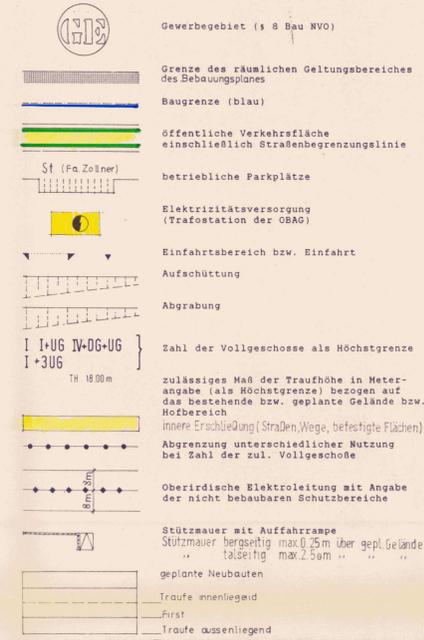
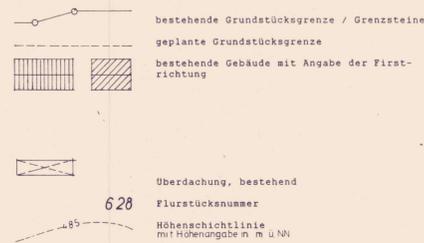


A) Gründe
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Zandt entwickelt (Gewerbegebiet-GE). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die geordnete Entwicklung und Erweiterung des bestehenden Elektronik- und Galvanikbetriebes sichergestellt werden.

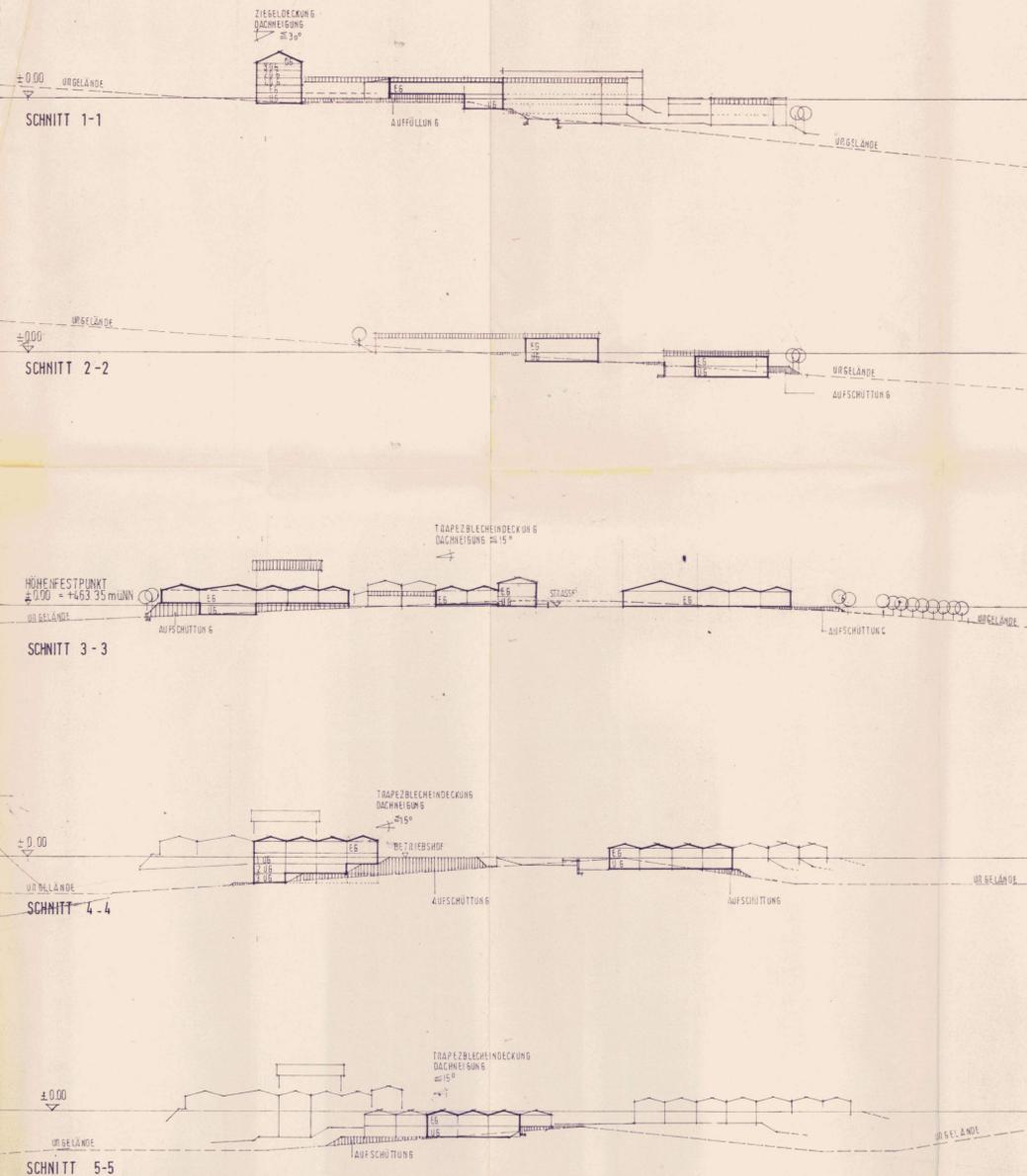
B) Erschließung
- Wasser. Die Wasserversorgung erfolgt bisher durch das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Zandt. Für die geplanten Erweiterungsbauten ist der Neubau einer Zisterne erforderlich.
- Kanal. Die Abwässer werden nach einer evtl. notwendigen betrieblichen Vorklärung der vorhandenen gemeinsindlichen Kläranlage zugeführt. Für die geplanten Erweiterungsbauten ist der Neubau eines Regenwasser-Überlaufbeckens und einer Kanalstauraumstrecke erforderlich.
- Straße. Die öffentliche Erschließung ist bis zu den Einfahrtbereichen des Gewerbebetriebes vorhanden. Die innere Erschließung wird durch den Gewerbebetrieb erstellt. Die vorhandenen Parkplätze werden dem Bedarf entsprechend erweitert (Fl.Nr. 101).
- Energie. Die Stromversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz der OBAG (20 KW) gesichert.

C) Bauvorschriften
1. Nutzungsart - Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung - nach § 17 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse GRZ GFZ
(IV + DG + UG) 6 0,8 2,4
(I + 3 UG) 4 0,8 2,2 BMZ § 3,5 GFZ nach
(I + UG) 2 0,8 1,6 § 17 Abs. 3 BauNVO
(I) 1 0,8 1,0

3. Gestaltung - Die baulichen Anlagen sind mit Firstrichtung, Dachneigung, sowie Traufhöhen im Bebauungsplan so wie im Regelbeispiel dargestellt und für die Ausführung der Gebäude verbindlich. Die max. Dachneigung beträgt 15° bzw. 30°, als Dachdeckungsmaterial ist Ziegelddeckung (30°) bzw. Trapezblechdeckung (15°) zu verwenden. Als Fassadenmaterial sind hell getönte Putz- bzw. Fertigtafeldecken auszuführen. Dach- und Fassadenflächen dürfen nicht metallisch glänzend in Erscheinung treten.
4. Abstandsflächen - Die Grenzabstände der vorhandenen Gebäude unterschreiten teilweise die Vorgaben der BayBO (Art. 6). Die übrigen Abstandsflächen werden nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung geregelt.
5. Hoffflächen/Stützmauern - Befestigte Hoffflächen sind in versickerungsfähiger Ausführung (Pflaster, Verbundsteine o.ä.) mit nicht geschlossener Oberfläche auszuführen. Stützmauern sind in sichtbarer Betonoberfläche (grau) bergseitig - max. 0,25 m talseitig max. 2,50 m über dem geplanten Gelände auszuführen und mit geeigneten Klettergewächsen (Efeu) einzugrünen.
6. Einfriedung - Stahlgitter max. 2,20 m hoch mit stehenden Sprossen und mit geeigneten Sträuchern nach Begrünungsplan bepflanzt. Zaunflucht in der Regel ca. 1 m von Grundstücksgrenze nach innen verlegt, wobei die Bepflanzung beidseitig des Zaunes zu erfolgen hat.
7. Werbeanlagen sind im Rahmen der BayBO (Art. 68) in der jeweils gültigen Fassung zulässig. Hierbei ist das Miteinwirken des Betriebes in die freie Landschaft angemessen zu berücksichtigen.



SCHNITT
MSB 1:1000



VERFAHRENSVERMERK

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.04.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.1989 ortsbekannt gemacht.
Zandt, den 28.05.89
Meusel (Bürgermeister)
- Bürgerbeteiligung**
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.06.1989 hat in der Zeit vom 25.11.1989 bis 27.12.1989 stattgefunden.
2a Nach Beendigung der Bürgerbeteiligung wurde die Planung am 12.01.1990 geändert.
Zandt, den 12.01.90
Meusel (Bürgermeister)
- Billigung**
Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 12.01.1990 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 28.03.1990 gebilligt.
Zandt, den 27.04.90
Meusel (Bürgermeister)
- Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.90 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.09.1990 bis 27.04.1990 öffentlich ausgelegt. Ort und Datum der Auslegung wurden am 16.02.1990 ortsbekannt gemacht.
Zandt, den 27.04.90
Meusel (Bürgermeister)
- Satzung**
Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.90 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 12.01.1990 als Satzung beschlossen.
Zandt, den 27.04.90
Meusel (Bürgermeister)
- Anzeigeverfahren**
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Landrat von Cham mit Schreiben vom 08.08.1990 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt worden.
Am 10.08.1990, als 50-610 BNR. 3919, hat das Landratsamt Cham erklärt, das eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB).
Zandt, den 13.08.1990
Meusel (Bürgermeister)
- Inkrafttreten**
Der angelegte und vom Landrat von Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 13.08.1990 gemäß § 12 BauGB ortsbekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus 20 Mittelstr. 21-23, 91030 Zandt, Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Zandt, den 13.08.1990
Meusel (Bürgermeister)

P R Ä M B E L L

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

S a t z u n g

§ 1
Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zandt" in der Fassung vom 12.01.1990 mit der dazugehörigen Begründung und dem dazugehörigen Grundrundsplan ist beschlossen.

§ 2
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach der Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Cham mit Bekanntmachung der Genehmigung und der Auslegung rechtsverbindlich.

Zandt, 27.04.1990
Gemeinderat Zandt
Meusel (Bürgermeister)

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) FÜR DAS
"GEWERBEGEBIET-ZANDT"
GEMEINDE ZANDT,
LANDKREIS CHAM

Jochen Panyrek
Architekt Dipl.-Ing. (B) 91030 Zandt
Tel. 0914/817

GEÄNDERT: ZANDT, DEN 12.01.90
PLANUNG: ZANDT, DEN 09.06.1989

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN



Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Baugrenze (blau)



öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Straßenbegrenzungslinie



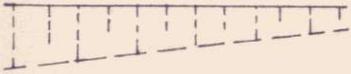
betriebliche Parkplätze



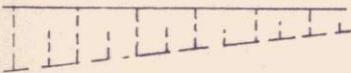
Elektrizitätsversorgung (Trafostation der OBAG)



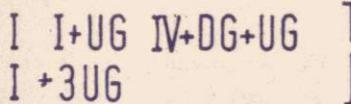
Einfahrtsbereich bzw. Einfahrt



Aufschüttung



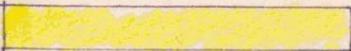
Abgrabung



Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

TH 18.00 m

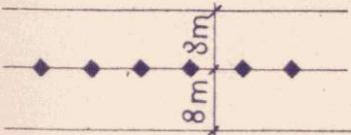
zulässiges Maß der Traufhöhe in Meterangabe (als Höchstgrenze) bezogen auf das bestehende bzw. geplante Gelände bzw. Hofbereich



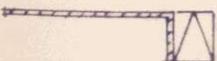
innere Erschließung (Straßen, Wege, befestigte Flächen)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bei Zahl der zul. Vollgeschoße

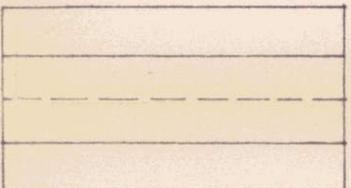


Oberirdische Elektroleitung mit Angabe der nicht bebaubaren Schutzbereiche



Stützmauer mit Auffahrrampe

Stützmauer bergseitig max. 0.25 m über gepl. Gelände
" talseitig max. 2.50 m " " "



geplante Neubauten

Traufe innenliegend

First

Traufe aussenliegend

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



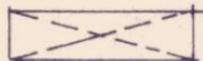
bestehende Grundstücksgrenze / Grenzsteine



geplante Grundstücksgrenze



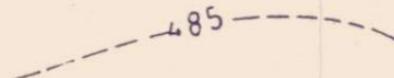
bestehende Gebäude mit Angabe der First-
richtung



Überdachung, bestehend

628

Flurstücksnummer



Höhenschichtlinie
mit Höhenangabe in m ü. NN

C) Bebauungsvorschriften

1. Nutzungsart - Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung - nach § 17 BauNVO

Zahl der Vollgeschoße	GRZ	GFZ	
(IV + DG + UG)	6	0,8	2,4
(I + 3 UG)	4	0,8	2,2
(I + UG)	2	0,8	1,6
(I)	1	0,8	1,0

} BMZ \leq 3,5 GFZ nach § 17 Abs. 3 BauNVO
3. Gestaltung - Die baulichen Anlagen sind mit Firstrichtung, Dachneigung, sowie Traufhöhen im Bebauungsplan so wie im Regelbeispiel dargestellt und für die Ausführung der Gebäude verbindlich. Die max. Dachneigung beträgt 15 ° bzw. 30 °, als Dachdeckungsmaterial ist Ziegeldeckung (30 °) bzw. Trapezblecheindeckung (15°) zu verwenden. Als Fassadenmaterial sind hell getönte Putz- bzw. Fertigteilflächen auszuführen. Dach- und Fasadenflächen dürfen nicht metallisch glänzend in Erscheinung treten.
4. Abstandsflächen - Die Grenzabstände der vorhandenen Gebäude unterschreiten teilweise die Vorgaben der BayBO (Art. 6). Die übrigen Abstandsflächen werden nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung geregelt.
5. Hoffflächen/Stützmauern - Befestigte Hoffflächen sind in versickerungsfähiger Ausführung (Pflaster, Verbundsteine o.ä.) mit nicht geschlossener Oberfläche auszuführen. Stützmauern sind in sichtbarer Betonoberfläche (grau) bergseitig - max. 0,25, talseitig max. 2,50 m über dem geplanten Gelände auszuführen und mit geeigneten Klettergewächsen (Efeu) einzugrünen.
6. Einfriedung - Stahlgitter max. 2,20 m hoch mit stehenden Sprossen und mit geeigneten Sträuchern nach Begrünungsplan bepflanzt. Zaunflucht in der Regel ca. 1 m von Grundstücksgrenze nach innen verlegt, wobei die Bepflanzung beidseitig des Zaunes zu erfolgen hat.
7. Werbeanlagen sind im Rahmen der BayBO (Art. 68) in der jeweils gültigen Fassung zulässig. Hierbei ist das Hineinwirken des Betriebes in die freie Landschaft angemessen zu berücksichtigen.

P R Ä A M B E L

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

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zandt" in der Fassung vom 12.01.1990 mit der dazugehörigen Begründung und dem dazugehörigen Grünordnungsplan ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach der Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Cham mit Bekanntmachung der Genehmigung und der Auslegung rechtsverbindlich.



Zandt, 27.04.1990

Gemeinde Zandt

Klement

(Klement)

1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.04.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.1989 ortsüblich bekannt gemacht.

Zandt, den 16.05.89

[Signature]
(Bürgermeister)

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.06.1989 hat in der Zeit vom 24.11.1989 bis 27.12.1989 stattgefunden.

Zandt, den 12.01.90

[Signature]
(Bürgermeister)

2a. Nach Beendigung der Bürgerbeteiligung wurde die Planung am 12.01.1990 geändert.

3. Billigung

Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 12.01.1990 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 26.01.1990 gebilligt.

4. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.90 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.1990 bis 27.04.1990 öffentlich ausgelegt. Ort und Datum der Auslegung wurden am 16.02.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

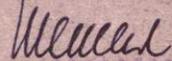
Zandt, den 27.04.90

[Signature]
(Bürgermeister)

5. Satzung

Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluß des Gemeinderates vom
27.04.90 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der
Fassung vom 12.01.1990 als Satzung beschlossen.

Zandt
den 27.04.90



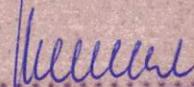
(Bürgermeister)

6. Anzeigeverfahren

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Landratsamt
Cham mit Schreiben vom 06.08.1990 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB
angezeigt worden.

Zandt
den 13.09.1990

Mit Schreiben vom 10.08.1990 AZ 50-610 BNR.3919 hat das
Landratsamt Cham erklärt, daß eine Verletzung von Rechts-
vorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB).



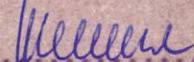
(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete
Bebauungsplan wurde am 13.09.1990 gemäß § 12 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht.

Zandt
den 13.09.1990

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu
den üblichen Dienststunden im Rathaus in Miltach
Zi.-Nr. 4 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und
über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.



(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2,
sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hinge-
wiesen worden.