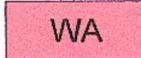
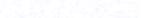
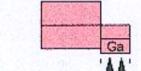
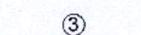
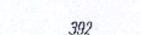
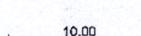


ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

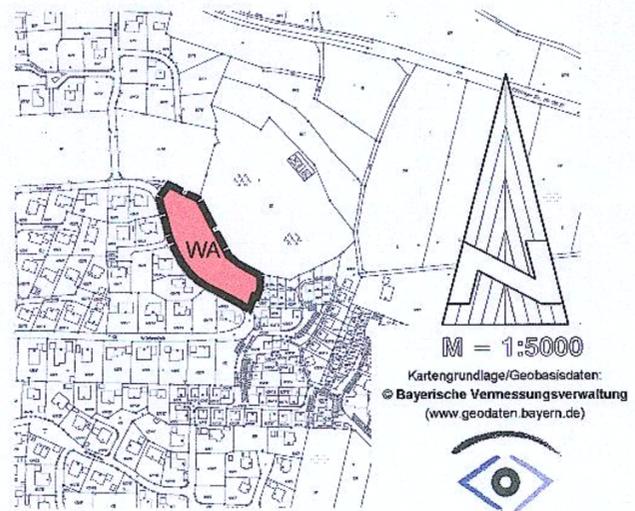
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
-  Abgrenzung des Geltungsbereiches (Änderungsbereich)
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Baugebietseingrünung (privat)
-  bebauungsfreie Zone (Baumfallbereich)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  **Nutzungsschablone:**
 1 = Art der Nutzung: WA = allgemeines Wohngebiet
 2 = Bauweise: o = offene Bauweise, g = geschlossene Bauweise
 3 = Dachform: SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach, FD = Flachdach, PD = Pultdach
 4 = Dachneigung
 5 = max. zulässige GRZ
 6 = max. zulässige GFZ

PLANLICHE HINWEISE

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen
-  bestehende Bebauung
-  laufende Parzellennummer
-  vorhandene Flurstücksnummer
-  vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)
-  Höhenschichtlinie
-  Bemaßung in Metern



Übersichtslageplan



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.12.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dirnitz II" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauBG).

2. Auslegung

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2017 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom 18.12.2017, in der Zeit vom 27.12.2017 bis 29.01.2018 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Dirnitz II" - 1. Änderung i. d. F. vom 07.12.2017 wurde mit Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2017 bis 29.01.2018 öffentlich ausgelegt.

3. Satzung

Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.02.2018 den Bebauungsplan "Dirnitz II" - 1. Änderung i. d. F. vom 22.02.2018, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zandt, den 01.03.2018



L. Klement
1. Bürgermeister Ludwig Klement

4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Dirnitz II" - 1. Änderung i. d. F. vom 22.02.2018 wurde am 01.03.2018 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 01.03.2018



L. Klement
1. Bürgermeister Ludwig Klement

SATZUNG
über den Bebauungsplan
„Dirnitz II“ - 1. Änderung
gem. § 13a BauGB

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 13a des BauGB i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 BayBO, erlässt die Gemeinde Zandt die 1. Bebauungsplanänderung "Dirnitz II" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 22.02.2018 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
 - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 22.02.2018
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 22.02.2018
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 22.02.2018

§ 3 Inkrafttreten

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

Zandt, den 01.03.2018



L. Klement
1. Bürgermeister Ludwig Klement

BEBAUUNGSPLAN

"Dirnitz II"
1. Änderung

im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB

Z.Nr. 39.01.01.01.I
Bestandskraft: "01.03.2018"
Sg.50



GEMEINDE ZANDT

LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

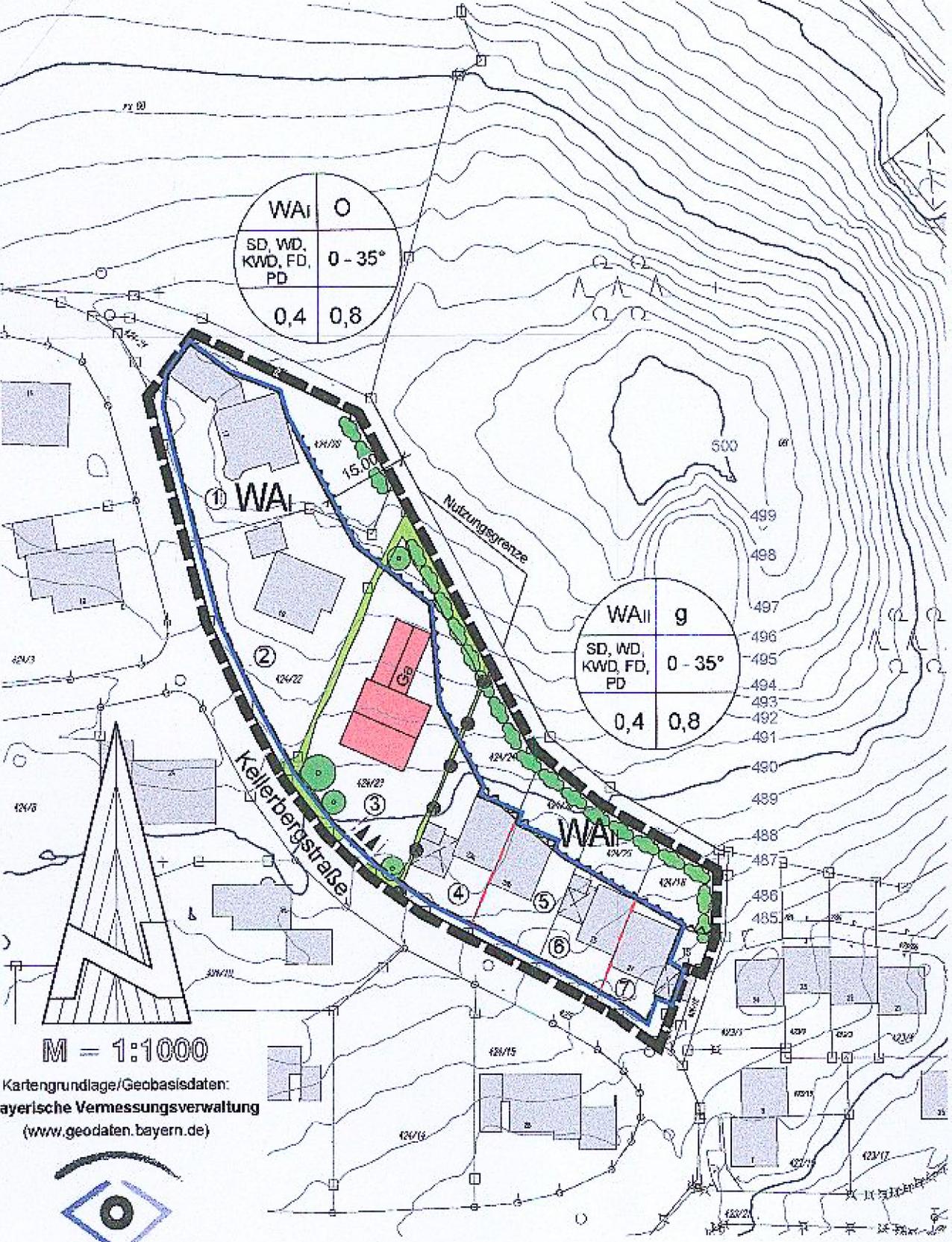
Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preisch
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Brandl
Weinbergstraße 28 93415 Cham
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9
email: info@brandl-preisch.de
Bauvertragsbeschrifteter
L 2142
L 2143
L 2144
L 2145
L 2146
L 2147
L 2148
L 2149
L 2150
L 2151
L 2152
L 2153
L 2154
L 2155
L 2156
L 2157
L 2158
L 2159
L 2160
L 2161
L 2162
L 2163
L 2164
L 2165
L 2166
L 2167
L 2168
L 2169
L 2170
L 2171
L 2172
L 2173
L 2174
L 2175
L 2176
L 2177
L 2178
L 2179
L 2180
L 2181
L 2182
L 2183
L 2184
L 2185
L 2186
L 2187
L 2188
L 2189
L 2190
L 2191
L 2192
L 2193
L 2194
L 2195
L 2196
L 2197
L 2198
L 2199
L 2200

Planungsstand: 07.12.2017
22.02.2018

WAI	0
SD, WD, KWD, FD, PD	0 - 35°
0,4	0,8

WAI	g
SD, WD, KWD, FD, PD	0 - 35°
0,4	0,8



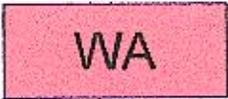
M = 1:1000

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



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Abgrenzung des Geltungsbereiches (Änderungsbereich)



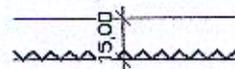
Baulinie



Baugrenze



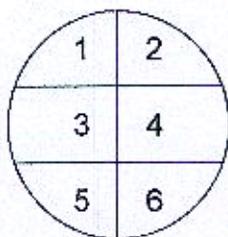
Baugebietseingrünung (privat)



bebauungsfreie Zone (Baumfallbereich)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Nutzungsschablone:

1 = Art der Nutzung: WA = allgemeines Wohngebiet

2 = Bauweise: o = offene Bauweise, g = geschlossene Bauweise

3 = Dachform: SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach

FD = Flachdach, PD = Pultdach

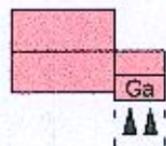
4 = Dachneigung

5 = max. zulässige GRZ

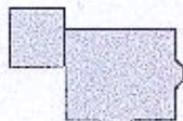
6 = max. zulässige GFZ

PLANLICHE HINWEISE

 bestehende Grundstücksgrenzen



gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen



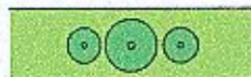
bestehende Bebauung

③

laufende Parzellennummer

392

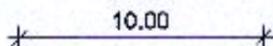
vorhandene Flurstücksnummer



vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.12.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dimitz II" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 18.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauBG).

2. Auslegung

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2017 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom 18.12.2017, in der Zeit vom 27.12.2017 bis 29.01.2018 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Dimitz II" - 1. Änderung i. d. F. vom 07.12.2017 wurde mit Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2017 bis 29.01.2018 öffentlich ausgelegt.

3. Satzung

Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.02.2018 den Bebauungsplan "Dimitz II" - 1. Änderung i. d. F. vom 22.02.2018, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zandt, den 01.03.2018



L. Klement
.....
1. Bürgermeister Ludwig Klement

4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Dimitz II" - 1. Änderung i. d. F. vom 22.02.2018 wurde am 01.03.2018 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 01.03.2018



L. Klement
.....
1. Bürgermeister Ludwig Klement

SATZUNG

über den Bebauungsplan „Dirnitz II“ - 1. Änderung gem. § 13a BauGB

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 13a des BauGB i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 BayBO, erlässt die Gemeinde Zandt die 1. Bebauungsplanänderung "Dirnitz II" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 22.02.2018 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 22.02.2018
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 22.02.2018
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 22.02.2018

§ 3 Inkrafttreten

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

Zandt, den 01.03.2018



b. 
.....
1. Bürgermeister Ludwig Klement

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen gelten:
(die bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden ersatzlos gestrichen)**

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 – 7 „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 die Hauptgebäude der Parzellen 1 – 3 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für die Haupt- und Nebengebäude der Parzellen 4 - 7 gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 Bau NVO.

5. Maß der baulichen Nutzung

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

Parzelle 1 – 7: GRZ = 0,40
 GFZ = 0,80

max. zulässige Wandhöhen: Parzelle 1 – 7: 8,50 m

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

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach und Flachdach.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 0° – 35° gewählt.

Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun, grau oder anthrazit zu erfolgen. Als Material für die Dacheindeckung 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.

Verkehrsfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraße) ist ein Mindestabstand von 2,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

max. zulässige Wandhöhen: Parzellen 1 – 7: 4,50 m

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

Die Zufahrt zu den Garagen sowie zu sämtlichen, 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 und 2 der BayBO (Fassung 2007).

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 Mischwasserkanal abgeleitet.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 2,00 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 2,00 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern als Natursteinmauern von max. 1,50 m Höhe zulässig.

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. 1,00 m Höhe.

12. Bepflanzung und Eingrünung

12.1 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:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Holz-Birne (*Pyrus communis*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Walnuss (*Juglans regia*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
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*),
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*).

12.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 12.1).

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.

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. Telekommunikationsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Für die Außenbeleuchtung sollen fledermaus- und insektenfreundliche, warmweiße Leuchtsysteme und Lampen (LED) verwendet werden.
6. 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.
7. 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.
8. 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 Mischwasserkanal der Kläranlage Zandt zugeführt.