

derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan "Bäckerweg"

vom 29.04.2004



ZEICHENERKLÄRUNG

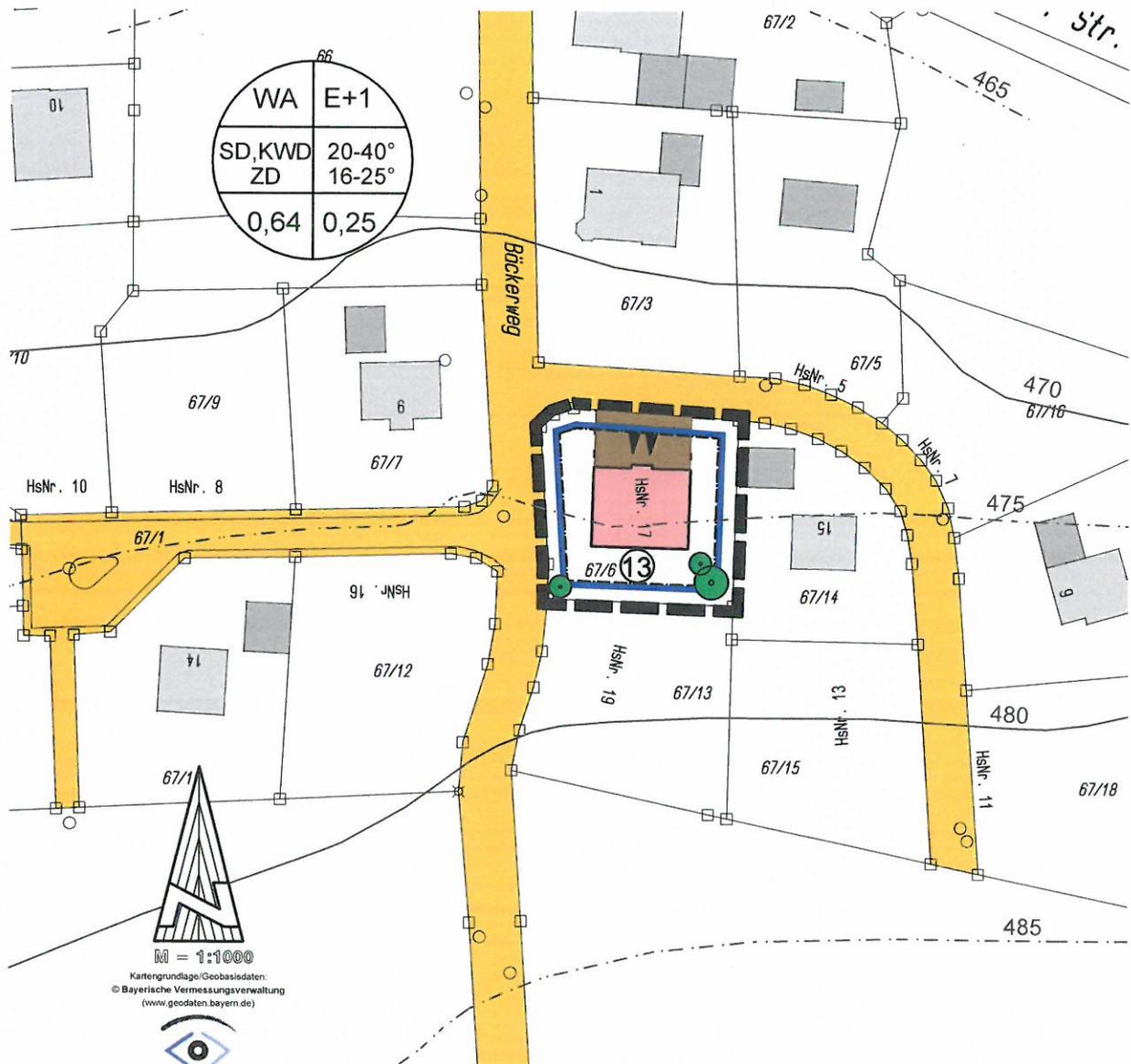
PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- laufende Parzellnummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung (privat)
- Höhenschichtlinien
- öffentliche Verkehrsflächen
- bestehende Bebauung

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung des Änderungsbereiches
 - gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude), Garagen mit Zufahrtsrichtung
 - Baugrenze
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 = Art der Nutzung
 - 2 = Zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
 - 3 = Dachform: SD= Satteldach, KWD= Krüppelwalmdach, ZD= Zeltdach
 - 4 = Dachneigung
 - 5 = max. zulässige GFZ
 - 6 = max. zulässige GRZ

1. Änderung des Bebauungsplanes "Bäckerweg"



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- laufende Parzellenummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung (privat)
- Höhenschichtlinien
- öffentliche Verkehrsflächen
- bestehende Bebauung

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung des Änderungsbereiches
 - gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude), Garagen mit Zufahrtsrichtung
 - Baugrenze
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 = Art der Nutzung
2 = Zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
3 = Dachform: SD= Satteldach, KWD= Krüppelwalmdach, ZD= Zeltdach
4 = Dachneigung
5 = max. zulässige GFZ
6 = max. zulässige GRZ

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Die aufgeführten Punkte und Unterpunkte erhalten nachfolgende neue Fassungen:
(nicht aufgeführte Punkte der Festsetzungen des Deckblattes 1 einschließlich der
nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise behalten ihre Gültigkeit)**

2. Maß der baulichen Nutzung

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25, die max. zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,64.

Bauweise: offene Bauweise,

Wohneinheiten: zulässig sind max. 4 Wohneinheiten und ein Appartement

3. Bauliche Festsetzungen

3.1.2 Dachform, -neigung, -deckung, -aufbauten, -überstände und Wandhöhen

Dachneigung: Satteldach: 20-40°

Haustyp E+1: max. Wandhöhe bergseits 6,00 m, talseits 8,00 m

Definition der Wandhöhe: Wandhöhe ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6. Einbindung in das Gelände

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 2,4 m betragen. Der vorgegebene Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern als Natursteinmauern von max. 1,5 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken. Bei Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze sind Stützmauern bis max. 1,50 m Höhe zugelassen.

GEGENÜBERSTELLUNG: BISHERIGE FESTSETZUNGEN – NEUE FESTSETZUNGEN

BISHER	NEU
<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>bleibt unverändert</p>	keine Änderung
<p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Die max. zulässige Geschosszahl ist U + E + D (max. 3 Vollgeschosse). Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,2, die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,25</p> <p>Wohneinheiten: zulässig sind max. 2 Wohneinheiten mit einer Einliegerwohnung</p> <p>Der Rest bleibt unverändert</p>	<p>Bei der Parzellen 13 ist nur die Geschosszahl E + 1 zulässig (max. 2 Vollgeschosse). Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25. Die max. Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,64.</p> <p>Wohneinheiten: zulässig sind max. 4 Wohneinheiten und ein Appartement.</p>
<p>3. Bauliche Festsetzungen</p> <p>3.1. Hauptgebäude</p> <p>3.1.1 Baukörper</p> <p>bleibt unverändert</p> <p>3.1.2 Dachform, -neigung, -deckung, -aufbauten, -überstände und Wandhöhen</p> <p>Für Sattel- und Krüppelwalmdächer gilt bei U+E+D, sowie bei den möglichen Haustypen E, E+D und E+U eine Dachneigung von 29 – 40°, für die Zeltdachform eine Dachneigung von 16 – 25°.</p> <p>Die max. zulässige Wandhöhe ist bergseits 4,50 m und talseits 6,90 m.</p> <p>Der Rest bleibt unverändert</p> <p>3.1.3 Fassadengestaltung</p> <p>bleibt unverändert</p>	<p>keine Änderung</p> <p><u>Zusätzlicher Text:</u> Für Satteldächer beim Haustyp E+1 gilt eine Dachneigung 20 – 40°</p> <p>Die max. zulässige Wandhöhe ist bergseits 6,00 m und talseits 8,00 m.</p> <p>keine Änderung</p>
<p>3.2 Garagen und Nebengebäude</p> <p>bleibt unverändert</p>	keine Änderung
<p>4. Abstandsflächen</p> <p>bleibt unverändert</p>	keine Änderung
<p>5. Strom- und Fernmeldeleitung</p> <p>bleibt unverändert</p>	keine Änderung

<p>6. Einbindung in das Gelände</p> <p>Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Bau- grundstück dürfen max. 1,0 m betragen. Der vorgegebene Geländeverlauf darf nicht wesent- lich verändert werden. Auffüllungen und Abgra- bungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein.</p> <p>Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Tro- ckenmauern als Natursteinmauern von max. 1,0 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken. Bei Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze sind Stützmauern bis max. 1,50 m Höhe zugelassen.</p>	<p>Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Bau- grundstück dürfen max. 2,4 m betragen. Der vorgegebene Geländeverlauf darf nicht wesent- lich verändert werden. Auffüllungen und Abgra- bungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein.</p> <p>Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Tro- ckenmauern als Natursteinmauern von max. 1,5 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken. Bei Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze sind Stützmauern bis max. 1,50 m Höhe zugelassen.</p>
<p>Punkt 7 bis 11</p> <p>bleibt unverändert</p>	<p>keine Änderung</p>

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.07.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bäckerweg" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) beschlossen.

2. Bekanntmachung / 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 05.07.2016 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2 und § 13 Abs. 2, mit Schreiben vom 11.07.2016 beteiligt und bis 03.08.2016 um Stellungnahme gebeten. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Bäckerweg" i. d. F. vom 05.07.2016 wurde mit Begründung gem. § 13 a Abs. 2 und § 13 Abs.2 und 3 BauGB in der Zeit vom 12.07.2016 bis 03.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht und der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Satzung

Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.08.2016 den Bebauungsplan "Bäckerweg" – 1.Änderung i. d. F. vom 05.07.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Bäckerweg" – 1.Änderung i. d. F. vom 05.07.2016 wurde am **05.08.2016** 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 05.08.2016
Gemeinde Zandt

L. Klement

.....
1. Bürgermeister Ludwig Klement

Präambel:

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

SATZUNG
über den Bebauungsplan
„Bäckerweg“ – 1.Änderung
gem. § 13a BauGB

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 05.07.2016 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 05.07.2016
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 05.07.2016
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 05.07.2016

§ 3
Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Zandt, den 05.08.2016
Gemeinde Zandt

K. Klement

.....
Klement, 1. Bürgermeister