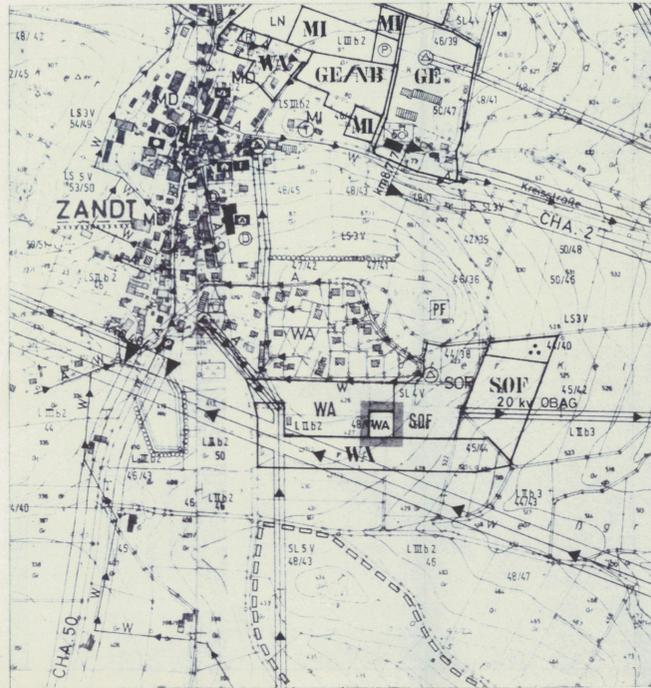
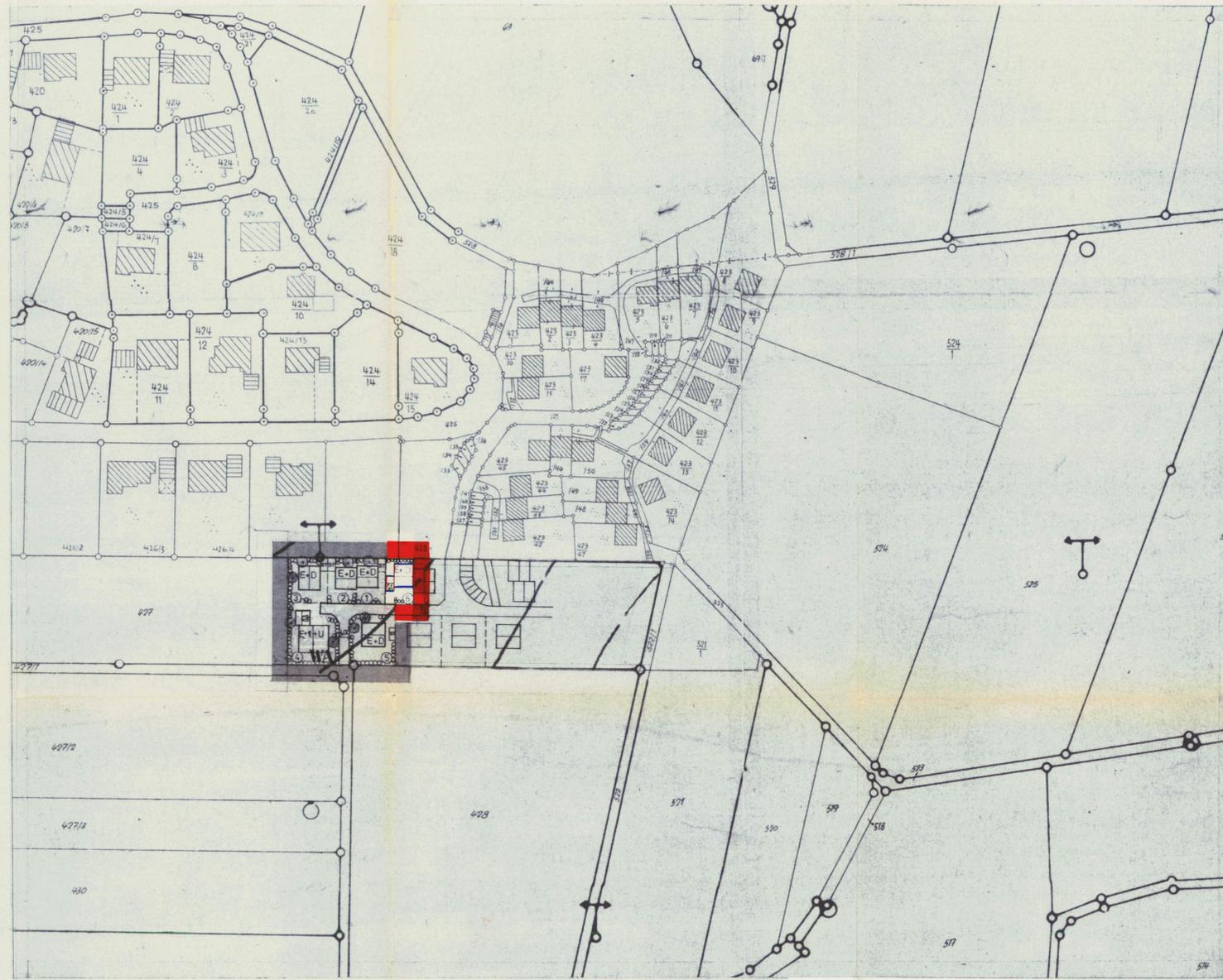
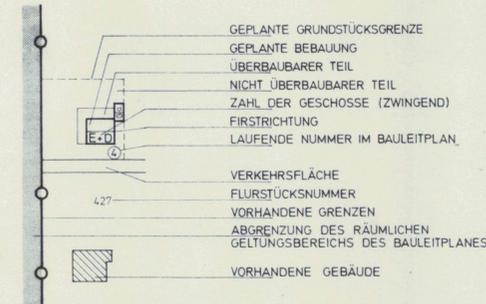


ÜBERSICHTSLAGEPLAN
ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN M 1:5000

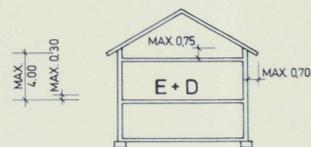


SCHEMATA M 1:1000



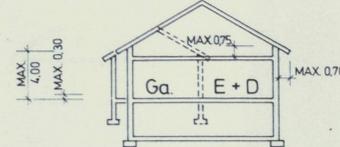
REGELBEISPIEL ① M 1:200

DACHNEIGUNG: 28 - 36°
EINDECKUNG: PFANNEN/BIBER, SCHWARZ



REGELBEISPIEL ② M 1:200

DACHNEIGUNG: 18 - 36°
EINDECKUNG: PFANNEN/BIBER, SCHWARZ



A Gründe

Um den 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 Übersichtliche Ermittlung der Erschließungskosten

siehe "Begründung zum Bebauungsplan"

C Bauvorschriften

Allgemeines Wohngebiet

1. Nutzungsart

Das Baugbiet 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 Geschöszahlen und Baulinien sind bindend; Baulinien 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 BmVO
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 Nachbende 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; Hinsschilder 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 buntaufläuge bzw. -nadhige Gehölze sind zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind die Pflanzungen wie im Plan eintragen vorzunehmen.

9. Abstandsflächen

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

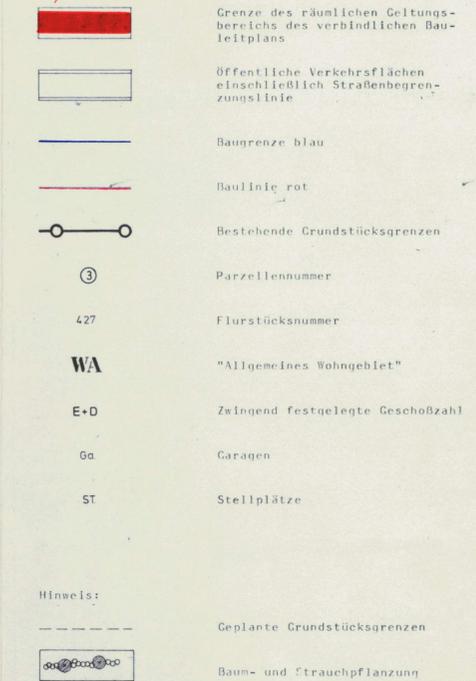
Verfahrensbeschreibung:

- Der Beschluß des Gemeinderats Zandt über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Kellerberg II" wurde gefaßt am 31.10.1983
- Die Anhörung beim LRA-Cham über die beabsichtigte Planänderung erfolgte am 15.5.1984
- Mit Beschluß vom 18.6.1984 hat die Gde. Zandt den Bebauungsplanänderungsentwurf "1. Änderung Kellerberg II vom 23.3.1984" gemäß § 2 Abs.1 und § 10 i.V.m. § 13 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan wurde am 25.6.1984 öffentlich bekanntgemacht und wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der VG-Miltach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit seit 25.6.1984 rechtsverbindlich. Auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen des § 44 c sowie § 155 a BBAUG ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.

Miltach, 10.7.1984
VG Miltach
(Klement)
1. Vorsitzender



D Zeichenerklärungen für die planerischen Festsetzungen



1. ÄNDERUNG ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA) "KELLERBERG II"

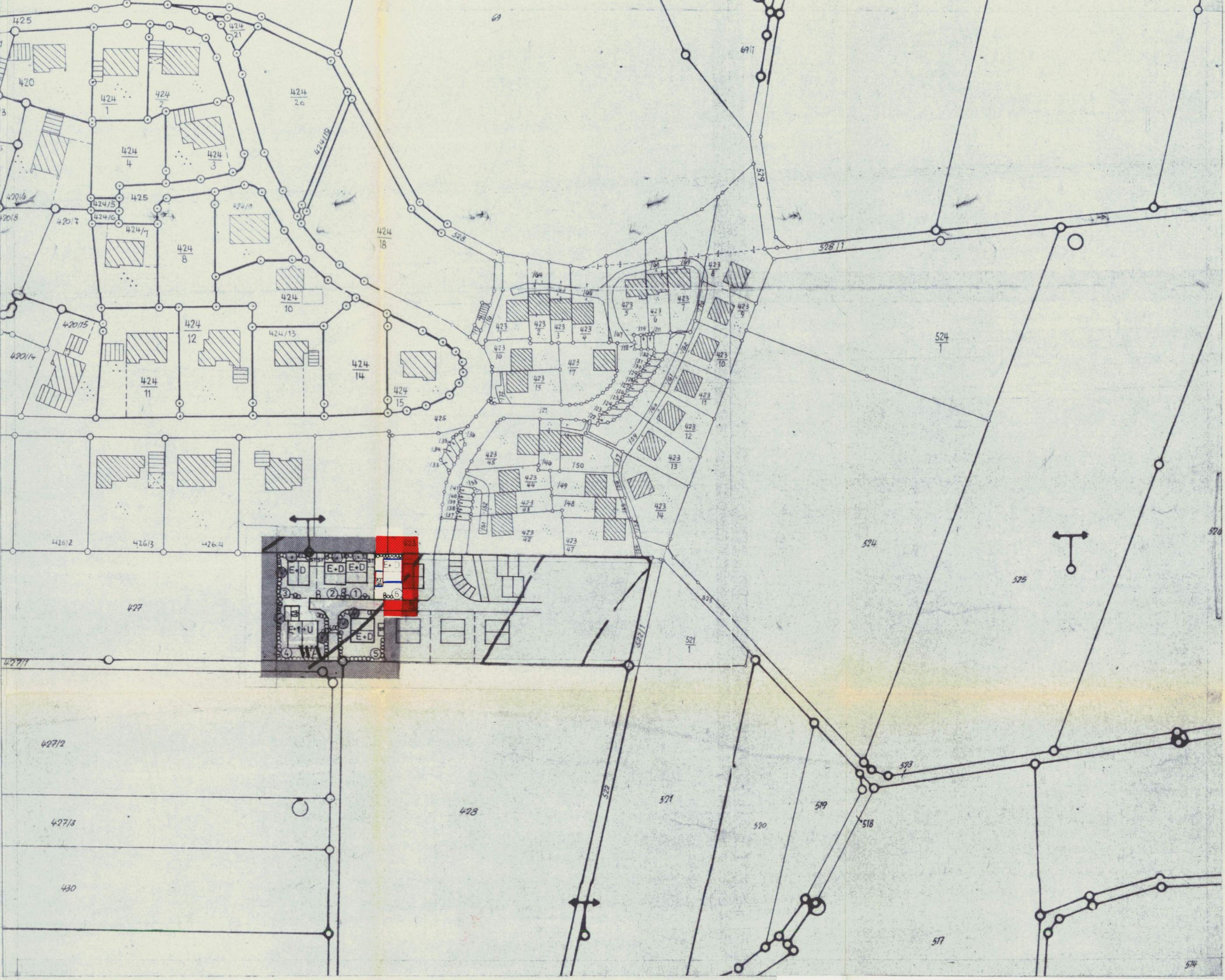
GEMEINDE ZANDT VG MILTACH LANDKREIS CHAM M1:1000

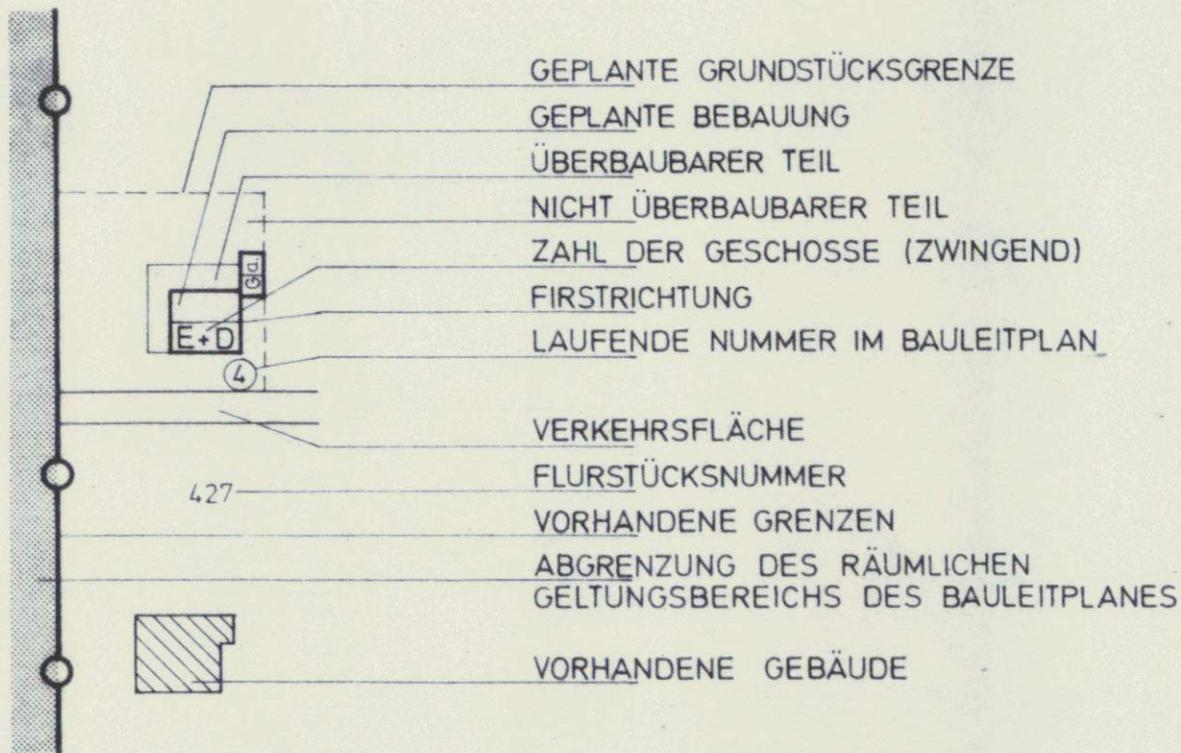
Mit der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Ferienhausweiterung II" in Zandt (Herausnahme einer Bäuapzelle) besteht Einverständnis:

- Ehrlente Latzka (Fl.Nr. 427/31)
- Johann Witz (Fl.Nr. 427/32)
- H.J. Lüttgen (Fl.Nr. 427/30)
- Ehrlente Seinhäuser (427/6)
- Martin Michl (Fl.Nr. 427/8)
- Heinr. Fruchtl (Fl.Nr. 425)

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

GEFERTIGT: 23.3.1984
GEÄNDERT:

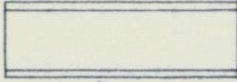




D Zeichenerklärungen für die planerischen Festsetzungen



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

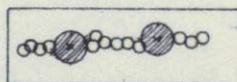
ST

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. I.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 Rauhputze 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. -nadhige Gehölze sind zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind die Pflanzungen wie im Planeintrag vorzunehmen.

9. Abstandsflächen

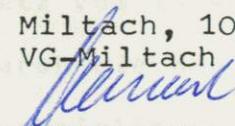
Die Abstandsflächen Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze haben mindestens 3,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen andere Abstände ergeben.

Verfahrensbeschreibung:

1. Der Beschluß des Gemeinderats Zandt über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Kellerberg II" wurde gefaßt am 31.10.1983
2. Die Anhörung beim LRA-Cham über die beabsichtigte Planänderung erfolgte am 15.5.1984
3. Mit Beschluß vom 18.6.1984 hat die Gde. Zandt den Bebauungsplanänderungsentwurf "1.Änderung-Kellerberg II vom 23.3.1984" gemäß § 2 Abs.1 und § 10 i.V.m. § 13 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.
4. Der Bebauungsplan wurde am 25.6.1984 öffentlich bekanntgemacht und wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der VG-Miltach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit seit 25.6.1984 rechtsverbindlich. Auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen des § 44 c sowie § 155 a BBauG ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.

Miltach, 10.7.1984

VG-Miltach


(Klement)

1.Vorsitzender

