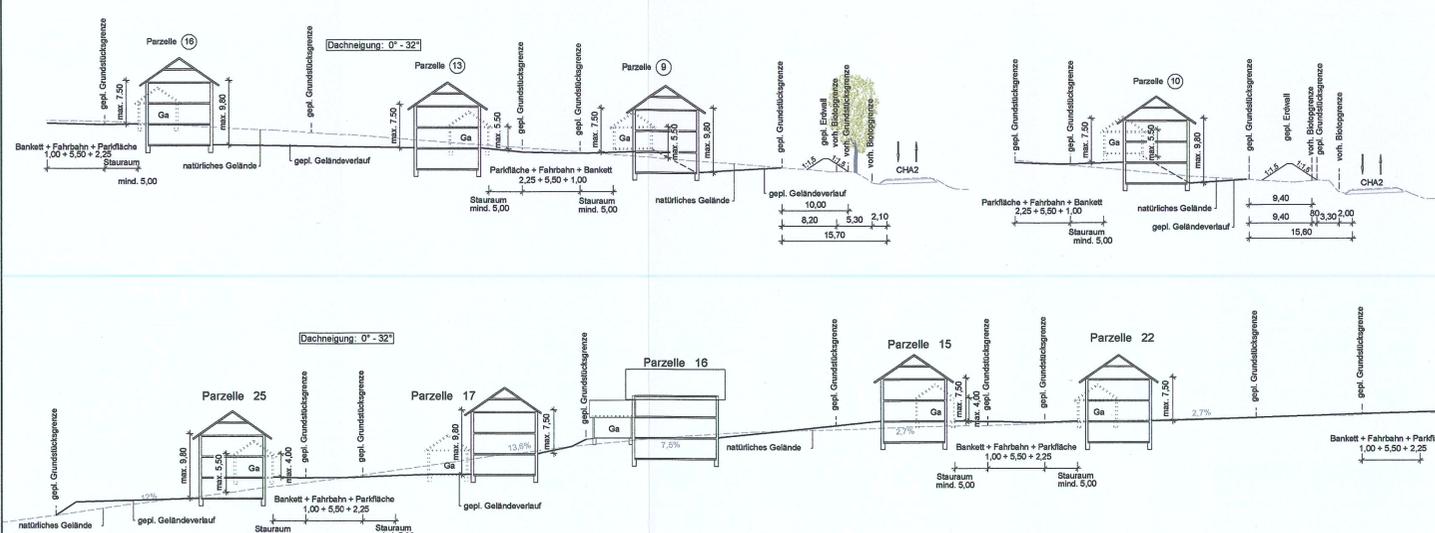




REGELQUERSCHNITTE M = 1 : 500
Anm.: Die zeichnerische Bemaßung ist nicht maßstäblich!



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Anbauverbotszone
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Wirtschaftsweg, versicherungsfähig
- Flächen besonderer Zweckbestimmung (hier Gehweg und Parkplätze)
- Parkplatz
- öffentliche Grünfläche
- festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (privat und öffentlich)
- festgesetzte 3-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen
- Fassade mit passiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster)
- aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen (§ 13 BNatSchG)
- Altlastenbereich
- Biotopkartierung Bayern, Teil Flachland
- RRB Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses, hier Regenrückhaltebecken
- Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung - Elektrizität

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- gepl. Grundstücksgrenzen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) - Zufahrten versicherungsfähig herstellen
- vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)
- vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (öffentlich)
- Höhengichtlinie
- Bemaßung in Metern
- Sichtdreieck mit Schenkellänge

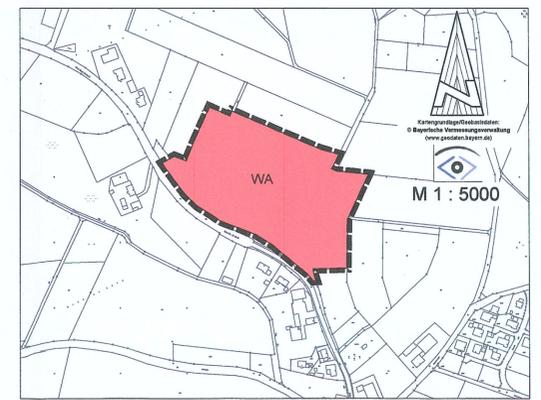
VERFAHRENSVERMERK:

1. Der Gemeinderat Zandt hat in der Sitzung vom 01.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stockerfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Gemeinderat Zandt hat in der Gemeinderatssitzung am 07.12.2017 dem Entwurf zum Aufstellen des Bebauungsplanes "Stockerfeld" zugestimmt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2017 hat in der Zeit vom 20.12.2017 bis 31.01.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2017 hat in der Zeit vom 20.12.2017 bis 31.01.2018 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.02.2018 vom Gemeinderat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2018 bis 16.04.2018 beteiligt. Auf den Bebauungsplan wurde durch ortsübliche Bekanntmachung vom 06.03.2018 hingewiesen.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2018 bis 16.04.2018 öffentlich ausgelegt.
7. Da sich nach der Auslegung nach Ziffer 5 und 6 weitere Planungsänderungen bzw. -ergänzungen ergeben haben, wurde der Bebauungsplan-Entwurf nochmals geändert. Der Gemeinderat Zandt hat den geänderten Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 01.06.2018 in der Sitzung am 01.06.2018 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 01.06.2018 mit Begründung wurde daraufhin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2018 bis 19.07.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Da sich nach der Auslegung nach Ziffer 7 erneut Planungsänderungen bzw. -ergänzungen ergeben haben, wurde der Bebauungsplan-Entwurf nochmals geändert. Der Gemeinderat Zandt hat den geänderten Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 26.07.2018 in der Sitzung am 26.07.2018 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 26.07.2018 mit Begründung wurde daraufhin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2018 bis 13.09.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
9. Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.10.2018 den Bebauungsplan "Stockerfeld" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.10.2018 als Satzung beschlossen.
10. Der Bebauungsplan "Stockerfeld" in der Fassung vom 11.10.2018 wurde am 05.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Zandt, den 05.11.2018 Ludwig Klement, 1. Bürgermeister

Zandt, den 05.11.2018 Ludwig Klement, 1. Bürgermeister

Übersichtslageplan



SATZUNG

über den Bebauungsplan "Stockerfeld"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Zandt den Bebauungsplan i. d. F. vom 11.10.2018 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan vom 11.10.2018 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 11.10.2018
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 11.10.2018
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 11.10.2018

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Zandt, den 05.11.2018

Ludwig Klement, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"Stockerfeld"



GEMEINDE ZANDT

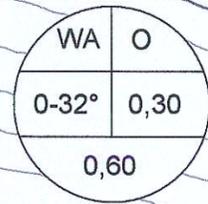
LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:
Brandt & Preischl
Ingenieurbüro für Bauwesen
Weinbergstraße 28 93413 Cham
Tel. 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9
email: info@brandt-preischl.de



Planungsstand: 07.12.2017
22.02.2018
01.06.2018
26.07.2018
11.10.2018



Chamer Str. (Kr. CHA 2)
 6842-0185-001

-70 m-



Kartengrundlage/Geobasisdaten:
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 (www.geodaten.bayern.de)



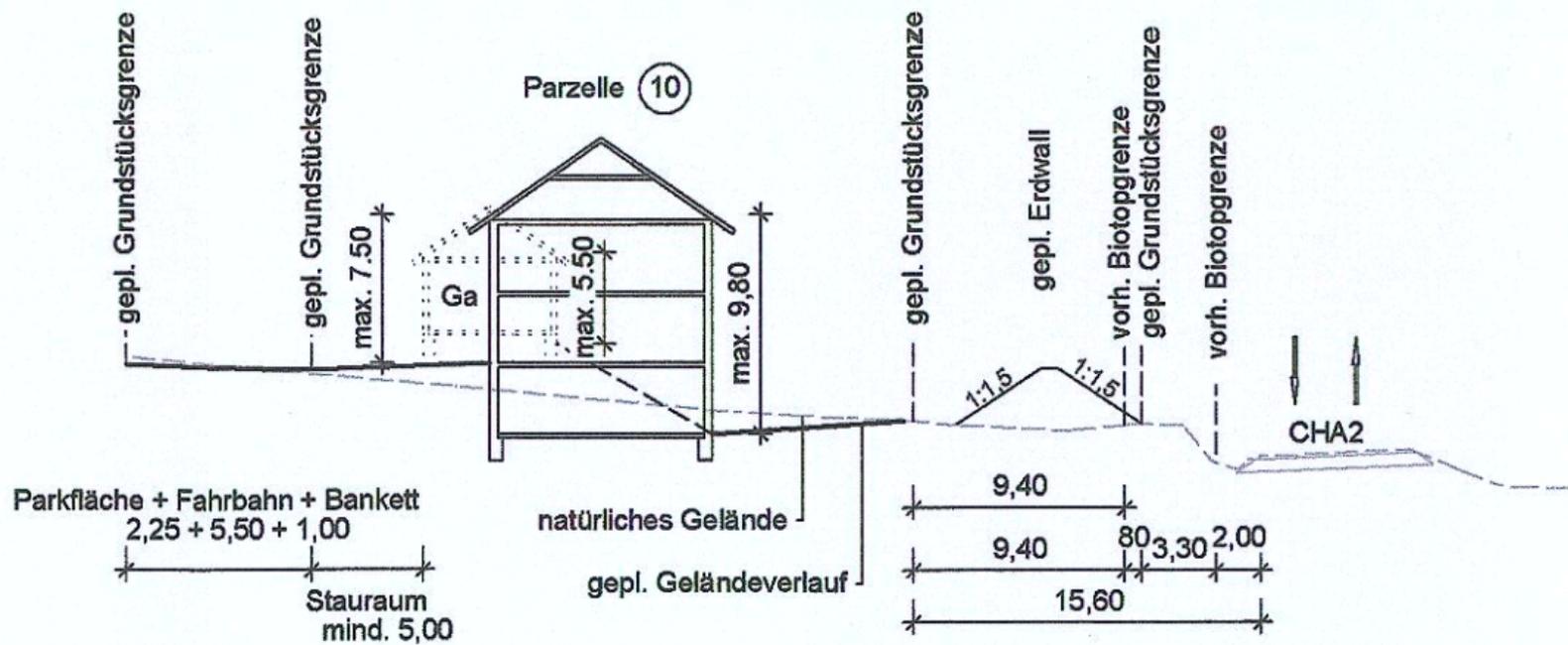
M 1 : 1000

284

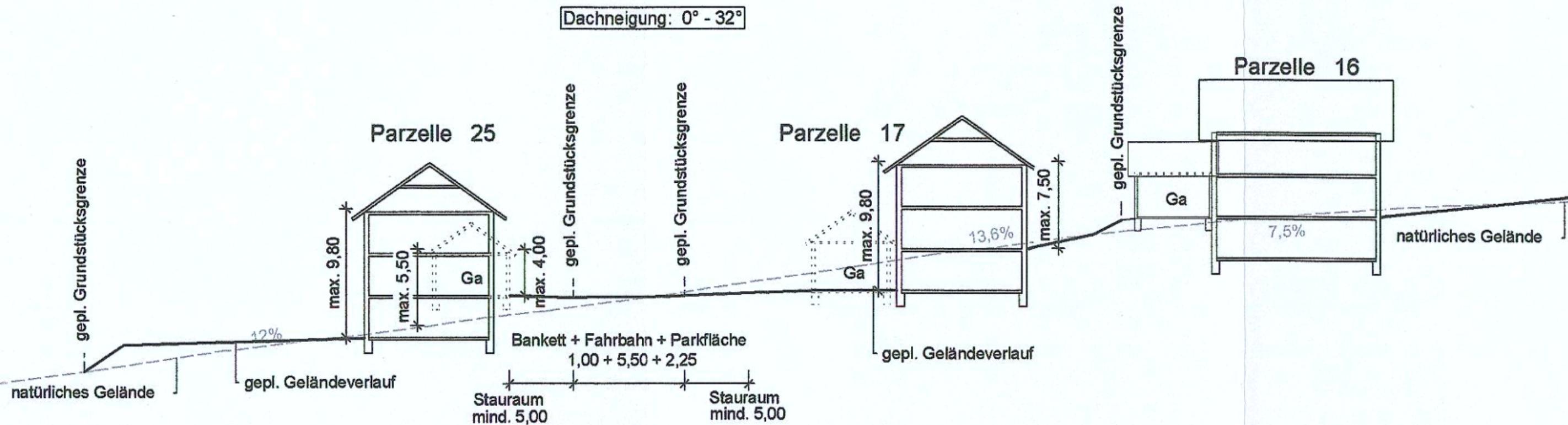
278

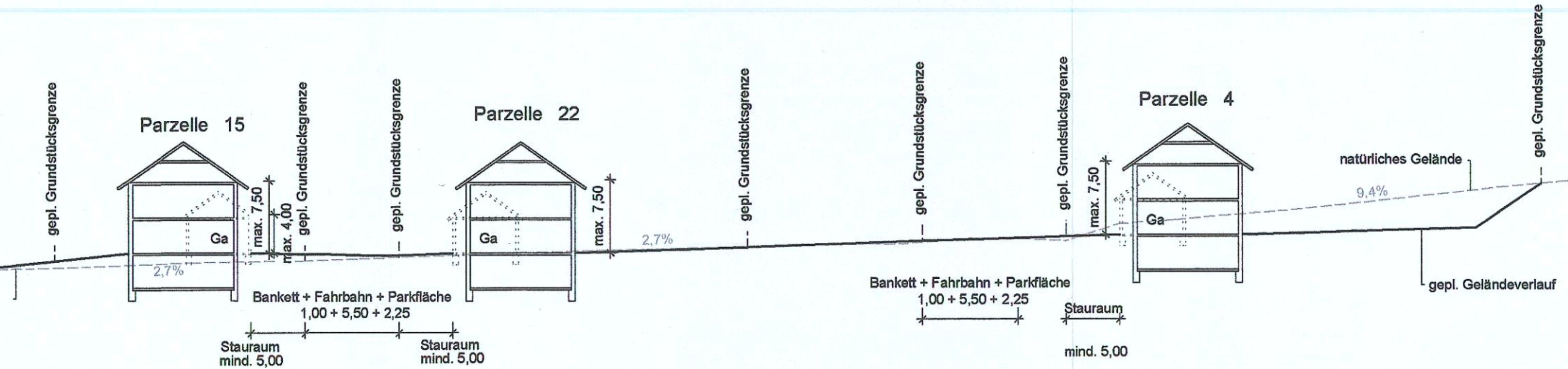
173

173/1

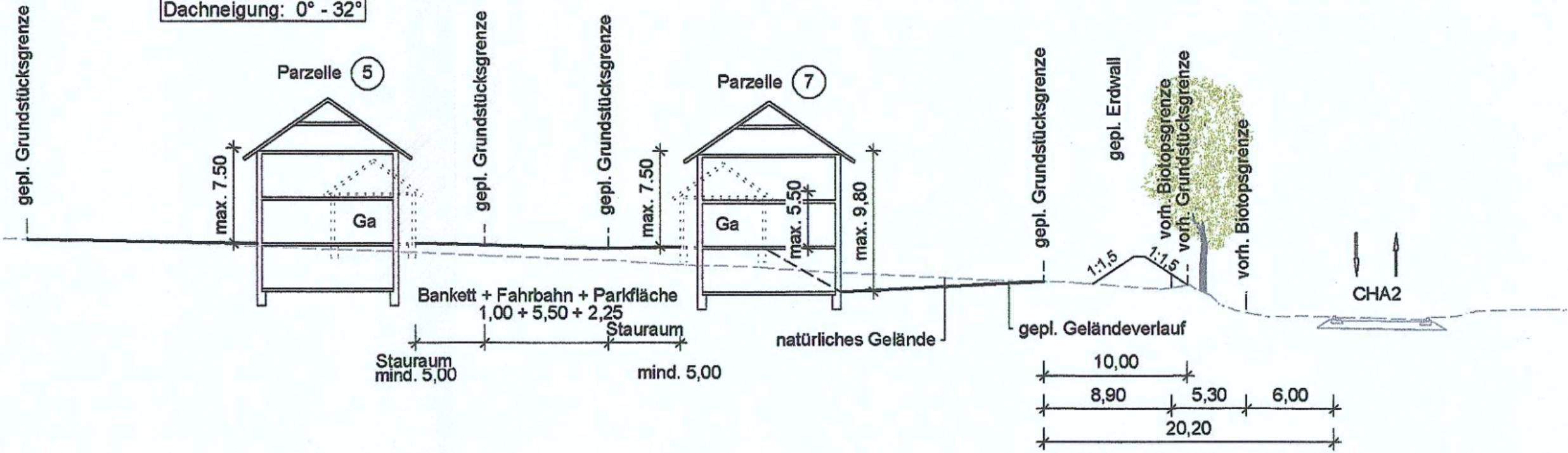


Dachneigung: 0° - 32°

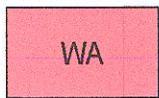




Dachneigung: 0° - 32°



PLANLICHE FESTSETZUNGEN



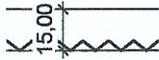
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990



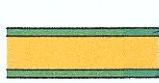
Abgrenzung des Geltungsbereiches



Baugrenze



Anbauverbotszone



öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



Wirtschaftsweg, versickerungsfähig



Flächen besonderer Zweckbestimmung
(hier Gehweg und Parkplätze)



Parkplatz



öffentliche Grünfläche



festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern
(privat und öffentlich)



festgesetzte 3-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern
und Bäumen



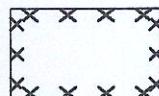
Fassade mit passiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster)



aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen (§ 13 BNatSchG)



Altlastenbereich



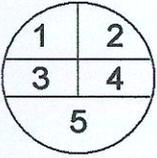
Biotopkartierung Bayern, Teil Flachland

RRB

Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses, hier Regenrückhaltebecken



Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung - Elektrizität



- 1 = Art der Nutzung
- 2 = Bauweise: o = offene Bauweise
- 3 = Dachneigung
- 4 = max. zulässige GRZ
- 5 = max. zulässige GFZ

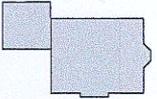
PLANLICHE HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



gepl. Grundstücksgrenzen



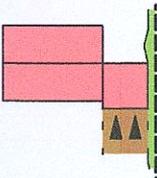
bestehende Bebauung

3

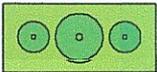
laufende Parzellennummer

392

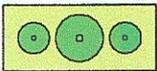
vorhandene Flurstücksnummer



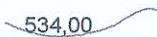
gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) - Zufahrten versickerungsfähig herstellen



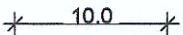
vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)



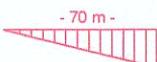
vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (öffentlich)



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern



Sichtdreieck mit Schenkellänge

VERFAHRENSVERMERK:

1. Der Gemeinderat Zandt hat in der Sitzung vom 01.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stockerfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Gemeinderat Zandt hat in der Gemeinderatssitzung am 07.12.2017 dem Entwurf zum Aufstellen des Bebauungsplanes "Stockerfeld" zugestimmt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2017 hat in der Zeit vom 20.12.2017 bis 31.01.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2017 hat in der Zeit vom 20.12.2017 bis 31.01.2018 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.02.2018 vom Gemeinderat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2018 bis 16.04.2018 beteiligt. Auf den Bebauungsplan wurde durch ortsübliche Bekanntmachung vom 06.03.2018 hingewiesen.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2018 bis 16.04.2018 öffentlich ausgelegt.

7. Da sich nach der Auslegung nach Ziffer 5 und 6 weitere Planungsänderungen bzw. -ergänzungen ergeben haben, wurde der Bebauungsplan-Entwurf nochmals geändert. Der Gemeinderat Zandt den hat geänderten Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 01.06.2018 in der Sitzung am 01.06.2018 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 01.06.2018 mit Begründung wurde daraufhin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2018 bis 19.07.2018 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Da sich nach der Auslegung nach Ziffer 7 erneut Planungsänderungen bzw. -ergänzungen ergeben haben, wurde der Bebauungsplan-Entwurf nochmals geändert. Der Gemeinderat Zandt den hat geänderten Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 26.07.2018 in der Sitzung am 26.07.2018 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 26.07.2018 mit Begründung wurde daraufhin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2018 bis 13.09.2018 erneut öffentlich ausgelegt.

9. Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.10.2018 den Bebauungsplan "Stockerfeld" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.10.2018 als Satzung beschlossen.

Zandt, den 05.11.2018



L. Klement
Ludwig Klement, 1. Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan "Stockerfeld" in der Fassung vom 11.10.2018 wurde am 05.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Zandt, den 05.11.2018



L. Klement
Ludwig Klement, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan "Stockerfeld"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Zandt den Bebauungsplan i. d. F. vom 11.10.2018 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 11.10.2018 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 11.10.2018
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 11.10.2018
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 11.10.2018

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Zandt, den 05.11.2018



(Siegel)

.....
Ludwig Klement, 1. Bürgermeister

Ludwig Klement, 1. Bürgermeister

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 – 26 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 21.11.2017, BGBl. I, S.3786).

Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Auf den Parzellen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9 und 10 sind auch Reihenhäuser zugelassen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

Parzelle 1 – 26: GRZ = 0,30
 GFZ = 0,60

max. zulässige Wandhöhen: Parzelle 1-26: 9,80 m talseits und 7,50 m bergseits

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung wird eine Dachneigung von 0° – 32° gewählt.

Die Dachneigung der Nebengebäude hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dachdeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen sowie Gründächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Die äußerliche Gestaltung hat dem Hauptgebäude zu entsprechen.

Carports sind zulässig.

Nebengebäude sind nur eingeschossig und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Abweichend davon sind auch Flachdächer zulässig.

Parzellen 1 – 26:

max. zulässige Wandhöhe: 4,00 m bergseits und 5,50 m talseits

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet und einem Rückhaltebecken zugeführt. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebietes (Parzellen 1 - 26) werden über den bestehenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage Zandt zugeführt.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 2,50 m, Abgrabungen und Stützmauern auf dem Baugrundstück dürfen max. 2,50 m betragen.

Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

13. Bepflanzung und Eingrünung

13.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Esche (*Fraxinus excelsior*),
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Walnuss (*Juglans regia*),
 Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarkii*)
 Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarkii*),
 Haselnuss (*Corylus avellana*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),
 Sal-Weide (*Salix caprea*),
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
 Ohrchen-Weide (*Salix aurita*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

13.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1). Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen. Am östlichen und westlichen Rand des Planungsgebietes muss eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt werden. An der Nordseite des Baugebietes ist eine 3-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität anzulegen.

13.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen. Die Parkflächen werden mit wasserdurchlässigem Rasenpflaster ausgeführt und ebenfalls mit Schotterrasen bepflanzt. In der öffentlichen Grünflächen und entlang der Parkflächen sind standortheimische Gehölze (Artenauswahl siehe 13.1) zu pflanzen.

13.4 Begrünung der öffentlichen Altlastenfläche

Die Altlastenfläche im Norden des Baugebietes dient für den Eingriff in Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche. Der Bereich der Altlastenfläche wird zusätzlich mit einer 0,5 m mächtigen, verdichteten Bodenschicht (Grabsperre) überfüllt und anschließend mit Oberboden abgedeckt. Der Bereich wird durch eine standortheimische Wildheckenpflanzung aus Hainbuche, Haselnuss und Sal-Weide abgerundet.

13.5 Begrünung des Lärmschutzwalles

Der südlich des Baugebietes verlaufende Lärmschutzwall wird zur Straßenseite (CHA 2) mit standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität bepflanzt. Zur Seite des Wohngebietes erfolgt eine Bepflanzung mit niedrigen Sträuchern und Stauden.

14. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können die Orientierungswerte nach DIN 18005 und teilweise die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV an der südlichen Geltungsbereichsgrenze nicht eingehalten werden. Es werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

- Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite West der Parzelle 2 ist nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'_{w,ges} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R' _{w,ges}
II	30 dB

- Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten West, Süd und Ost der Parzellen 6 bis 11 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'_{w,ges} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf.R'w.ges
III	35 dB

- Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
- Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster nach Süden belüftet, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

15. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen zu verwenden.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Zandt zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regen** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Zandt wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und bei versickerungsfähigen Untergrund auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Überschüssiges Oberflächenwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage Zandt zugeführt.
8. Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrslärm von der Kreisstraße CHA 2 ausgesetzt.
Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten. Dies wird ausdrücklich empfohlen für den passiven Lärmschutz auf den Parzellen 2 und 6 bis 11.
9. Die Gemeinde Zandt plant in fußläufiger Umgebung des Baugebietes einen Standort für einen Spielplatz.