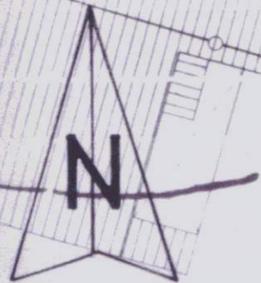






Lageplan M=1:1000



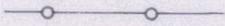
460,9

60

## a. Hinweise

101

Flurstücknummer



bestehende Grenzen

## b. verbindliche Festsetzungen

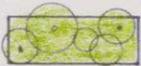


Geltungsbereich des Bebauungsplanes



betriebliche Stellplätze (nur PKW)

versickerungsfähige Oberfläche (Pflaster, Schotterrasen o.ä)



Bäume und Sträucher neu zu pflanzen

GENB

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

mit Nutzungsbeschränkung auf die Lärmimmissionswerte eines Mischgebietes



Baugrenze



Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplan



Hallenzufahrt

## Textliche Festsetzungen

### 1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Der Bereich des Bebauungsplanes (das Grundstück Fl.Nr. 101 sowie die mit der geplanten Halle überbaute Teilfläche der Fl.Nr. 102 der Gem Zandt) ist Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GENB) nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990
- 1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur eine Nutzung zulässig, die für ein Mischgebiet (MI) maßgeblichen "schalltechnischen Orientierungswerte" nach der TA-Lärm und DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB bei Tag und 45 dB bei Nacht nicht überschreitet (GE-NB nach § 1 Abs. 4 BauNVO).
- 1.3 In diesem GN-NB (s. o. Nr. 1.2) sind aus städtebaulichen Gründen -Verträglichkeiten gegenüber dem westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA)- nur Gebäude mit ausschließlicher Lagernutzung zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).  
Alle anderen nach § 8 Abs.2 u. 3 allg. und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.4 Auf den nichtüberbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, Nebengebäude und Lagerplätze nicht zulässig.

### 2. Bauweise

Es wird eine abweichende, wie offene Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 100 Meter festgesetzt.

### 3. Bauliche Festsetzungen

Die Traufhöhe der Lagerhalle darf gemessen ab natürlichem Gelände an der Westseite 3,00 m und an der Ostseite bei eingeschobiger Bauweise 5,00 m und bei der zweigeschossigen Bauweise im Nordosten 8,75 m nicht übersteigen.

Alle Stell- und Lagerflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Die Dachneigung der Halle beträgt  $6^{\circ}$ . Als Dacheindeckung wird Profilblech zugelassen, Farbe rotbraun; Dachform: Satteldach (s. Regelbeispiel)

Seitenverkleidung: Profilblech

### 4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) bzw. nach der entsprechenden Bestimmung in der jeweils gültigen Fassung der Bayerischen Bauordnung.

### 5. Einfriedungen

Bei der Einfriedung darf nur Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,80 m ohne Sockelmauern verwendet werden. Der Zaun muß von der Grundstücksgrenze ins Grundstück zurückgesetzt werden, damit außen eine Vornflanzung möglich wird. Der natürliche Geländeverlauf sollte durch Abarabungen und Auffüllungen nicht wesentlich verändert werden.

### 6. Werbeanlagen

Die Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen und Leuchtreklamen ist nicht zulässig.

## 7. Grünordnung und Bepflanzung

7.1 Als Abschirmung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung (entlang der westlichen Grundstücksgrenze) ist ein 5 bis 6-reihiger dichter Pflanzriegel aus einheimischen Laubgehölzen mit höchstens 10 % Nadelbäumen (einheimischen Fichten und Tannen) anzulegen. Die Pflanzung ist so durchzuführen, daß alle 10 lfm ein großkroniger Laubbaum (Eiche *TILIA CORDATA*) und insgesamt 15 Eiben (*TAXUS BACCATA*) zu stehen kommen.



Eiche,



Eibe

### Vorschlagsliste zur Artenauswahl

#### Bäume

Esche

*Fraxinus excelsior*

Spitzahorn

*Acer platanoides*

Bergahorn

*Acer pseudoplatanus*

Hainbuche

*Carpinus betulus*

Sommereiche

*Quercus robur*

Vogelbeere

*Sorbus aucuparia*

Bergulme

*Ulmus glabra*

Traubenkirsche

*Prunus padus*

Linde

*Tilia cordata*

alle Obst und Nußbäume

#### Sträucher

Haselnuß

*Corylus avellana*

Heckenkirsche

*Lonicera xylosteum* u. *tatarica*

Hartriegel

*Cornus sanguinea*

Weißdorn

*Crataegus monogyna*

Schlehe

*Prunus spinosa*

Schneeball

*Viburnum opulus* u. *lantana*

Pfaffenkäppchen

*Euonymus europaeus*

Alpenjohannisbeere

*Ribes alpinum*

Wildrosen

*Rosa canina*, *rugosa*, *multiflora*

*rubiginosa*, *spinosissima*, *nitida*

*moyesii* und *hugonis*

Holunder

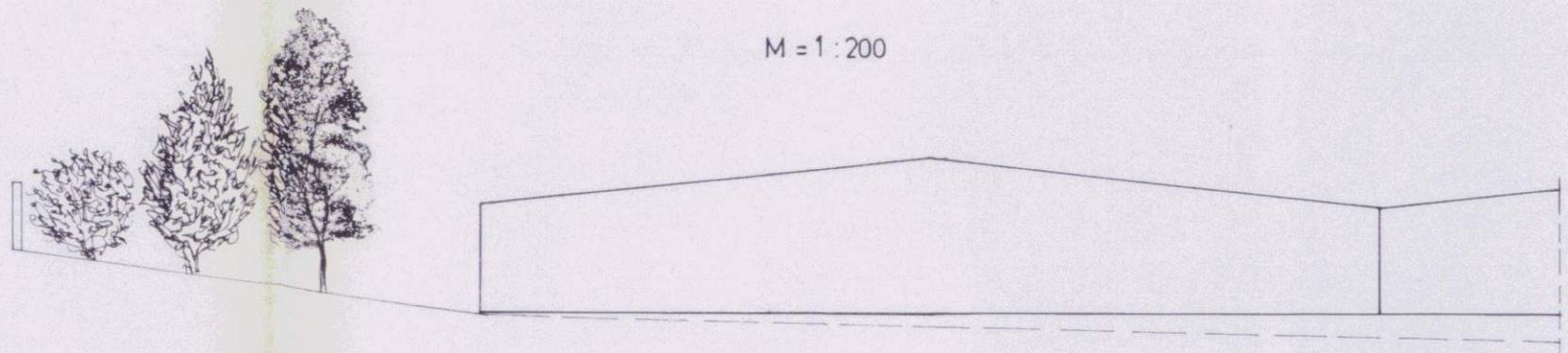
*Sambucus nigra* u. *racemosa*

Strauchweiden	Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana repens und wehrhahnii
Schneebeere	Symphoricarpus albus, orbiculatus und chenaultii
Liguster	Ligustrum vulgare

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Blutpflaume, Bluthassel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidalaufrichten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel: ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaezyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Thuja typhina*).

## 7.2 Vorschlag der Pflanzhecke zur Abschirmung der Wohnbebauung



7.3 Alle Massivwände sind mit geeigneten Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein o.ä.) zu beranken.

### Schutz des Mutterbodens § 39 BBauO

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen im Gelände ist der Mutterboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Anlage von Einzelmaßnahmen oder sonstigen Kulturzwecken wieder verwendet werden kann. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberflächen der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

S A T Z U N G

§ 1

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zandt Erweiterung I" mit Begründung in der Fassung vom 21.5.1993 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften- werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.



Zandt, den 27.10.1993

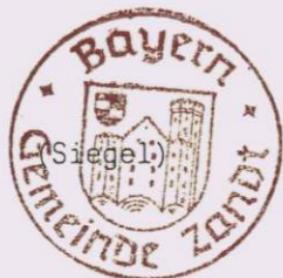
Gemeinde Zandt

*Klement*  
.....  
(Klement) 1. Bürgermeister

# Verfahrensvermerke:

## 1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.07.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 09.11.1992 ortsüblich bekannt gemacht.



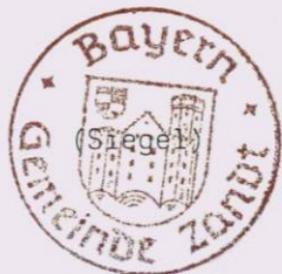
Zandt, den 09.11.1992

Gemeinde Zandt

*K. Klement*  
.....  
(Klement) 1. Bürgermeister

## 2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 1992 hat in der Zeit vom 09.11.1992 bis 10.12.1992 stattgefunden.



Zandt, den 10.12.1992

Gemeinde Zandt

*K. Klement*  
.....  
(Klement) 1. Bürgermeister

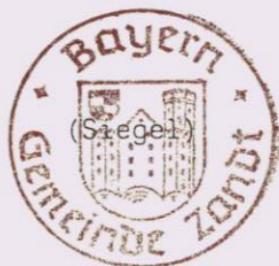
2a) Nach Ablauf der Bürgerbeteiligung und Anhörung hat der Gemeinderat Zandt den Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom August 1992 in der Sitzung am 29.1.1993 mit Änderungen gebilligt. Bei dieser Sitzung wurde den Einwendungen der Fachbehörden und Anliegern größtenteils stattgegeben.

Die Planung wurde daraufhin am 25.3.93 geändert. Die geänderte Planfassung v. 25.3.93 in der die Belange u. Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentl. Belange größtenteils berücksichtigt wurden, wurde anschließend vom Gemeinderat in der Sitzung v. 26.3.93 endgültig gebilligt.

Zandt, den 26.03.1993

Gemeinde Zandt

  
.....  
(Klement) 1. Bürgermeister



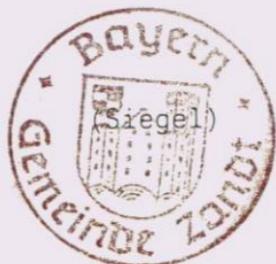
### 3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.3.93 wurde mit Begründung gem § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.4.93 bis 14.5.93 öffentlich ausgelegt, wobei bereits am 5.4.93 durch Aushang und durch Bekanntmachung in der Tageszeitung auf die öffentl. Auslegung hingewiesen wurde.

Zandt, den 14.05.1993

Gemeinde Zandt

  
.....  
(Klement) 1. Bürgermeister



3a) Nach Ablauf dieser öffentlichen Auslegung wurde die Planung entsprechend den vom Landratsamt Cham (Städtebauabteilung) vorgeschlagenen Änderungen am 21.5.1993 nochmals ergänzt bzw. abgeändert.  
Eine Wiederholung der öffentl. Auslegung wegen dieser geringfügigen und unbedeutenden Ergänzungen v. 21.5.1993 wurde nicht notwendig.

4. Satzung

Die Gemeinde Zandt hat deshalb mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.5.93 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i.d. Fassung vom 21.5.93 als Satzung beschlossen.



Zandt, den 21.5.1993  
Gemeinde Zandt  
.....  
(Klement) 1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren

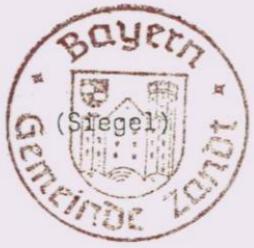
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Landratsamt mit Schreiben v. 14.6.93 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt worden.  
Mit Schreiben vom **24. 8. 1993** AZ. **50-610-39.1.9.I** hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB).



Zandt, den **27. 8. 1993**  
Gemeinde Zandt  
.....  
(Klement) 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am **27. 10. 1993** gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zi. Nr. 5 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Zandt, den **27. 10. 1993**  
Gemeinde Zandt  
.....  
(Klement) 1. Bürgermeister