





### Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte NC 19-36.13

Maßstab 1: 1000

Vergößerung aus 1: (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung Zandt

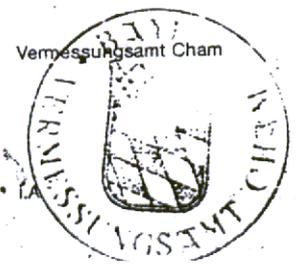
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Cham, den 23. NOV. 1994

Vermessungsamt Cham

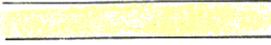


N

# Bebauungsplan „Am Bräuweiher“ Gemeinde Zandt Landkreis Cham

## Zeichenerklärung

### A Festsetzung nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

	Geltungsbereich
MI <sub>G</sub>	Mischgebiet - Gewerbe
MI <sub>W</sub>	Mischgebiet - Wohnen
	Wohngebäude: E + 1 = 2 Vollgeschosse oder E + D = 1 Vollgeschöß u. ausgebautes Dachgeschöß
	Baugrenzen:
	Garagen (Ga):
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Straßengrün - öffentlich
	Stellplätze
	Sträucher - privat
	Festgesetzte Bäume - privat
	Eingrünung zum Weiher privat

## B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



geplante Parzellengrenzen

410

Flurnummer



bestehende Gebäude



geplante Parzellennummer



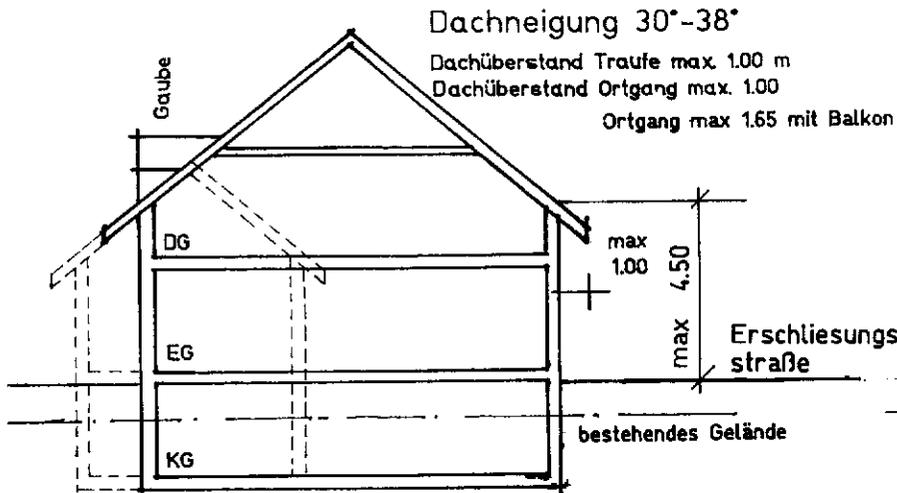
Bäume - privat (Standortvorschlag)  
(Abstand zur Grundstücksgrenze mind. 2,00m)



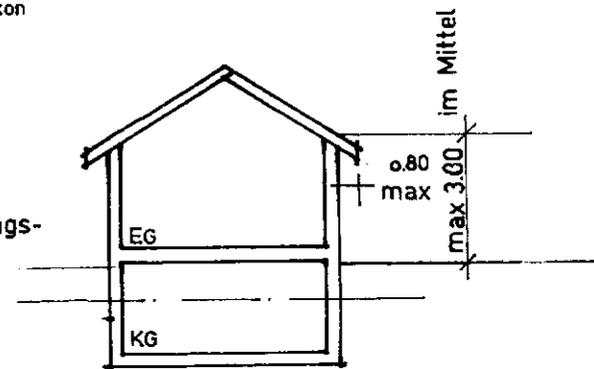
Bäume - öffentlich

# Regelbeispiele für Wohnhäuser u. Garage

Hauptgebäude E + D



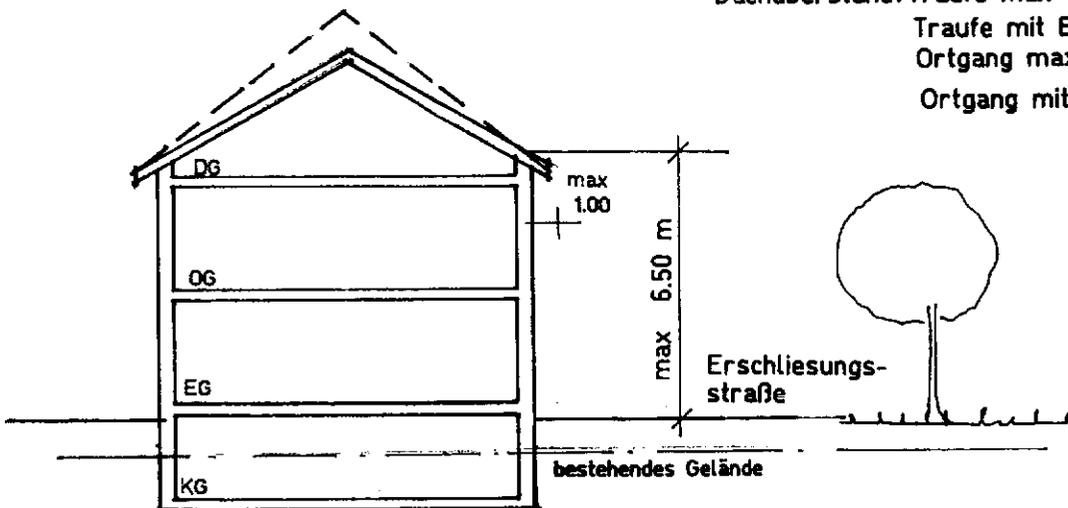
Garagen



Hauptgebäude E + 1

Dachneigung 30° - 38°

Dachüberstand: Traufe max 1.00 m  
 Traufe mit Balkon max 1.65 m  
 Ortgang max 1.00 m  
 Ortgang mit Balkon max 1.65 m



**M = 1:200**

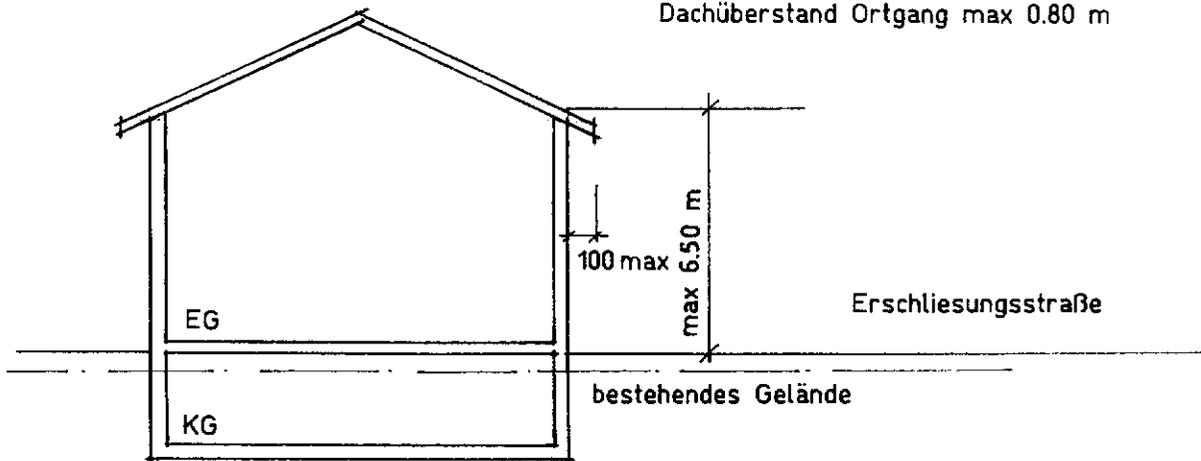
# Regelbeispiele für Gewerbegebäude

## Hauptgebäude E

Dachneigung  $15^\circ \sim 30^\circ$

Dachüberstand Traufe max 1.00 m

Dachüberstand Ortgang max 0.80 m

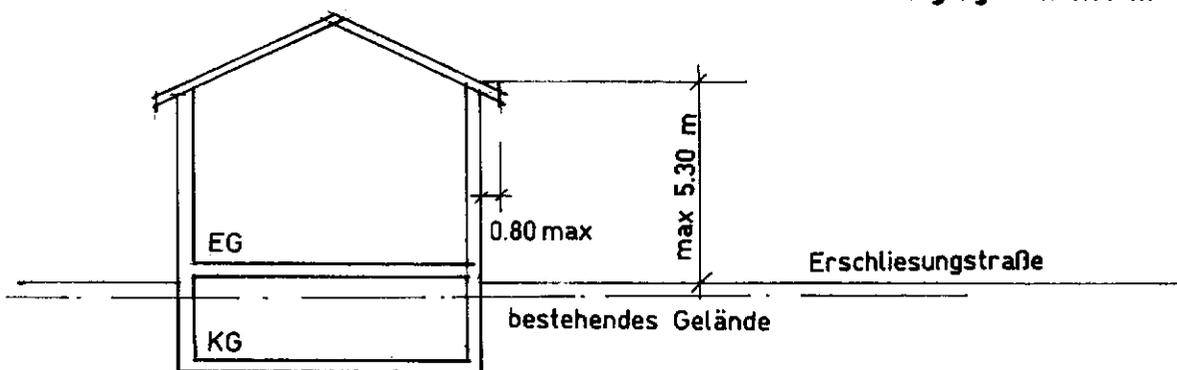


## Nebengebäude u. Garagen E

Dachneigung  $15^\circ - 30^\circ$

Dachüberstand Traufe max 0.80 m

Dachüberstand Ortgang max 0.80 m



**M = 1:200**

# TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gem. § 9 Abs. 1-3 BauGB und §§ 1-23 BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.90.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist Mischgebiet nach § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO, Parzelle 1 - 4 in MIW und Parzelle 5 in MIG aufgeteilt.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl        GRZ 0,60 max.  
Geschoßflächenzahl    GFZ 1,00 max.

### 1.3 Bauweise

Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 1.3.1 Abstandsflächen

Art. 7 Abs. 1 BayBO wird ausgeschlossen.

#### 1.3.2 Anbauten an das Hauptgebäude

Anbauten bis zu einer Tiefe von 3,00 m an das Hauptgebäude dürfen die Baugrenzen überschreiten. Anbauten für Wohnzwecke müssen innerhalb der Abstandsflächen liegen.

### 1.4 Zahl der Vollgeschosse

Als Höchstgrenze werden max. zwei Vollgeschosse festgelegt. Entweder

Erd- und Dachgeschoß        E + D  
Erd- und Obergeschoß        E + 1

### 1.5 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (Firstrichtungen und Traufhöhen)

Die Richtungen der Gebäudelängsseiten sind parallel zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

Die Höhen der Erdgeschoßfußbodenoberkanten (EFOK) sind dem Straßenverlauf anzupassen und dürfen maximal 30 cm über der Straßenoberkante liegen.

Zu jedem Bauantrag ist ein Geländequerschnitt einzureichen, der den Anschluß zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den Geländeverlauf des Grundstücks darstellt.

## 1.6 Garagen und Stellplätze

Der Stauraum (Zufahrt) ist in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 5 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche und ist freizuhalten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

## 2. Gestaltung der baulichen Anlage

### 2.1 Wohngebäude

Dachform:	Satteldach, 30° - 38° Dachneigung
Dachdeckung:	ziegelrote, kleinteilige Deckungsmaterialien aus Ziegel oder Beton
Dachüberstand:	Traufe max. 100 cm Ortgang max. 100 cm E+I: bei Balkon max. 1,65 m
Dachgauben:	Dachgauben sind bei E+D ab Dachneigung 30° zugelassen; max. 2 Gauben bei E+D-Bebauung mindestens 3,0 m vom Ortgang entfernt, Ansichtsfläche (Fensterfläche) max. 1,50 qm. Bei E+1 sind keine Dachgauben zugelassen.

### 2.2 Baukörper

Verhältnis Traufseite zu Giebelseite - mind. 5:4.

Die Firstrichtung ist entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Richtung, der First mittig zum Baukörper anzulegen.

Es ist ein klarer Baukörper auszubilden; Nischen bzw. Vor- oder Rücksprünge sind nur zulässig, wenn sie sich dem Hauptkörper unterordnen ( max. ¼ der Gebäudelänge bzw. -breite).

Wandhöhe für Parzellen 1 - 4:

Bei E+1 max. 6,50 m

Bei E+D max. 4,50 m

Wandhöhe für Parzelle 5:

Hauptgebäude max. 6,50 m

Nebengebäude max. 5,30 m

Wohngebäude max. 6,50 m

Sockel:

max. 30 cm über neues Gelände. Anstrich wie Fassade.

Balkone:

sind als auskragende, vorgehängte oder vorgestellte Konstruktion auszubilden.

Untergeordnete Anbauten wie Pergolen, Freisitz-Überdachungen oder Wintergärten sind zulässig.

### **2.3 Fassadengestaltung für Wohngebäude**

Putz- und Holzfassaden in gedeckten Farben, die das Landschaftsbild nicht stören.

Putzflächen: weiß bzw. erdfarbene, gebrochene Farbtöne

Holzverschalung: helle Holzlasuren, unbehandeltes Holz oder helle Farbanstriche

Fenster, Türen, Tore: helle Holzlasuren oder helle Farbanstriche

### **2.4 Fassadengestaltung für gewerbliche Betriebsgebäude**

Wie Punkt 2.3

### **2.5 Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Garagen mit angebauten Holzlegern und Abstellräume sind unter einem einheitlichen Dach zusammenzufassen.

Wandhöhe max. 3,00 m über festgelegtem Gelände, im Mittel.

Alleinstehende Nebengebäude (Holzschuppen) dürfen nur in Holzbauweise errichtet werden, mit einer maximalen Wandhöhe von 3,00 m im Mittel und max. 75 cbm Umbauter Raum.

## **3. Einfriedung**

Zum öffentlichen Raum (Straße und Grünfläche) sind nur senkrechte Holzlattenzäune naturbelassen oder in hell bis hellbraun lasiert zulässig.

Die Zaunhöhe darf max. 1,20 m über Straßen bzw. Gehwegoberkante betragen. Zaunsockel sind nicht zulässig.

Der Stauraum vor den Garagen darf nicht eingezäunt werden.

Im Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen darf die Zaunhöhe max. 1,00 m betragen. (Richtlinien für Sichtfelder gem. RAL MABL Nr. 8/1977.)

Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Pfeiler von Gartentüren sind in Mauerwerk verputzt oder Naturstein zulässig.

Maschendrahtzaun seitlich und rückwärtig ist in grauer oder grüner Farbe mit max. 1,20 m Höhe ab Geländeoberkante mit Hinterpflanzung zulässig.

Die rückwärtigen Einfriedungen entlang der Südseite des Baugebietes sind aus landschaftsbildgestalterischen Gründen zu hinterpflanzen.

#### 4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 50 cm vom festgelegten Gelände des Bebauungsplanes abweichen – siehe Beilage Plan Nr. II (Geländeauffüllung).

#### 5. Werbeanlagen

Sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an den Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoß mit einer Ansichtsfläche von max. 1,00 qm zulässig; Wechsellicht und grelle Farben sind nicht zulässig.

## **GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### 1. Hausvorgärten

In den privaten Hausvorgärten können Pflanzen aus Liste 6.2 gruppenweise gepflanzt werden.

Wegen der Raumwirkung zur Straße sind heckenartige Pflanzungen nicht zulässig.

### 2. Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild

An der Südseite des Baugebietes ist als Übergang zur freien Landschaft ein Pflanzriegel aus heimischen Sträuchern (Pflanzen aus Liste 6.5) auszuführen.

### 3. Private Gartenflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (z. B. Obstbaum) zu pflanzen

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind zur Gliederung heimische Sträucher gemäß Liste 6.5 zu pflanzen und mit Bäumen aus Liste 6.3 und 6.4 zu überstellen.

Entlang der Erschließungsstraße sind Einzelbäume aus Liste 6.1 zu pflanzen.

Die Einfriedungen sollten grundsätzlich hinterpflanzt werden. Sträucher- auswahl aus Liste 6.5.

Es sind nur die in den Listen aufgeführten Baum- und Straucharten zulässig.

### 4. Vermeidung der Bodenversiegelung

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung der Landschaft führt zur Behinderung der Grundwasserbildung, Belastung der Kanalnetze und zur Abflußverschärfung in den Vorflutern. Die Bodenversiegelung ist deshalb auf den unabweisbaren Umfang zu beschränken.

## 5. Zufahrten, Zugänge, Stauraum vor Garagen

Sind in Schotterrassen oder mit Rasenpflaster oder mit Granitpflaster auszuführen, um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken.

## 6. Pflanzlisten

### 6.1 OBSTBÄUME IN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm  
Artenauswahl: Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge

### 6.2 OBSTBÄUME IM VORGARTENBEREICH

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm  
Artenauswahl: Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge

### 6.3 BÄUME I. ORDNUNG

Bergahorn,  
Esche,  
Stieleiche,  
Traubeneiche,  
Winterlinde,  
Sommerlinde,  
Wildbirne

Als Einzelbäume: Stammumfang 16 - 18 cm

Im Heckenverbund: Heister 2 x v 150 - 200 cm

### 6.4 BÄUME II. ORDNUNG

Wildapfel,  
Vogelkirsche,  
Zitterpappel,  
Bruchweide,  
Salweide,  
Hainbuche,  
Eberesche

Als Einzelbäume: Stammumfang 16 - 18 cm

Im Heckenverbund: Heister 2 x v 150 - 200 cm

### 6.5 STRÄUCHER HEIMISCHE ARTEN

Roter Hartriegel,  
Hasel,  
Weißdorn,  
Schlehe,  
Hundsrose,  
Schwarzer Holunder,  
Traubenholunder,  
Schneeball,  
Heckenkirsche

## 6.6 KLETTERPFLANZEN

Wilder Wein,  
Efeu,  
Knöterich,  
Wildrosen in allen Arten

Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

## 6.7 Hinweise

Anfallendes Niederschlagswasser sollte gesammelt zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung verwendet oder bei versickerungsfähigem Untergrund auf dem Grundstück versickert werden.

### **Verfahrensgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), geändert am 05.10.1994 (BGBl. I. S. 2866)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1991 S.58)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433), ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 24.07.1998 (GVBl. S. 439)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1999 (GVBl. S. 65), zuletzt geändert am 24.07.1998 (GVBl. S. 424)

Aufgestellt  
Zandt, den 24. Juli 1999



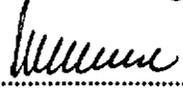
.....  
H. Klement  
1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke:

### 1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Zandt hat in der Sitzung am 22.01.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Bräuweiher" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 29.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Zandt, den 29.01.1999

  
.....  
Klement, 1. Bürgermeister

### 2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.1999 hat in der Zeit vom 15.02.1999 bis 15.03.1999 stattgefunden.

Zandt, den 16.03.1999

  
.....  
Klement, 1. Bürgermeister

### 3. Billigung

In der Gemeinderatssitzung am 07.05.1999 wurden die Stellungnahmen behandelt und der Planentwurf in der abzuändernden Fassung vom 10.02.1999 mit Auflagen gebilligt.

Zandt, den 12.05.1999

  
.....  
Klement, 1. Bürgermeister

### 3a. Planungsänderung

Nach der Billigung wurde der Bebauungsplan am 12.05.1999 entsprechend den Auflagen im Billigungsbeschluß geändert und ergänzt.

Zandt, den 12.05.1999

  
.....  
Klement, 1. Bürgermeister

### 4. Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf in der geänderten und ergänzten Fassung vom 12.05.1999 mit der dazugehörigen Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.1999 bis 25.06.1999 ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang und Bekanntmachung in der Tageszeitung am 15.05.1999 hingewiesen.

Zandt, den 28.06.1999

  
.....  
Klement, 1. Bürgermeister

### 5. Satzung

Der Gemeinderat Zandt hat mit Beschluß vom 16.07.1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.02.1999, abgeändert am 12.05.1999, ergänzt am 16.07.1999 als Satzung beschlossen.

Zandt, den 19.07.1999

  
.....  
Klement, 1. Bürgermeister

### 6. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 24.07.1999 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Zandt zur Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Zandt, den 26.07.1999



  
.....  
Klement, 1. Bürgermeister

Aufgrund des § 10 BauGB i. d. F. d. Bek. vom 27.08.1997 in Verbindung mit Art. 91 Abs. 3 der Bay. Bauordnung (BayBO) i. d. F. d. Bek. vom 04.08.1997 und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern i. d. F. d. Bek. vom 06.01.1999 (Bay.GVB1 S.65) erläßt die Gemeinde Zandt folgende

## Satzung

Aufstellung des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Am Bräuweiher“

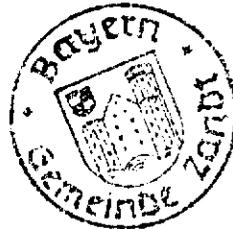
### § 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Am Bräuweiher“ in der Fassung vom 16. JULI 99 wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

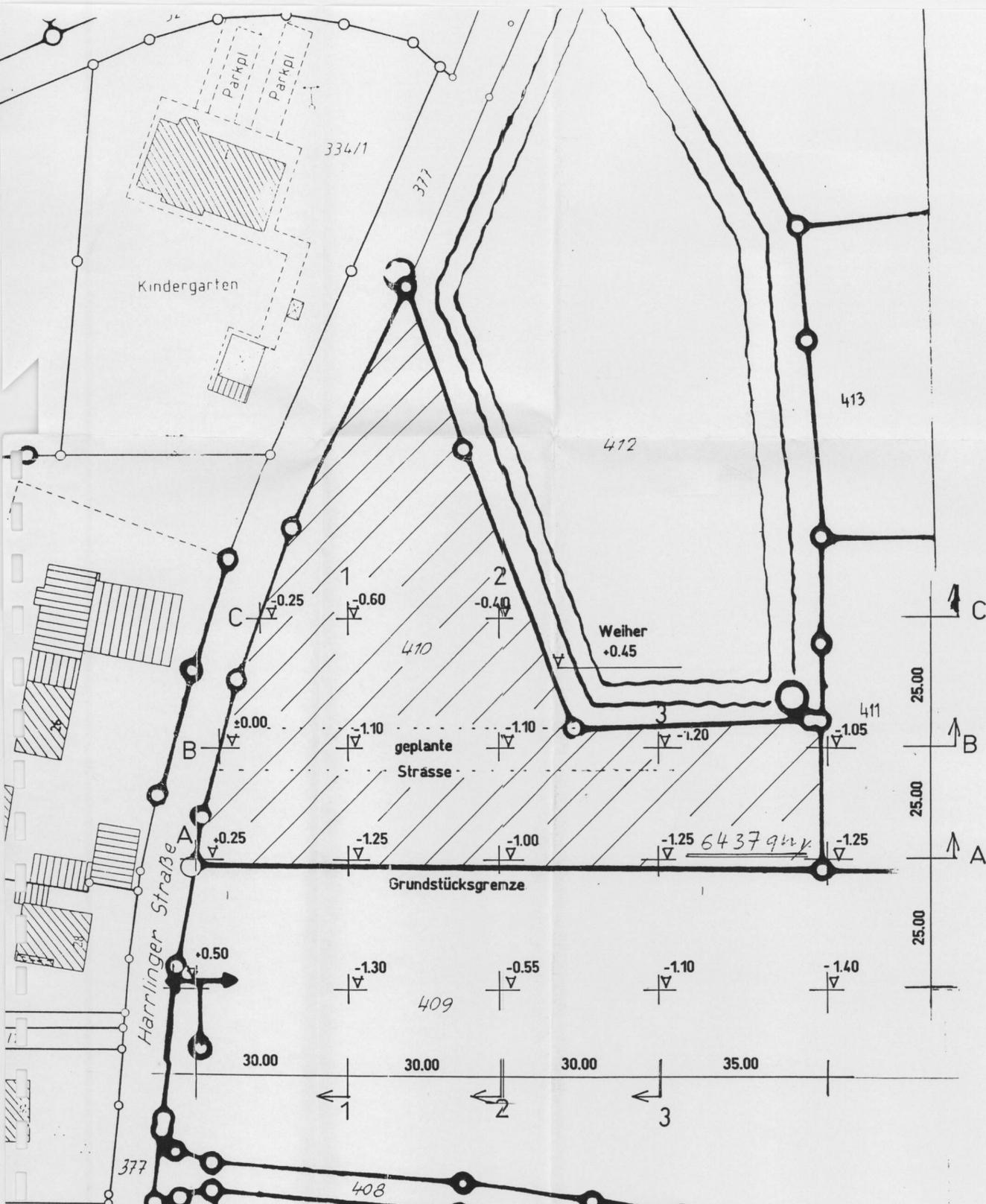
Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Zandt, den 24.07.1999



*H. Klement*

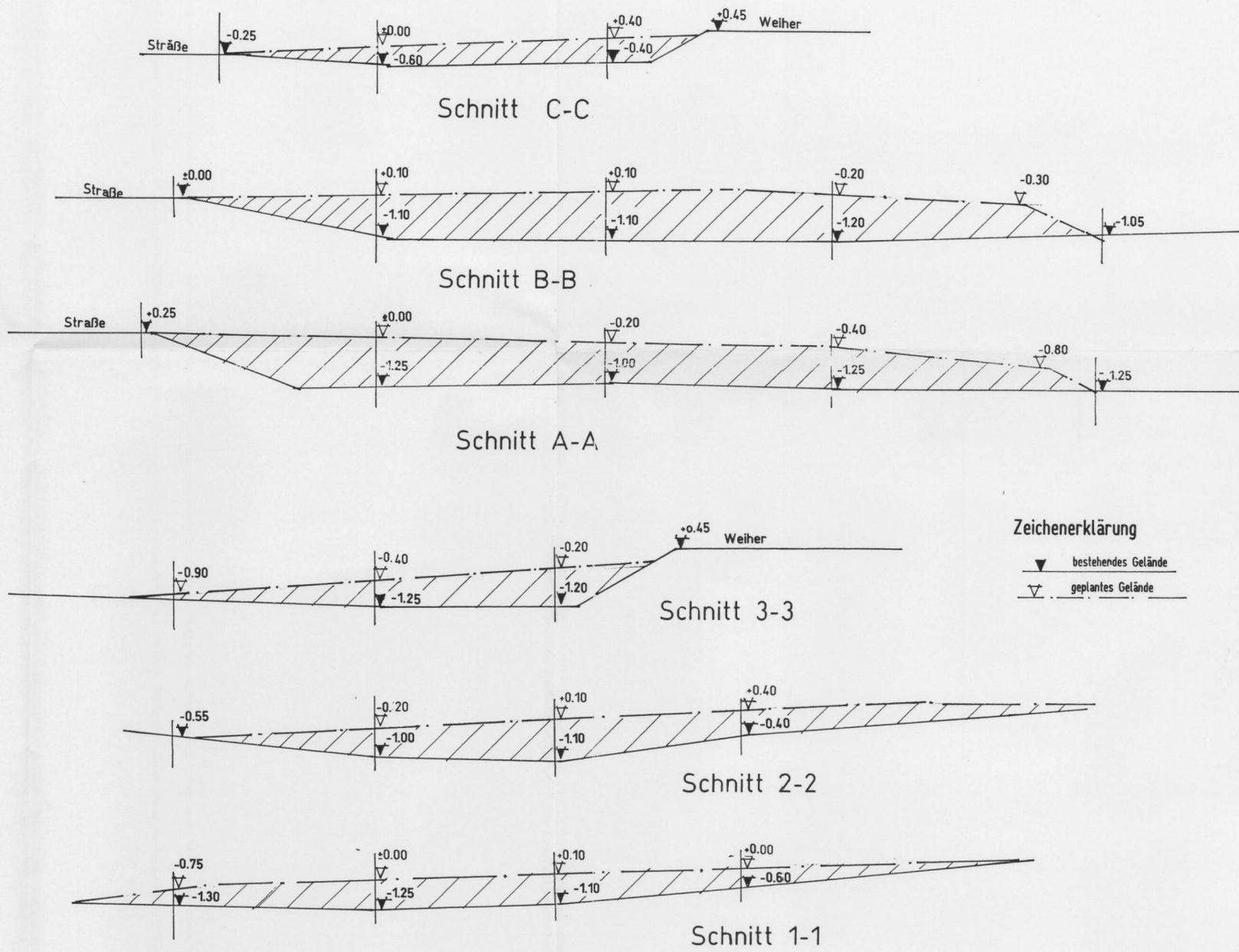
H. Klement  
1. Bürgermeister



**Auszug aus dem Katasterkartenwerk**  
 Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte NO 19-36.15  
 Maßstab 1:750  
 Vergrößerung aus 1: (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)  
 Gemarkung Zandt

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.  
 In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.  
 Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Cham, den 23. NOV. 1994



Schnitte zur Geländeauffüllung - Bebauungsplan, Am Bräuweiher Gemeinde Zandt

Plan Nr. II  
 Geländefestsetzung

Zandt den 10.02.1999  
 geändert Zandt den 12.05.1999

Planungsgemeinschaft  
 Gottfried Schmid u. Josef Schreiner  
 Dipl.-Ing.(FH)  
 Mauremester  
 Hochweg 11  
 93499 Zandt  
 Tel. 09944/840

Schmiedfeldstr. 13  
 94365 Parkstetten  
 Tel. 09421/1514