

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

ZELL  
CHAM  
OBERPFALZ



# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Langfeld II – 2. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

## SATZUNG

Planverfasser:



Entwurfsfassung: 12.06.2025  
Satzungsfassung: \_\_\_\_.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Satzung</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Verfahrensvermerke</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Übersichtslageplan</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Planzeichnung mit Legende</b> .....	<b>6</b>
<b>4 Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	9
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) .....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	9
4.2.1 Zulässige Grund-/Geschossflächenzahl.....	9
4.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	9
4.2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	9
4.2.4 Bezugspunkt der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) .....	10
4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	10
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	10
4.4.1 Grundstückszufahrten.....	10
4.4.2 Nebengebäude .....	10
4.4.3 Private Verkehrsflächen.....	11
4.4.4 Abstandsflächen .....	11
4.5 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	11
4.6 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	11
4.7 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	11
4.8 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO).....	11
4.8.1 Gestaltung baulicher Anlagen .....	11
4.8.2 Einfriedungen.....	12
4.8.3 Gestaltung des Geländes.....	12
4.8.4 Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	13
4.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	13
4.10 Grünordnungsplan .....	13
4.11 Schallschutz .....	13
<b>5 Hinweise durch Text</b> .....	<b>13</b>

## Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) und Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), erlässt die Gemeinde Zell den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Langfeld II - 2. Änderung“ als Satzung.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom \_\_\_\_\_. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 896/12 und 899/18 der Gemarkung Zell, Gemeinde Zell.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung mit Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

### § 3

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Zell, den \_\_\_\_\_.

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister Thomas Schwarzfischer

## 1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Zell, den \_\_\_\_\_ ( Siegel )  
Erster Bürgermeister Thomas Schwarzfischer

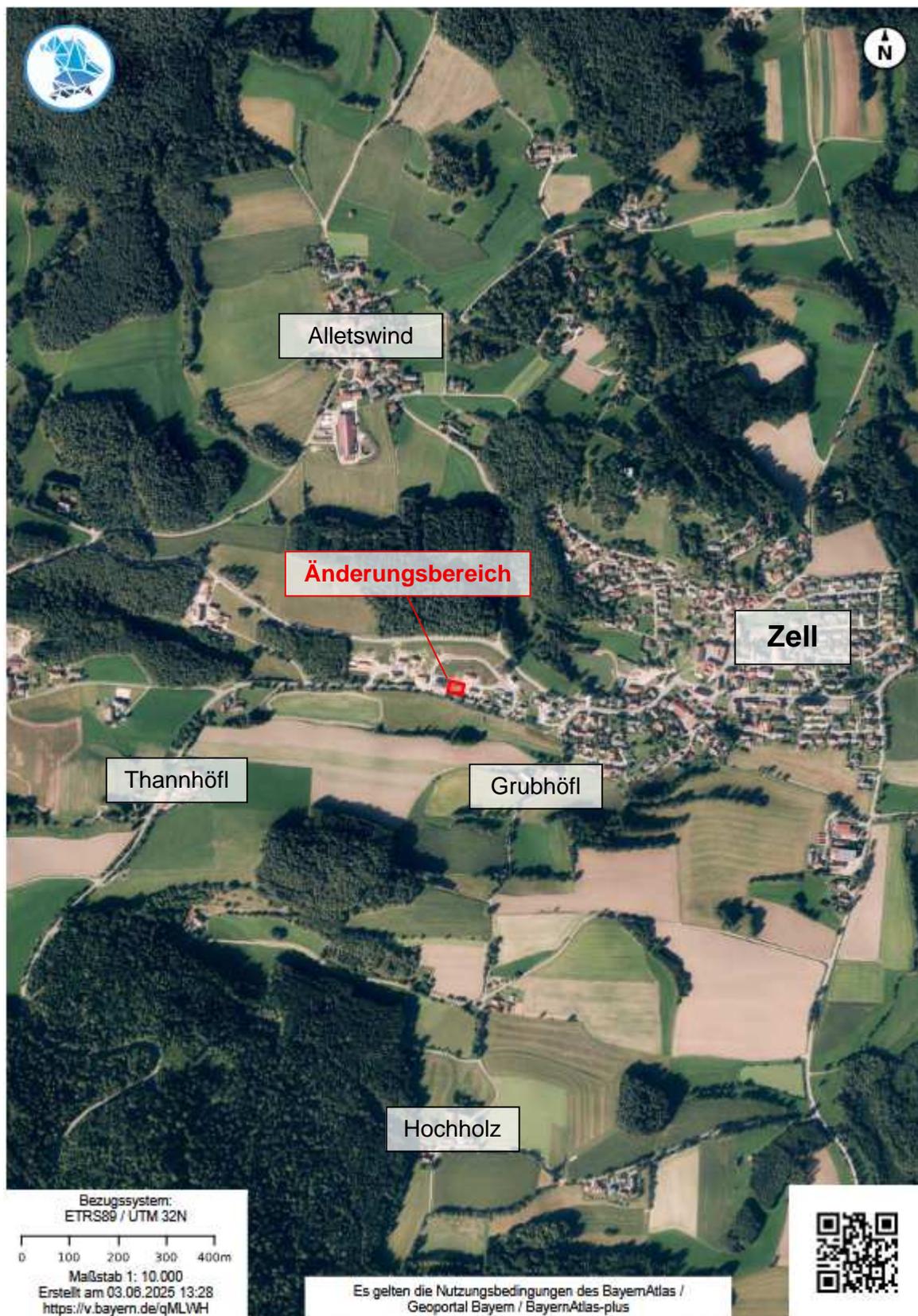
5. Ausgefertigt

Zell, den \_\_\_\_\_ ( Siegel )  
Erster Bürgermeister Thomas Schwarzfischer

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Zell, den \_\_\_\_\_ ( Siegel )  
Erster Bürgermeister Thomas Schwarzfischer

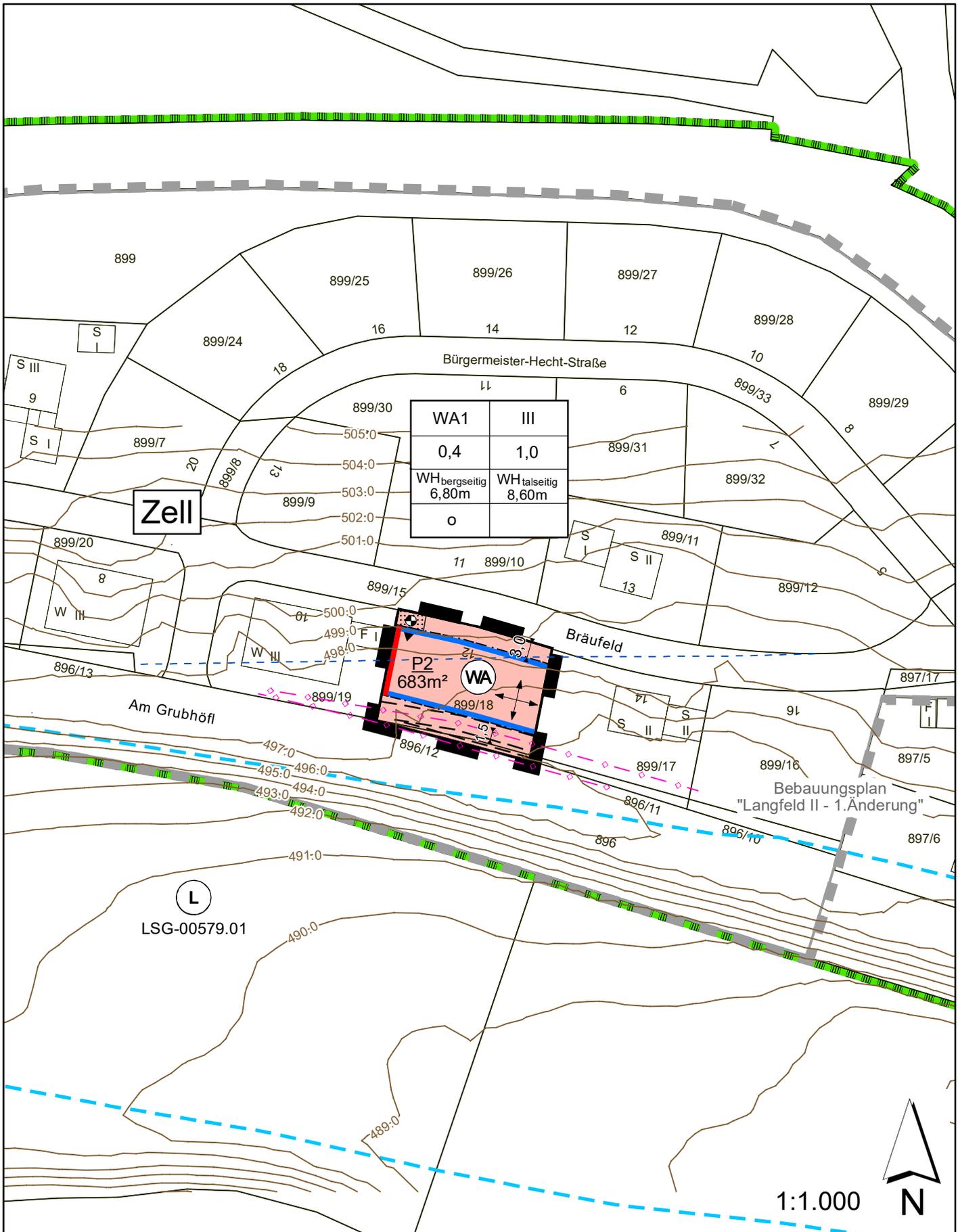
## 2 Übersichtslageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

Abb.: Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches (rot)

### **3 Planzeichnung mit Legende**



## Bebauungsplan mit integriertem Grün- ordnungsplan "Langfeld II - 2. Änderung" Gemeinde Zell



Seite 7 von 13

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht  
geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung  
(www.geodaten.bayern.de)  
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham  
(www.landkreis-cham.de)

Planzeichnung

Entwurf vom 12.06.2025  
Satzungsfassung vom .....



**ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG**  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de  
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

1:1.000



# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



3.1 offene Bauweise



3.4 Baulinie



3.5 Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	WA	III	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
zulässige Wandhöhen	WH <sub>bergseitig</sub> 6,80m	WH <sub>talseitig</sub> 8,60m	zulässige Wandhöhen
zulässige Bauweise	O		

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



Private Verkehrsfläche als Grundstückszufahrt; ohne Einfriedung, Lage und Standort veränderbar



6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

## 15. Sonstige Planzeichen



15.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

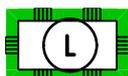


15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Firstrichtung

# NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579.01)



wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore



stillgelegte Wasserleitung unterirdisch



Telekomleitung unterirdisch

# PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude

306/6



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P<sub>2</sub>  
659m<sup>2</sup>

Parzellenummer und -größe



Höhenschichtlinien mit Beschriftung in m.ü.NHN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans



Maßlinie mit Maßzahl



Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen

## 4 Textliche Festsetzungen

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans „Langfeld II – 1. Änderung“, ortsüblich bekanntgemacht am 10.03.2023, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans werden im gegenständlichen Änderungsbereich durch folgende (in **rot**) ersetzt und ergänzt:

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 4.1.1 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.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 4.2.1 Zulässige Grund-/Geschossflächenzahl

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA (Parzelle 2)	max. 0,4	max. 1,0

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.

#### 4.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

##### 4.2.2.1 Wohngebäude

max. 3 Vollgeschosse zulässig (III)

Bauweise:	I	Erdgeschoss
	U+I	Untergeschoss und Erdgeschoss
	U+I+D	Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
	U+II	Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss

#### 4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

##### 4.2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen:

Garagen/ Carports/ Nebengebäude:	bergseitig	max. 3,50 m
	talseitig	max. 6,50 m

Wohngebäude:

bergseitig	max. 6,80 m
talseitig	max. 8,60 m

Definition:

Die Wandhöhe 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.

**4.2.3.2 Firsthöhe**Zubehöranlagen:

Garagen/ Carports/ Nebengebäude: talseitig max. 9,00 m

Wohngebäude:

talseitig max. 12,00 m

Definition:

Die 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.

**4.2.4 Bezugspunkt der 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 (zu messen vom Bezugspunkt im Zufahrtbereich gemäß Planzeichen).

In Abhängigkeit vom jeweiligen Grundstück sind folgende Höhendifferenzen bis zu -3,5 m für ein Untergeschoss und +0,5 m für ein Erdgeschoss zulässig.

**4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es 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.

**4.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien geregelt. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen und Baulinie wird Bezug genommen.

**4.4.1 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.

**4.4.2 Nebengebäude**

Nebengebäude < 20 m<sup>2</sup> Grundfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Entlang der Erschließungsstraße ist ein Abstand von 3,00 m Tiefe zur Grundstücksgrenze freizuhalten.

### 4.4.3 Private Verkehrsflächen

#### Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen.

Je Wohnung sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

### 4.4.4 Abstandsflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden (Hauptgebäude) wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung der Bayerischen Bauordnung nach der aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Antragsstellung angeordnet.

Bei Zubehöranlagen, die auf einer Baulinie errichtet werden, wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung findet.

### 4.5 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.

### 4.6 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bautyp	Größe in m <sup>2</sup>
Einzelhaus	600
Doppelhaushälfte	300

### 4.7 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Parzelle	Wohnungen (WHG)
Parzelle 2	max. 6 Wohnungen je Wohngebäude

### 4.8 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

#### 4.8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

##### 4.8.1.1 Zubehöranlagen — Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)/ Zeltdach (ZD)/ Walmdach (WD)

Dachneigung: bei SD/ WD/ ZD max. 38°  
bei PD 5-15°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;  
bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Gründach zulässig sowie Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;  
bei Terrassenüberdachungen wird zusätzlich ein Glasdach für zulässig erklärt.

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m.

Dachaufbauten: unzulässig.

#### 4.8.1.2 Wohngebäude

- Dachform: Pultdach (PD)/ versetzte Pultdächer/ Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zelt-dach (ZD)
- Dachneigung: bei SD/ WD/ ZD max. 38°  
bei PD 5-15°.
- Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;  
bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach  
zulässig sowie Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
- Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m,  
Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m.
- Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgaupen in Form von Einzelgaupen.

#### 4.8.2 Einfriedungen

- Art und Ausführung: Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ Holzzaun/ lebende Zäune;  
zusätzlich sind Mauern in Form von Naturstein oder Gabionen zuläs-  
sig;
- 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.

#### 4.8.3 Gestaltung des Geländes

##### Abgrabungen/ Aufschüttungen:

Es sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 2,00 m zulässig. Die Bezugshöhe hierfür ist OK fertiges Gelände.

##### Stützmauern:

Art und Ausführung: Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern, Sichtbeton.

Höhe: max. 2,00 m ab fertigem Gelände.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

##### Hinweise:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Verän-  
derungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden  
Grundstücks erfolgen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustel-  
len. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

#### **4.8.4 Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers mit mind. 5,0 m<sup>3</sup> Puffervolumen in Form von Zisternen, Rückhaltegräben oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> 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.

#### **4.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die gemäß Planeintrag festgesetzte Fläche wird mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet. Diese erhalten für die Fläche das Recht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

#### **4.10 Grünordnungsplan**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Langfeld II – 1. Änderung“, ortsüblich bekanntgemacht am 10.03.2023, behalten weiterhin Ihre Gültigkeit.

#### **4.11 Schallschutz**

entfällt

### **5 Hinweise durch Text**

Die Hinweise durch Text des Bebauungsplans „Langfeld II – 1. Änderung“, ortsüblich bekanntgemacht am 10.03.2023, behalten weiterhin Ihre Gültigkeit.