsleitung unterirdisch – bestehend
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Kreiswerke Cham - Wasserversorgung

Hauptversorgungsleitung unterirdisch – zu entfernen
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Kreiswerke Cham - Wasserversorgung

Hauptversorgungsle itung unterirdisch – geplant

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche – geplant/ bestehend
Kinderspielplatz

Öffentliche Grünfläche – geplant/ bestehend
Straßenbegleitgrün und Gliederung des Baugebietes mit Pflanzgebot

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz – Neupflanzung, Lage variabel

Einzelgehölz – Bestand, zu erhalten

Strauchpflanzung – Neupflanzung

Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft Planung, ökologische Ausgleichsfläche (siehe Ziffer 11.3)

Grünfläche mit Pflanzgebot, Planung
als Fläche zum Ausgleich mit Maßnahmen

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts – Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald LSG-00579.01

Sonstige Planzeichen

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Ziffer 2.4).
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.
Lage und Standort veränderbar in Abhängigkeit der Grundstückszufahrt.

Flächen mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten
Grunddienstbarkeit für Hauptversorgungsleitung

Nutzungsschablone

1.	Art der baulichen Nutzung
2.	Grundflächenzahl (GRZ)
3.	Geschossflächenzahl (GFZ)
4.	Wandhöhe (WH)

PLANLICHE HINWEISE

586 Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grundstücksgrenze – geplant

6 Parzellennummer (Beispiel)

775 m² Parzellengröße (Beispiel)

St Stellplätze

Bebauung - bestehend

Bebauung Hauptnutzung – geplant (Vorschlag)

GA/CP Bebauung Garagen/ Carports – geplant (Vorschlag)

Firstrichtung

Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen
Hausgartennutzung

499 Höhenschichtlinie in Metern – Gelände bestehend

Anbauverbotsflächen zur Staatsstraße 2650 15,00 m

6,50 m Vermaßung (Beispiel)

ND Naturdenkmal

Regenrückhaltebecken (RRB) (Vorschlag)

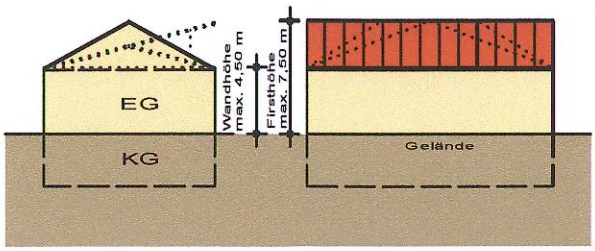
Trafostation außerhalb des Geltungsbereiches – geplant

SCHEMASCHNITTE
M 1 : 400

ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

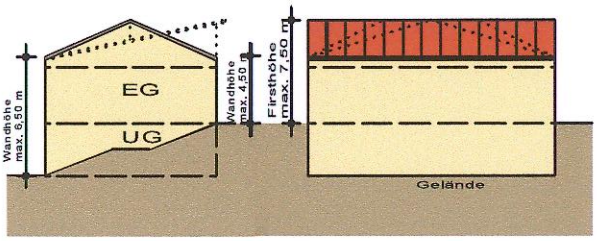
BAUTYP A:

BAUWEISE:
Erdgeschoss (E)
Dachform: Satteldach (SD) / auch höhenversetzt Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD)
Dachneigung: bei SD, WD, ZD 15-25°
bei PD max. 15°



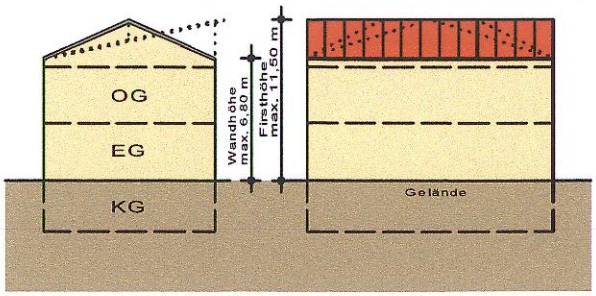
BAUTYP B:

BAUWEISE:
Untergeschoss und Erdgeschoss (U+E)
Dachform: Satteldach (SD) / auch höhenversetzt Pultdach (PD)
Dachneigung: SD: 15-25° PD: max. 15°



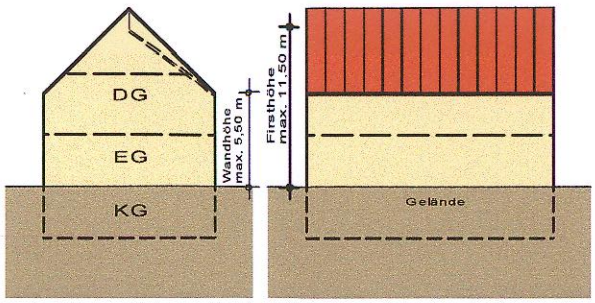
BAUTYP C:

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I)
Dachform: Satteldach (SD) /auch höhenversetzt Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD)
Dachneigung: bei SD, WD, ZD 15-25°
bei PD max. 15°



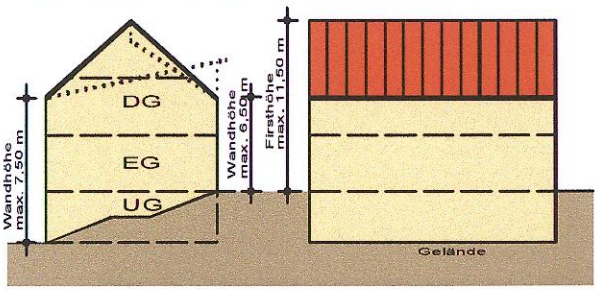
BAUTYP D:

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Dachform: Satteldach / höhengestaffeltes Satteldach
Dachneigung: 35-45°



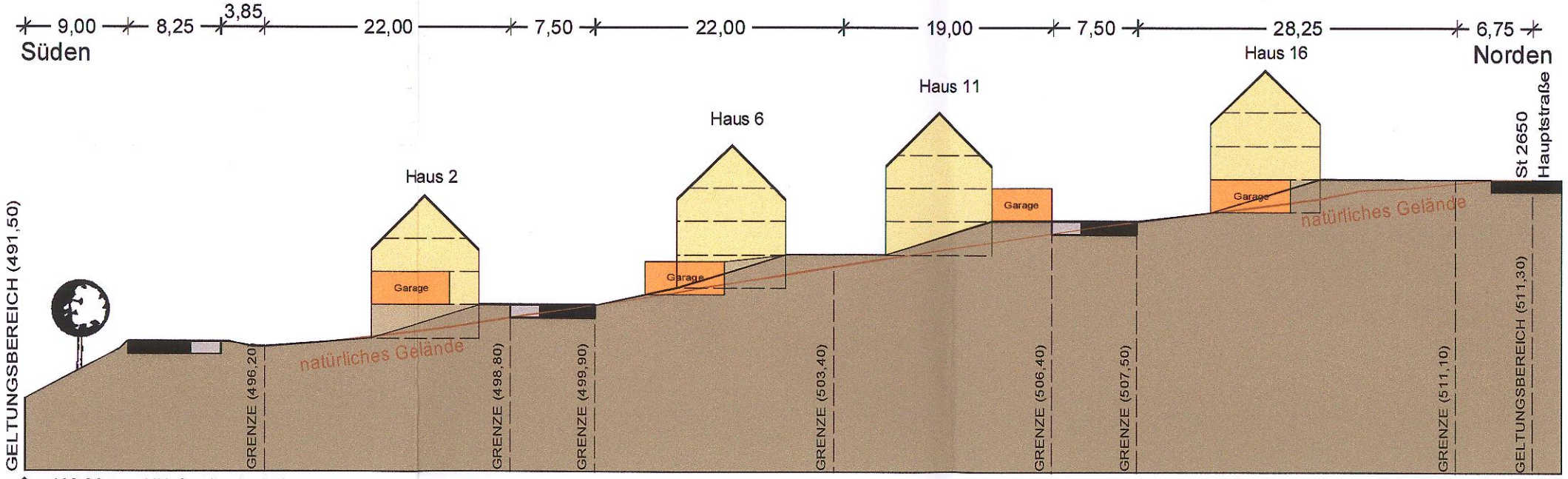
BAUTYP E:

BAUWEISE:
Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D)
Dachform: Satteldach (SD) /auch höhenversetzt Pultdach (PD)
Dachneigung: SD: 35-45° PD: max. 15°



GELÄNDESCHNITT
M 1 : 500

— *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen,
— *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche,
— *Rosa canina* Hunds-Rose
und andere standortgerechte Arten.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

— Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
— Anlagen für Verwaltungen,
— Gartenbaubetriebe,
— Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossflächenzahl

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,35	max. 0,5

Hinweis nach § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zubehöranlagen für Garagen/ Carports/ Nebenanlagen/ Stellplätze und deren Zufahrten um 50 v.H., höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von max. 0,5 im WA überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude (GA/ CP/ NG)

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (E)

Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Bautyp A: Erdgeschoss (E) - Parzellen 1-4, 12, 20

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bautyp B: Untergeschoss und 1 Obergeschoss (U+E) - Parzellen 5-11, 13-19, 21-28. Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
Bautyp C: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) - Parzellen 1-4, 12, 20. Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
Bautyp D: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) - Parzellen 1-4, 12, 20. Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bautyp E: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D) - Parzellen 5-11, 13-19, 21-28. Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude:		max. 3,50 m
Wohngebäude:	Bautyp A:	max. 4,50 m
	Bautyp B:	max. 4,50 m/ 6,50 m
	Bautyp C:	max. 6,80 m
	Bautyp D:	max. 5,50 m
	Bautyp E:	max. 6,50 m/ 7,50 m

2.3.2 Firsthöhe

Wohngebäude:	Bautyp A und B	max. 7,50 m
	Bautyp C, D und E	max. 11,50 m

Die Wandhöhe/ Firsthöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bzw. FFOK-Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FFOK der untersten Geschossebene (Erdgeschoss bzw. Untergeschoss) der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen).
In Abhängigkeit von der jeweiligen Parzelle sind folgende Höhendifferenzen zulässig:

- Parzellen 5-8, 12-19 und 25-28 bis zu + 1,50 m,
- Parzellen 1-4, 9-11 und 20-24 bis zu +/- 0,50 m.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 9,00 m zulässig. An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Grundstückszufahrten

Die im Bebauungsplan dargestellten Grundstückszufahrten sind als Vorschlag zu werten, Lage und Standort der Zufahrten können, soweit es die planlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulassen, auch verändert werden.

4.2 Nebengebäude

Nebengebäude < 20 m² Grundfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Entlang der Erschließungsstraße ist ein Abstand von 3,00 m Tiefe freizuhalten.

4.3 Private Verkehrsflächen

<u>Stellplätze</u>
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Je Wohnung sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

4.4 Abstandsflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden (Hauptgebäude) wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 der BayBO angeordnet.
Gebäude (Hauptgebäude) können somit nur unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände errichtet werden.
Bei Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Außenwände zugelassen, die ein Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ermöglichen. Hier sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen maßgebend.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.
Die Gebäude sind jedoch mit Ihrer Orientierung parallel oder vertikal zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen zu errichten.

6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in m²
Einzelhaus	600
Doppelhaushälfte	300

7 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Parzelle	Wohnungen (WHG)
Parzellen 2-19; 21-28	max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
Parzellen 1 und 20	max. 5 Wohnungen je Wohngebäude

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform:	Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD).
Dachneigung:	zu Bautyp A/C: max. 35°, zu Bautyp B: max. 25°.
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m.
Dachaufbauten:	unzulässig.

8.1.2 Wohngebäude

Bautyp A/ C

Dachform:	Satteldach (SD)/ höhengestaffeltes Satteldach/ Pultdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD).
Dachneigung:	bei SD/ WD/ ZD 15 - 25°, bei PD max. 15° .
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig.
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m, Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachaufbauten:	unzulässig.
Zwerchgiebel/ Standgiebel:	unzulässig.

Bautyp B

Dachform:	Satteldach (SD))/ höhengestaffeltes Satteldach/ Pultdach (PD) .
Dachneigung:	SD: 15 - 25°, PD: max. 15°.
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m, bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachaufbauten:	zulässig als Giebel- oder Schleppgaupen in Form von Einzelgaupen; aneinandergereihte Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel:	zulässig; Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge.

Bautyp D

Dachform:	Satteldach (SD) - auch höhenversetzt.
Dachneigung:	35 - 45°.
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m, bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachaufbauten:	zulässig als Giebel- oder Schleppgaupen in Form von Einzelgaupen; aneinandergereihte Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel:	zulässig; Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge.

Bautyp E

Dachform:	Satteldach (SD) - auch höhenversetzt/ Pultdach (PD).
Dachneigung:	SD: 35 - 45°, PD: max. 15°.
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m, Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachaufbauten:	zulässig als Giebel- oder Schleppgaupen in Form von Einzelgaupen; Aneinandergereihte Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel:	zulässig; Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge.

8.2 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ Holzzaun/ lebende Zäune; zusätzlich sind Mauern in Form von Naturstein oder Gabionen zulässig;
Höhe der Einfriedung:	straßenseitige Begrenzung: max. 1,20 m über fertigem Gelände; seitliche- und rückwertige Begrenzung: max. 2,00 m über fertigem Gelände.
Sockel:	unzulässig.

Hinweis:
Bei der Errichtung von Mauern in Form von Natursteinen oder Gabionen ist auf ausreichend große Durchlässe für Kleinsäuger zu achten.
Allgemein sollte bei Einfriedungen aus Gründen des Artenschutzes zwischen Unterkante der Einfriedung und Boden ein Abstand von 15 cm verbleiben.

8.3 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig.

Stützmauern:

Art und Ausführung:	Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern.
Höhe:	max. 1,50 m ab fertigem Gelände.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sind unzulässig.

Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8.4 NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhaltemulden oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen -, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
Die nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflegen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Diese ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.

11 PFLANZMASSNAHMEN

Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.

11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Straßenraum :

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Diese Standorte sind an die Lage der privaten Verkehrserschließung anzupassen und entsprechend veränderbar.
Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.
Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 14.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

11.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen

Ortsrandei ngrünung:

Zur Ortsrandeingrünung sind Gehölzgruppen sowie lockere Strauchpflanzungen entsprechend Artenliste 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

Straßenraum:

Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

11.3 Sonstige Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Übrige Pflanzflächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind entweder als blütenreiche Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten bzw. flächig mit geeigneten Bodendeckern und/ oder geeigneten Stauden zu bepflanzen.

Fläche für das kommunale Ökokonto:

Die Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilfläche der Fl.-Nr. 899, Gemarkung Zell), welche als potentielle ökologische Ausgleichsfläche ausgebildet und dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben wird, soll folgendermaßen angelegt werden:

— Anlage einer extensiv genutzten Wiese mit Streuobstbestand.

Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.

12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

Naturdenkmal:

Das Naturdenkmal (Linde) innerhalb des Geltungsbereiches ist zu schützen und zu erhalten. Dies gilt während der Bauphase sowie der gesamten Nutzungsdauer des Kinderspielplatzes (siehe auch Ziffer 11.2 und 11.3).

14 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerensorten.

14.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 12-14 (Straßenraumprofil, falls erforderlich).

Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)

— *Acer platanoides* Spitz-Ahorn,
— *Fraxinus excelsior* Gewöhnliche Esche,
— *Quercus robur* Stiel-Eiche,
— *Tilia cordata* Winter-Linde

und andere standortgerechte Arten.

14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 10-12 (Straßenraumprofil, falls erforderlich).

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

— *Acer campestre* Feld-Ahorn,
— *Carpinus betulus* Hainbuche,
— *Prunus avium* Vogel-Kirsche,
— *Sorbus aucuparia* Gemeine Eberesche

und andere standortgerechte Arten.

14.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

— Cornus sanguinea Roter Hartriegel,
— *Corylus avellana* Haselnuss,
— *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen,
— *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche,
— *Rosa canina* Hunds-Rose

und andere standortgerechte Arten.

C) SCHALLSCHUTZ

15 ZULÄSSIGKEIT VON SCHUTZBEDÜRFTIGEN AUSSENWOHNBEREICHEN

Sofern die in Abbildung 1 **rot** gekennzeichneten Teilflächen der privaten Grundstücksflächen der Parzellen 12–17 als schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Wohngärten) dienen sollen, müssen diese durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen so weit abgeschirmt werden, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IGWWA,Tag = 59 dB(A) der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) unmittelbar an den zu schützenden Bereichen nachweislich eingehalten wird. Idealerweise sind Schallschutzwände zu errichten, die eine Luftschalldämmung von 25 dB besitzen und eine Höhe von mindestens 2,00 m aufweisen.

Im Anschluss an die in Abbildung 2 **rot** gekennzeichneten Fassaden der Wohngebäude auf den Parzellen 12–17 dürfen in den Obergeschossen keine schutzbedürftigen Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien, Dachterrassen) entstehen.

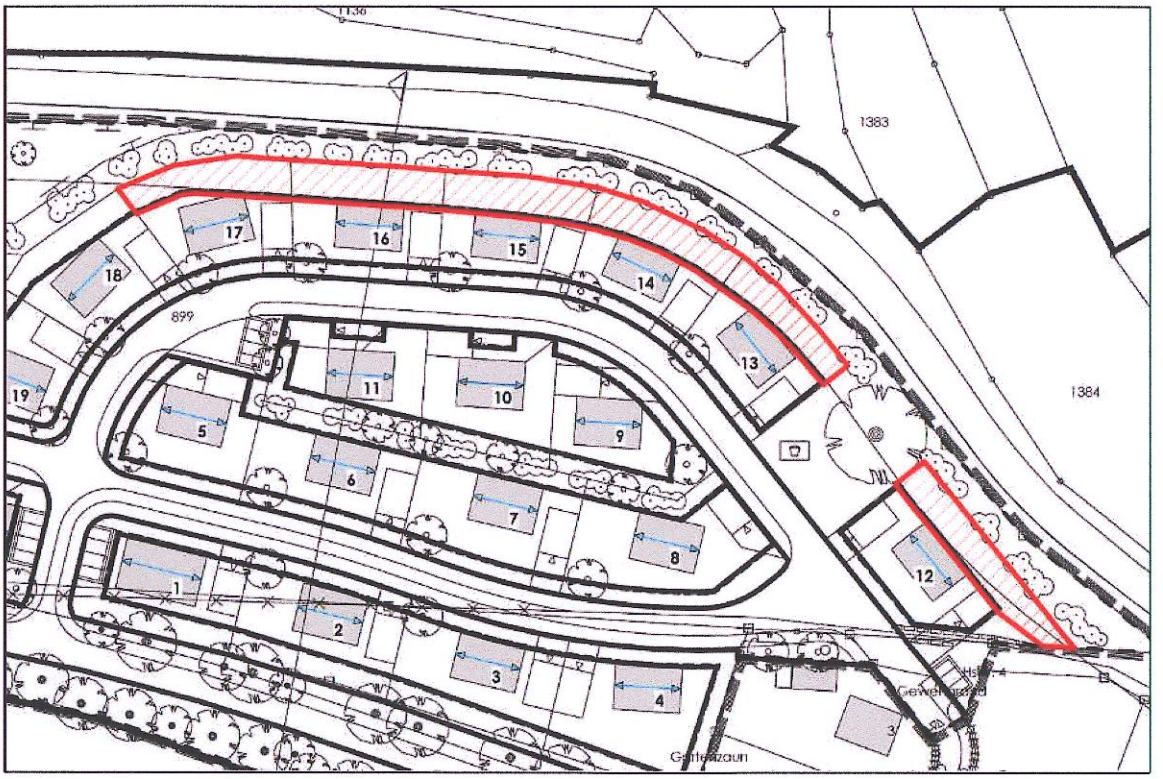


Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung der relevanten Teilflächen der privaten Grundstücksflächen, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind (M 1:1.500).

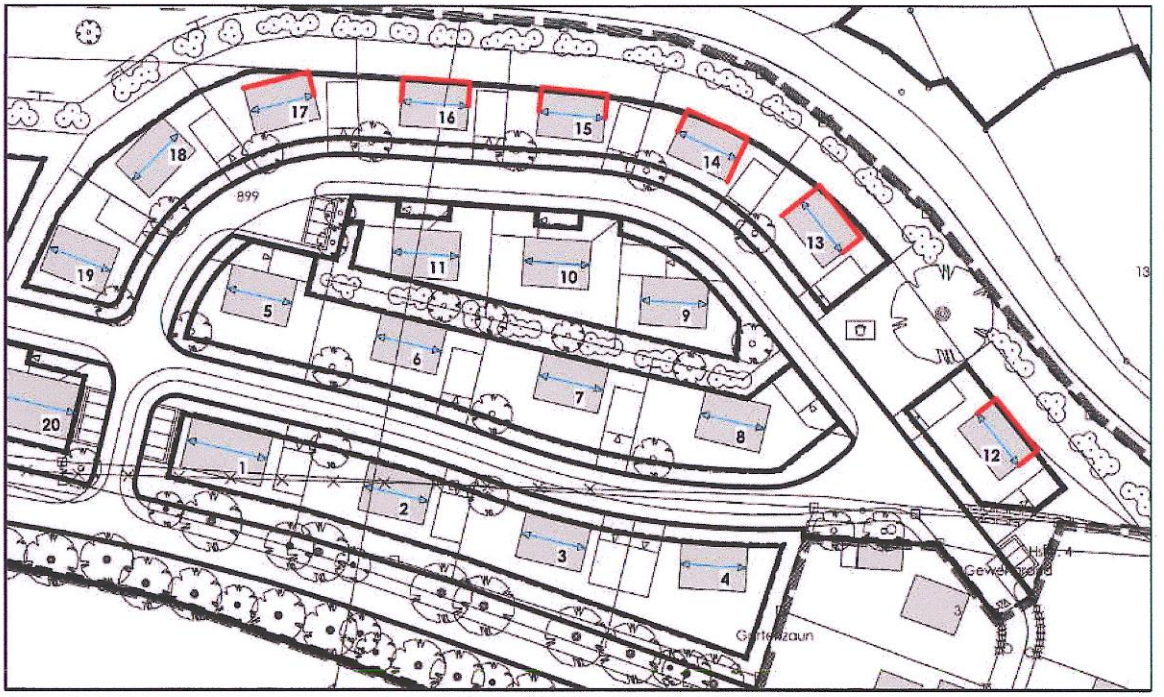


Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Außenwohnbereichen erforderlich sind (Maßstab 1:1.500).

16 LÄRMABGEWANDTE GRUNDRISSORIENTIERUNG

Die Grundrisse der Wohngebäude auf den Parzellen 12–17 sind zwingend so zu organisieren, dass in den in Abbildung 3 **rot** gekennzeichneten Fassaden keine Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendig sind.

17 PASSIVER SCHALLSCHUTZ

Alle Schlaf- und Kinderzimmer der Wohngebäude auf den Parzellen 12-18, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den in Abbildung **blau** gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung und zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/ systemen/ anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn sie nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

18 SCHALLSCHUTZNACHWEIS NACH DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109 (2016)).

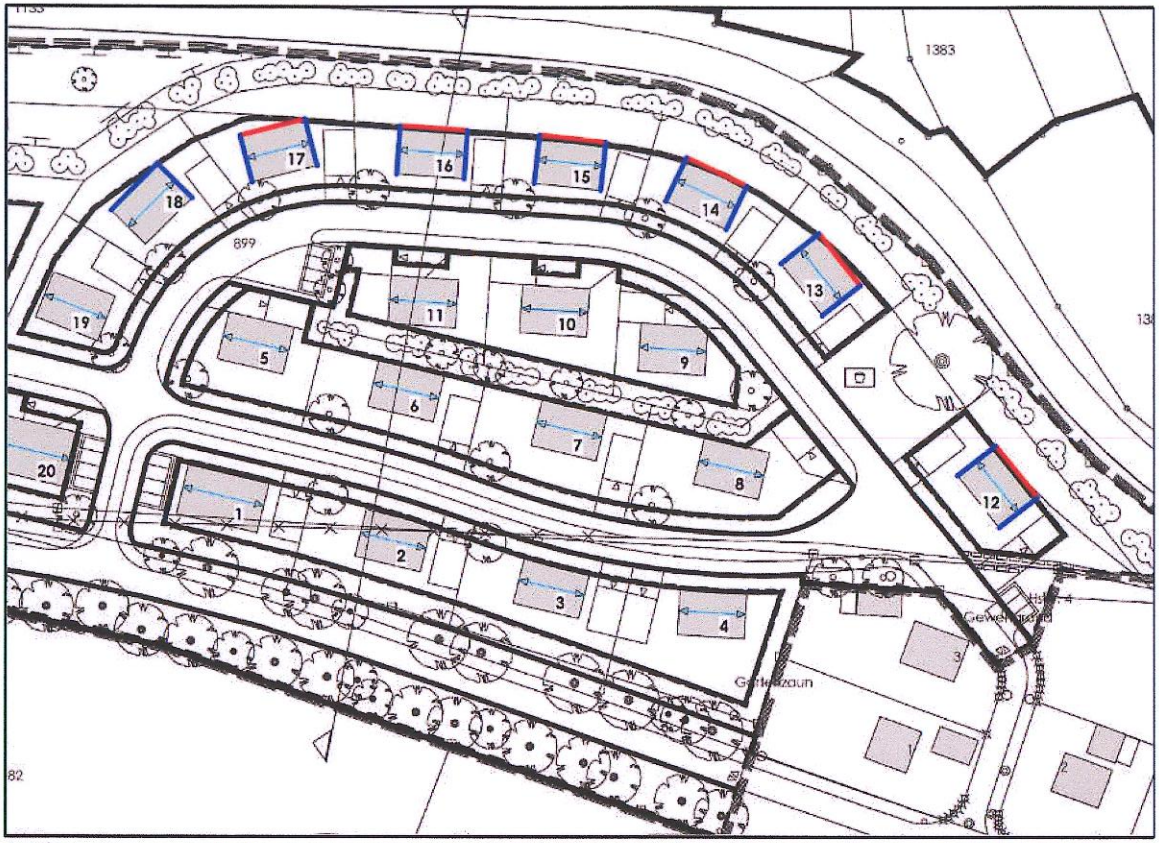


Abbildung 3: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen passiver Schallschutz erforderlich ist (Maßstab 1:1.500).

TEXTLICHE HINWEISE

1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Zell zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BAUGRUND

Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

3 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN U MWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

5 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

6 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

7 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen durch eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut getroffen. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

8 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Cham eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung – Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Cham zu beteiligen.
Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

9 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachfläche n und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchb egriff „Hochwasserschutzfibel").

10 ARTENSCHUTZ

Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit von 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

11 EROSIONSGEFAHR

Bei Bauparzellen, die an landwirtschaftli che Nutzflächen angrenzen, ist darauf hinzuweisen, dass auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Erosionsereignisse nicht völlig auszuschließen sind und der bewirtschaftende Landwirt hierfür im Erosionsfall nicht in Haftung genommen werden kann. Hier wären Selbstschutzmaßnahmen zu ergreifen.

12 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

13 BAUMWURFGEFAHR

Bei Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der Baumwurfgrenze, sind für Einrichtungen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen, bauliche Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen, die einer Bauwurmgefahr nachweislich Stand halten.

14 DIN-NORMEN

Die DIN -Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde zugänglich.

15 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 896 (Teilfläche), 897/3, 897/4, 897/7 (Teilfläche) und 899 der Gemarkung Zell mit einer Flä che von 38.295 m².

16 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13b BauGB im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Das Verfahren wurde im Regelverfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Zell hat in der Sitzung vom 13.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 29.08.2019 bis 30.09.2019 statt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Langfeld II" in der Fassung vom 24.10.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2020 bis 03.02.2020 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Langfeld II" wurde mit Beschluss vom 13.02.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 13.02.2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Zell, den 16. DEZ. 2020

.....
1. Bürgermeister
Thomas Schwarzfischer
1. Bürgermeister Gemeinde Zell
Hauptstr. 22, 93199 Zell

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Zell, den 16. DEZ. 2020

.....
1. Bürgermeister
Thomas Schwarzfischer
1. Bürgermeister Gemeinde Zell
Hauptstr. 22, 93199 Zell

6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Langfeld II" wurde am 16. DEZ. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Langfeld II" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Zell, den 16. DEZ. 2020

.....
1. Bürgermeister
Thomas Schwarzfischer
1. Bürgermeister Gemeinde Zell
Hauptstr. 22, 93199 Zell

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

B.Nr. 32.01.11
Bestandskraft: "16.12.2020"
Sg. 50

L A N G F E L D II

GEMEINDE	ZELL
LANDKREIS	CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	OBERPFALZ

Präambel:
Die Gemeinde Zell erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I 1057) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Langfeld II" als **S a t z u n g**.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom 13.02.2020 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	VG Wald Gemeinde Zell Hauptstraße 14 93192 Wald
Maßstab	Lageplan M 1:1.000 Geländeschnitt M 1:500 Schemaschnitte M 1:400
Stand	13.02.2020

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · SITZ: LANDSHUT · LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN · 178 948

Bearbeitung	Juni 2019	SE
Geändert Anlass		
§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	Okt. 2019	SE
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	Feb. 2020	SE
Projekt Nr.		
18-1051_BBP		