



GEMEINDE
ZELL
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG FÜR
DAS GEBIET "AM SCHIESSHÜGEL"
1 ABSCHNITT
M. - 1:1000

Änderungs-
Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 2 Abs.6 BBauG vom 29.10.74, bis 29.11.74, öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung waren eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht und die nach Absatz 5 Beteiligten davon benachrichtigt worden.
Zell, den 2. Dez. 1974.
I. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplan-Änderung vom 2. Dez. 1974 gem. § 10 BBauG am 1.12.74 als Satzung beschlossen.
Nach Art. 49 Abs.1 GO beteiligte Gde-Räte waren von Beratungen und Beschlussfassung über den Bebauungsplan ausgeschlossen.
Zell, den 10. Dez. 1974.
I. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 19.12.1974 Nr. 2.0 - 610 genehmigt.
Schweinfurt, 19.12.1974
Landratsamt
I.A.
Beck
Regierungsdirektor

Änderung
Der Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG vom 3.1.1975... öffentlich ausgelegt worden.
Die Genehmigung und die Auslegung ist am 2.1.1975 bekanntgemacht worden. Damit ist der Plan gem. § 12 BBauG am 2.1.1975... rechtsverbindlich.
Zell, den 3.1.1975.
I. Bürgermeister

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Grundstücksgrenze
Bestehende Haupt- und Nebengebäude
Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Höhenlinie
Maßzahl

2.1 Art der Baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 - Bundesgesetzblatt I S. 429 - BauNVO)
GRZ = Grundflächenzahl GFZ = Geschößflächenzahl

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

2.2 Maß der Baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie § 16 § 17 BauNVO)

GRZ 0,4 = Grundflächenzahl z.B. 0,4
GFZ 0,5 = Geschößflächenzahl z.B. 0,5
E+U = Erdgeschoß und Untergeschoß

- 2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BBauG und §§ 22u.23 BauN)
- 0 Offene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
Geplante Grundstücksgrenze
- SD Gebäude mit Satteldach in Firsttrichtung
GG Gebäude mit Flachdach
- 2.4 Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BBauG)
- Flächen für den Fahrverkehr
Flächen für den Fußgängerverkehr
- Straßenbegrenzungslinie
- 2.5 Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
- öffentlich
privat
- Spielplatz
- 2.6 Wasserflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BBauG)
Wassersammelstelle (Graben)
- 2.7 Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser od. festen Abfallstoffen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)
- Fläche für Versorgungsanlage Umformerstation
- 2.8 Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)
- Elit - Leitung mit Schutzzone
- 2.9 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- GG Garagen Sichtdreieck mit Schenkellängen

- 3. WEITERE FESTSETZUNGEN**
- 3.1 Gebäude aller Art (auch Garagen) sind in massiver Bauweise zu errichten.
- 3.2 Sind Wohngebäude mit Satteldächern zu versehen, so ist im allgemeinen eine Dachneigung von 28°-6° Toleranz - vorgeschrieben. Dachausbau möglich - Walmdach möglich - Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern zu versehen, deren Neigung nicht mehr als 6 % beträgt. Mit Ausnahme von Flachdächern sind Dächer grundsätzlich mit hartem Material einzudecken. Unter dem Hochspannungsschutzstreifen ist eine Bebauung zulässig, wenn die VDE - Vorschriften § 210-12 (Sicherheitsabstand lotrecht von mind. 5 m von oberster Gebäudekante bis zur Unterkante Leitung eingehalten werden.
- 3.3 Sofern im Bebauungsplan bereits von der Möglichkeit des Art. 7 Abs. 3 BayBO Gebrauch gemacht wurde, dürfen an den entsprechenden Wänden notwendige Fenster für nur einen Aufenthaltsraum in jedem Vollgeschoß vorgesehen werden.
- 3.4 Bei eingeschößigen Wohngebäuden können die Untergeschoße zu Wohnungen ausgebaut werden, wenn die Fußbodenhöhe-Oberkante des Erdgeschoßes nicht höher als 0,50 m über der Gehsteig-Hinterkante bzw. über dem oberen Hanganschnitt des Geländes liegt.
- 3.5 Die Traufhöhe darf bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoß nicht höher als 3,50 m über der Gehsteighinterkante bzw. über dem hinteren Hanganschnitt des Geländes liegen.
- 3.6 Für Doppelhäuser, Gemeinschaftsgaragen oder Einzelgaragen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Grenze zu errichten sind wird als Bauweise die Grenzbebauung verbindlich festgesetzt. Sie sind einheitlich zu gestalten. Vor der Garage mit mehr als einem Tor und einem Abstand bis zu 10 m von der Gehsteighinterkante dürfen die Vorplätze bzw. davorliegenden Stellplätze durch Mauern, Zäune oder dergl. nicht abgeteilt werden, sie müssen durchgehend befahrbar sein.
- 3.7 Freistehende Nebengebäude, insbes. zum Zwecke der Kleintierhaltung, sind nicht zugelassen. Nebenräume für Geräte außerhalb des Hauptgebäudes sind in Verbindung mit Garagen in gleicher Art und Bauweise zu errichten. Dabei soll der Nebenraum so bemessen sein und angeordnet werden, daß er im Bedarfsfalle ohne Schwierigkeiten in einem Garagenraum umgewandelt werden kann.
- 3.8 Einfriedungen an Straßen, Wegen und Plätzen dürfen eine Höhe von 0,80 - 1,00 m (Talseitig) über der Gehsteig-Hinterkante nicht überschreiten. Bedingt durch die Hanglage ist die Einfriedung an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen max. 1,30 m Höhe zulässig. Eine Hinterpflanzung ist zu errichten.
- 3.9 Die Mindestgröße der Grundstücke darf 500 qm nicht unterschreiten.
- 3.10 Böschungen, Stützmauern sind gleich Einfriedungen, max. Höhe siehe Schnitt.

MAX. 0,90m
aufgestellt: September 1973
mit Änderung Dezember 1973
BÜRO FÜR ORTSPLANUNG HOCH- und TIEFBAU
Architekturbüro
Rudolf Karl Bauer und Paul Werthmann
5720 Schweinfurt, Spitalstr. 23