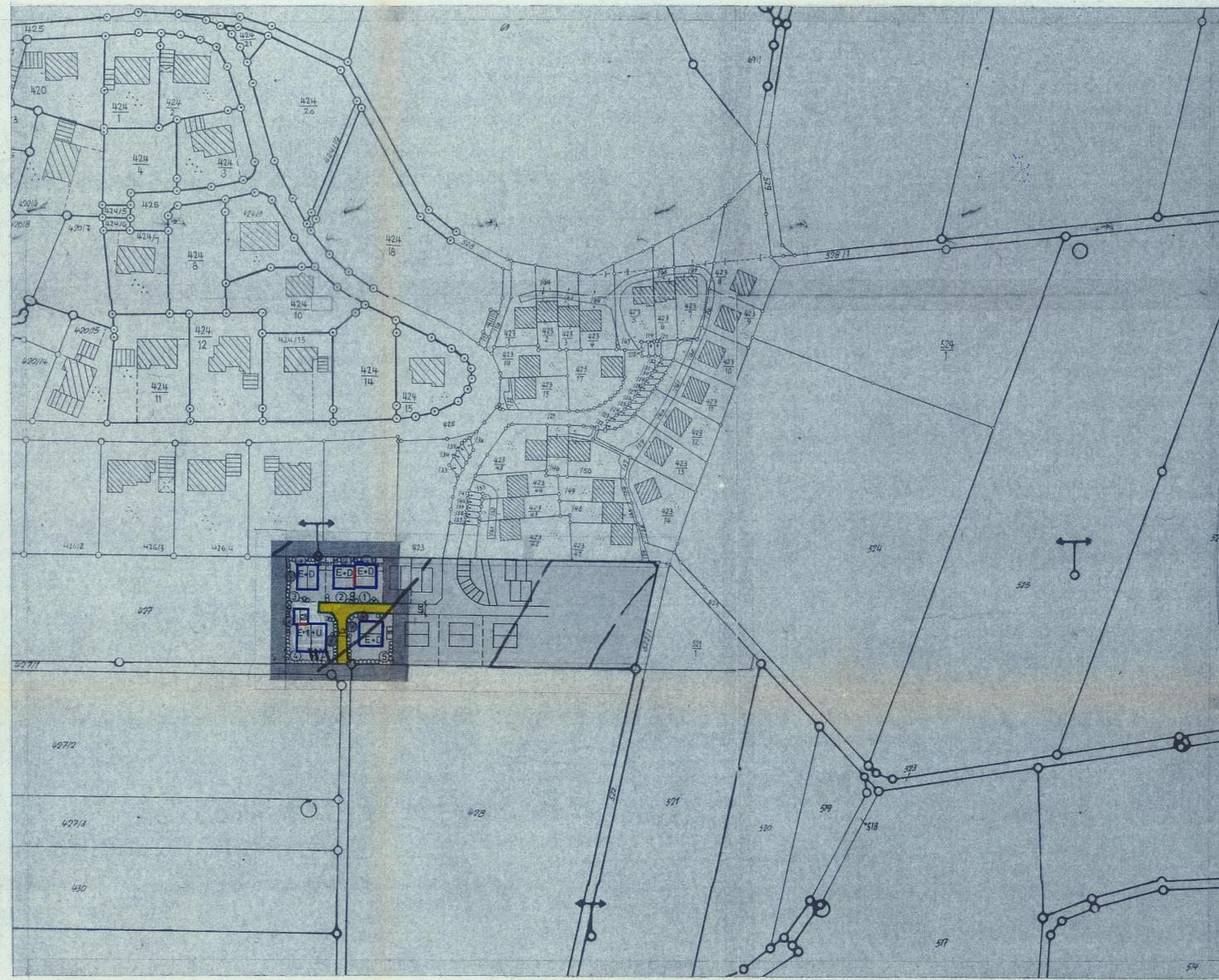
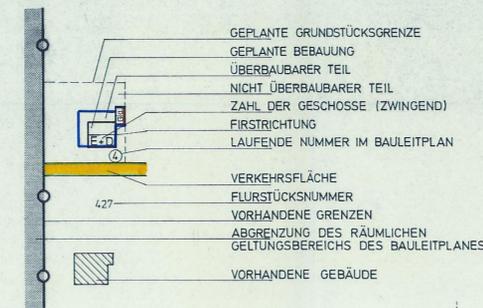


ÜBERSICHTSLAGEPLAN
ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN
M 1:5000

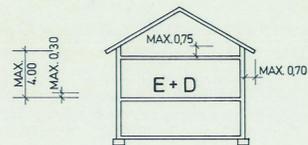


SCHEMATA M 1:1000



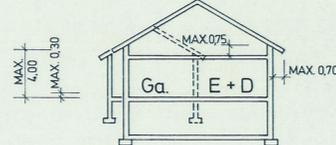
REGELBEISPIEL ① M 1:200

DACHNEIGUNG: 28 - 35°
EINDECKUNG: PFANNEN / BIBER, SCHWARZ



REGELBEISPIEL ② M 1:200

DACHNEIGUNG: 18 - 35°
EINDECKUNG: PFANNEN / BIBER, SCHWARZ



A Gründe

Um dem weiteren Wohnflächenbedarf (die vorhandenen Gebiete sind bebaut) und damit dem Wunsch nach Einfamilienhäusern in Zandt Rechnung zu tragen, weist die Gemeinde Miltach hier ein WA-Gebiet aus. Um die Bebauung in geordnete Bahnen zu lenken und der vorhandenen Ortschaft anpassen zu können, erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes.
Die Erschließung ist bereits vorhanden.
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

B Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

siehe "Begründung zum Bebauungsplan"

C Bauvorschriften

Allgemeines Wohngebiet

1. Nutzungsart
Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I.S. 1763) in offener Bauweise.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die im Bebauungsplan festgelegten Geschosshöhen und Baulinien sind bindend; Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen
Die im Bebauungsplan festgelegten Gebäudeanordnungen und Firststrichungen sind bindend; ebenso die Dachneigungen, -eindeckungen und -überstände, sowie die Trauf- und Sockelhöhe, die aus den Regelbeispielen zu ersehen sind. Das Mindestverhältnis Länge zu Breite soll nicht unter 5:4 liegen. Dachflächenfenster sind unzulässig, an ihre Stelle treten Dachgauben. Als Fassadenmaterial sind ausschließlich Glatt- oder Rauputze in erdfarbenen Tönen oder weiß zulässig, sowie Holzschalungen.

4. Nebengebäude (Garagen) und -anlagen im Sinne des §14 BNVO
Zugelassen sind o.g. Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen in Putzart und -farbe wie der Hauptbau. Die mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen sind mit Satteldach (Dachneigung und -eindeckung wie Hauptgebäude) laut Regelbeispiel vorgeschrieben.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Baugestaltung (Bauhöhe, Dachneigung, -deckung etc.) dem bereits bestehenden Gebäude anzuleihen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

5. Außenwerbung

Es sind nur Werbeeinrichtungen zulässig, die mit Gebäuden fest verbunden sind und die nicht verunstalten, zudem müssen sie am Ort der Leistung angebracht sein. Sie dürfen eine Fläche von 1,0 qm nicht überschreiten; Namensschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,50 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Wechsellicht und Farbmischungen unzulässig. Nicht gestattet ist Reklame aller Art auf den Dächern der Gebäude.

6. Einfriedung

1. Als straßenseitige Einfriedung sind zulässig:
Holzzäune, max. Höhe 1,20 m, senkrecht gelattet, natur oder dunkelbraun, in den einzelnen Straßenzügen einheitlich; Sockel max. 5 cm über GOK.

2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind zulässig:
a) Haschendrahtzäune, max. Höhe 1,20 m, grün, beidseitig bepflanzt; Sockelhöhe max. 15 cm über GOK.
b) Holzzäune, wie unter 6.1 beschrieben.

7. Freileitungen

Freileitungen innerhalb des Baugebiets sind zu verkabeln.

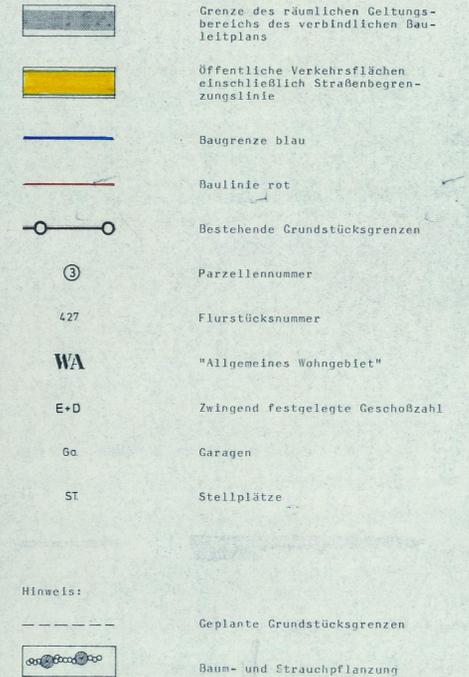
8. Bepflanzung, Gärten

Vor- und Hauptgärten sind landschaftsgerecht anzulegen und zu pflegen. Fremdartige und buntblauige bzw. -nädliche Gehölze sind zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind die Pflanzungen wie im Planeintrag vorzunehmen.

9. Abstandsflächen

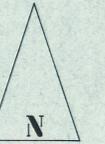
Die Abstandsflächen Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze haben mindestens 3,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen andere Abstände ergeben.

D Zeichenerklärungen für die planerischen Festsetzungen



**VERBINDLICHER BAULEITPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(WA) "KELLERBERG II"**

**GEMEINDE ZANDT
VG MILTACH
LANDKREIS CHAM** M 1:1000



Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes
Bürgerbeteiligung nach § 2a 8 BBauG vom 7.4.82 bis 8.3.82
Beschuß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes vom 15.5.82
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften vom 25.6.82 bis 27.7.82
Beschuß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BBauG i.d.F.d.Bek. vom 19.8.1976 (BGBl. I.S. 2256, ber. S. 3617) geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. I.S. 3281) und Art. 23 der GO i.d.F.d.Bek. vom 31.5.1978 (GVBl. S. 353) geändert durch Gesetz zur Änderung kommunalwirtschaftlicher Vorschriften vom 11.8.1978 (GVBl. S. 525) und durch Gesetz über die Änderung der Zugehörigkeit von Gden zu Verwaltungsgemeinschaften vom 10.8.1979 (GVBl. S. 223), sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Verfassung in der Neufassung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513) geändert durch das Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl. S. 610) und Gesetz vom 19.10.77 (GVBl. S. 115)
Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung bzw. das Landratsamt
Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung vom 27.9.82 bis 11.10.82

Auslegungsort: Rathaus Miltach
Bekanntmachung vom 27.9.82 bis 11.10.82
Gemeinde Zandt
Walter Bräutigam, Bürgermeister

Der Bebauungsplanänderung vom 22.9.1982 wird zugestimmt, die Änderung bezieht sich auf die Parzelle 4.

(Michl, Eigentümer d.Parz. 5)
Manfred Pöschel, Parz. 6
Walter Bräutigam, Parz. 2
Bnylla Pöschel, am. Altst. Steinhäuser (Parz. 1)

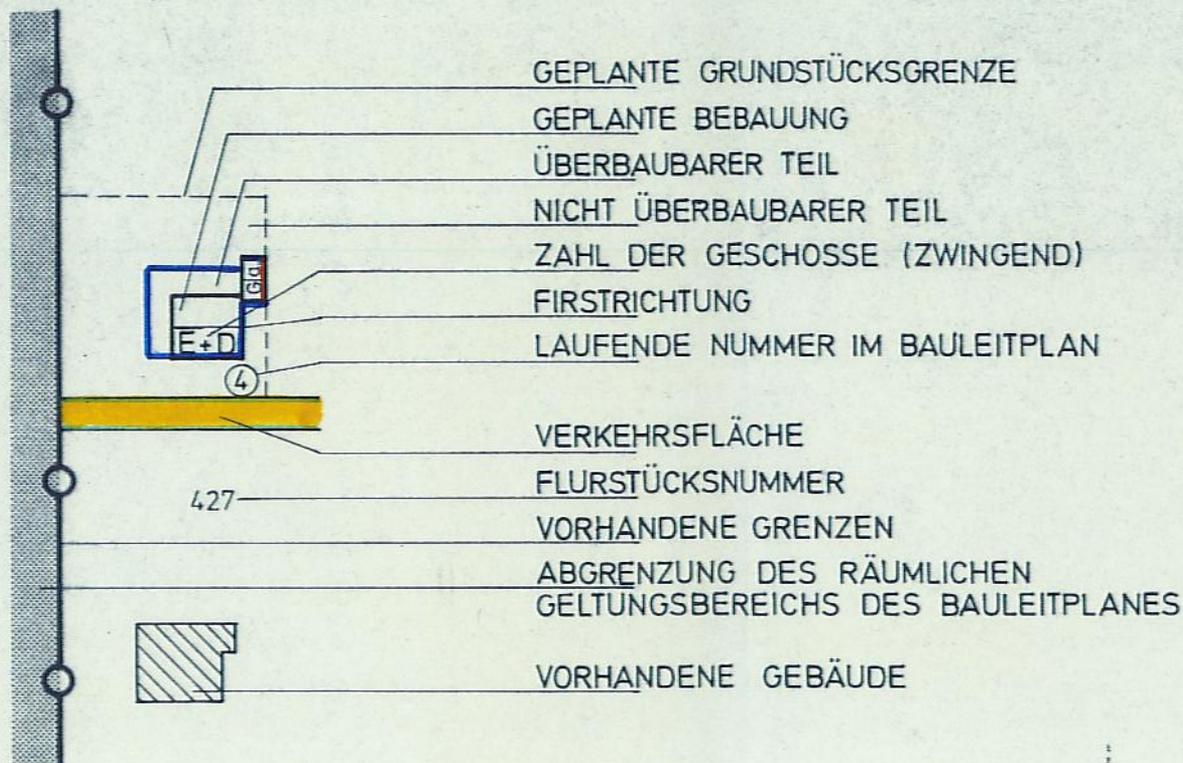
Dipl.-Ing. Ingrid Machalitzky Landschaftsarchitektin
8411 UNDORF, AM KUGELBAUM 19, TELEFON 09404/1873

GEFERTIGT: 1.3.1982
GEÄNDERT: 10.5.82
22.9.82



SCHEMATA

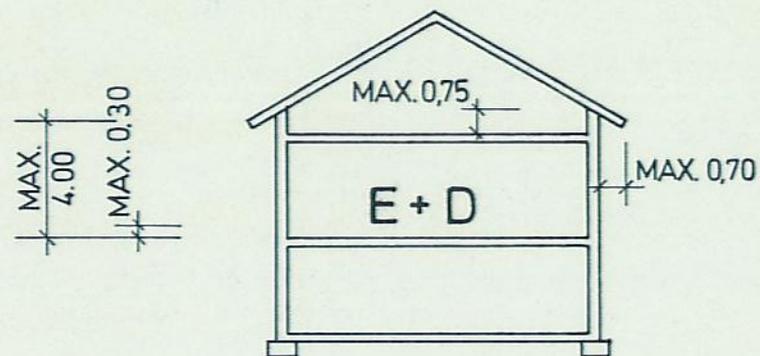
M 1:1000



REGELBEISPIEL ① M 1:200

DACHNEIGUNG: 28 - 36°

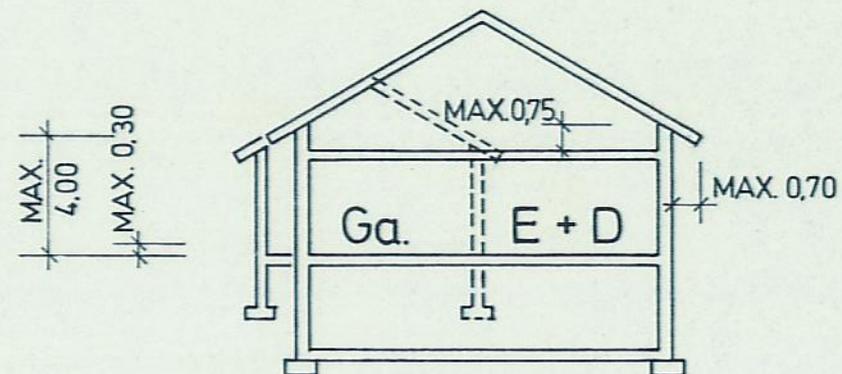
EINDECKUNG: PFANNEN / BIBER, SCHWARZ



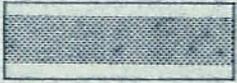
REGELBEISPIEL ② M 1:200

DACHNEIGUNG: 18 - 36°

EINDECKUNG: PFANNEN / BIBER, SCHWARZ



D Zeichenerklärungen für die planerischen Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des verbindlichen Bauleitplans



Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze blau



Baulinie rot



Bestehende Grundstücksgrenzen

③

Parzellennummer

427

Flurstücksnummer

WA

"Allgemeines Wohngebiet"

E+D

Zwingend festgelegte Geschößzahl

Ga

Garagen

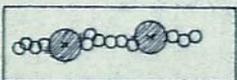
ST

Stellplätze

Hinweis:



Geplante Grundstücksgrenzen



Baum- und Strauchpflanzung

Allgemeines Wohngebiet

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. 1.S. 1763) in offener Bauweise.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgelegten Geschößzahlen und Baulinien sind bindend; Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan festgelegten Gebäudeanordnungen und Firstrichtungen sind bindend; ebenso die Dachneigungen, -eindeckungen und -überstände, sowie die Trauf- und Sockelhöhe, die aus den Regelbeispielen zu ersehen sind.

Das Mindestverhältnis Länge zu Breite soll nicht unter 5:4 liegen.

Dachflächenfenster sind unzulässig, an ihre Stelle treten Dachgaupen.

Als Fassadenmaterial sind ausschließlich Glatt- oder Rauputze in erdfarbenen Tönen oder weiß zulässig, sowie Holzschalungen.

4. Nebengebäude (Garagen) und -anlagen im Sinne des §14 BNVO

Zugelassen sind o.g. Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen in Putzart und -farbe wie der Hauptbau. Die mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen sind mit Satteldach (Dachneigung und -eindeckung wie Hauptgebäude) laut Regelbeispiel vorgeschrieben.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Baugestaltung (Bauhöhe, Dachneigung, -deckung etc.) dem bereits bestehenden Gebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

5. Außenwerbung

Es sind nur Werbeeinrichtungen zulässig, die mit Gebäuden fest verbunden sind und die nicht verunstalten, zudem müssen sie am Ort der Leistung angebracht sein. Sie dürfen eine Fläche von 1,0 qm nicht überschreiten; Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Wechsellicht und Farbmischungen unzulässig.

Nicht gestattet ist Reklame aller Art auf den Dächern der Gebäude.

6. Einfriedung

1. Als straßenseitige Einfriedung sind zulässig:
Holzzäune, max. Höhe 1,20 m, senkrecht gelattet, natur oder dunkelbraun, in den einzelnen Straßenzügen einheitlich; Sockel max. 5 cm über GOK.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind zulässig:
 - a) Maschendrahtzäune, max. Höhe 1,20 m, grün, beidseitig bepflanzt, Sockelhöhe max. 15 cm über GOK.
 - b) Holzzäune, wie unter 6.1 beschrieben.

7. Freileitungen

Freileitungen innerhalb des Baugebiets sind zu verkabeln.

8. Bepflanzung, Gärten

Vor- und Hauptgärten sind landschaftsgerecht anzulegen und zu pflegen. Fremdartige und buntlaubige bzw. -nadlige Gehölze sind zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind die Pflanzungen wie im Planeintrag vorzunehmen.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze haben mindestens 3,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen andere Abstände ergeben.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Bürgerbeteiligung nach § 2a 8 BBauG

VOM 7.4.82

8.3.82

- 3.5.82

Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes

15.5.82

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften

VOM 25.6.82 - 26.7.82

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BBauG i.d.F.d.Bek. vom 18.8.1976 (BGBl. 1.S. 2256, ber. S. 3617) geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. 1.S. 3281) und Art. 23 der GO i.d.F.d.Bek. vom 31.5.1978 (GVBl. S. 353) geändert durch Gesetz zur Änderung kommunalwirtschaftlicher Vorschriften vom 11.8.1978 (GVBl. S. 525) und durch Gesetz über die Änderung der Zugehörigkeit von Gden zu Verwaltungsgemeinschaften vom 10.8.1979 (GVBl. S. 223), sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513) geändert durch das Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl. S. 610) und Gesetz vom 15.11.77 (GVBl. S. 115)

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung bzw. das Landratsamt

Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung

27.9.82

11.10.82



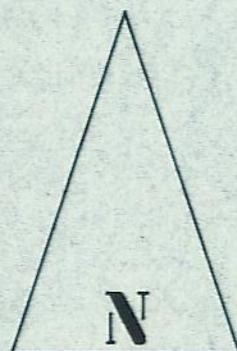
Brey
Brey
Regierungsrat

Auslegungsort: Rathaus M.Hach
Bekanntmachung vom 21.10.1982 bis 8.11.82

Gemeinde Zandt
(Weiß) H. Brögger

VERBINDLICHER BAULEITPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) "KELLERBERG II"

GEMEINDE ZANDT
VG MILTACH
LANDKREIS CHAM



M 1:1000

Der Bebauungsplanänderung vom 22.9.1982 wird
zugestimmt, Die Änderung bezieht sich auf die Parzelle 4.

Michl (Michl, Eigentümer d. Parz. 5)
Manfred Pröml *Carla Pröml* (Pröml, Eigentümer d. Parz. 3)

Ulrich Helge Reif (Parz. 2)
Brigitte Reif *St. Christ* *Steinhaus* (Parz. 1)

DIPL.-ING. INGRID MACHALITZKY LANDSCHAFTSARCHITEKT
8411 UNDOF, AM KUGELBAUM 19, TELEFON 09404/1878

Machalitzky

GEFERTIGT: 1.3.1982

GEÄNDERT: 10.5.82
22.9.82