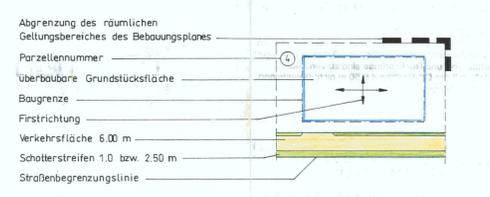


Zeichenerklärung

- a. Hinweise**
- 338 Flurstücksnummer
 - Höhenrichtlinien
 - bestehende Grenzlinie
 - geplante Grenzlinie
 - Empfehlung: Fläche für Stellplätze (je 4 Stellplätze ist 1 großkroniger Baum zu pflanzen)
 - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der späteren Erweiterung des Bebauungsplanes

- b. verbindliche Festsetzungen**
- GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990
 - Baugebietseingrünung privat
 - öffentliche Grünfläche
 - Bäume zu pflanzen
 - Sträucher zu pflanzen
 - freizuhaltendes Sichtfeld
 - Zufahrt
 - Parkplatz
 - Bauverbotszone
- 1 = Art der Nutzung
2 = zul. Zahl der Vollgeschosse
3 = Dachform (SD = Satteldach)
4 = Dachneigung
5 = Bauweise (A = abweichende Bauweise)
6 =



Gehweg, Oberfläche: Pflaster

I Präambel

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 9 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern Art. 98 Bayer BO erläßt der Gemeinderat folgende

Satzung § 1
Der Bebauungsplan „In der Au“ in der Fassung vom ist beschlossen.
§ 2
Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.
Zandt, den

II Textliche Festsetzungen

1. Nutzungssart

Das Baugebiet ist „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl. S. 132, in abweichender Bauweise. Wie offene Bauweise jedoch mit Gebäudehöhen bis max. 7,0 m.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Es werden 2 Vollgeschosse (II) zugelassen. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für Parzelle 1, 4, 5 0,7, für die Parzelle 2 0,5 und für die Parzelle 3 0,45. Die max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0.

2. Betriebsgebäude

- Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosshöhen sind Höchstwerte.
- Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) soll mind. 5 : 4 betragen. Das Gebäude darf aber langgestreckt sein. Es werden auch Bauten mit quadratischer Grundfläche zugelassen. Das Dach hierfür ist als Zeltdach auszubilden. Die Höchstbreite der Baukörper darf 20,00 m nicht übersteigen. Bei einer größeren Baubreite ist eine Giebelreihung vorzunehmen.
- Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtforn des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind.
- Sockelhöhen sind zulässig bis max. 50 cm. Die Dächer sind als Sattel-, Zelt- bzw. Pultdächer mit einer Neigung zwischen 10° u. 25° auszubilden. Als Dachdeckung werden Blechbahnen (Kupferblech, Titanzink), Dachbegrünungen oder naturrote kleinteilige Formsteine (Ziegel) zugelassen. Metallisch glänzende Dachdeckungen sind nicht zugelassen.
- Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es können auch Holz- und Massivwände (in gedeckten Farben) als Fassadenmaterial verwendet werden.
- Die Außenwand darf gemessen ab natürlichem Gelände, bis zur Schnittstelle mit der OK Dachhaut 7,00 m nicht übersteigen. Ausnahmen hiervon kann die Gemeinde bei unabdingbaren funktionellen Bauteilen wie Spänebunker u.ä. zulassen.
- Tore, Türen und Fenster sind so anzuordnen, daß sie zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.
- Großflächige Glasbauelemente sind nicht zugelassen.

3. Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber

- Die Punkte 1.1, 2.a, b, c, d, f und i haben auch Gültigkeit für die Errichtung von Wohngebäuden. Die Dächer sind zulässig bis max. 30 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 10° und 35° auszubilden. Als Dachdeckung werden Blechbahnen (Kupferblech, Titanzink), Dachbegrünungen oder naturrote kleinteilige Formsteine (Ziegel) zugelassen. Metallisch glänzende Dachdeckungen sind nicht zugelassen.
- Bei einer Dachneigung ab 30° sind Gauben mit Satteldach oder als abgeschlepte Gauben zugelassen, wenn die Gauben im inneren Gebäudedrittel errichtet werden. Die Ansichtsfäche einer Einzelgaube darf max. 1,75 m² und die einer Doppelgaube max. 3,0 m² nicht übersteigen.
- Balkone sind vor der Fassade zu hängen und besonders unangenehm wirkende Vor- und Rücksprünge sind zu vermeiden.
- Die Außenwand darf gemessen ab natürlichem Gelände, bis zur Schnittstelle mit der OK Dachhaut 6,50 m nicht übersteigen. Bei unmittelbarem Anschluß an das Betriebsgebäude darf die Wandhöhe 7,00 m betragen.
- Der Kniestock darf bei II (ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette) 0,30 m nicht übersteigen.

4. Nebengebäude, Garagen

Für freistehende Nebengebäude und Garagen bei Wohngebäuden sind nur gemauerte Gebäude mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude zugelassen. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind nicht zugelassen. Der Dachüberstand an Traufe darf 80 cm und am Ortsgang 30 cm nicht übersteigen. Die Traufhöhe bei Garagen darf 3,25 m nicht übersteigen. Grenzgaragen dürfen nicht errichtet werden. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet. Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen.

5. Stellplätze

Für betriebliches Parken sind ausreichend Plätze auf Privatgrund auszuweisen.

6. Außenwerbung

Werbeeinrichtungen dürfen an Gebäuden nicht über die Traufhöhe und nicht auf der Dachfläche angebracht werden. Freistehende Werbeeinrichtungen werden nur bis zu einer Höhe von 5,00 m über Geländebenke zugelassen. Die Fläche der Werbeeinrichtung darf je Fassadenseite 10,00 m² nicht übersteigen. Bei freistehenden Werbeeinrichtungen darf die Fläche 4,00 m² nicht übersteigen.

7. Einfriedung

Als Einfriedung sind Metall- oder Drahtzäune in gedeckten Farben bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,80 m zulässig. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten. Zur Durchgrünung bzw. Gliederung sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mind. 1,50 m breite Grünstreifen anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen und zu unterhalten.

8. Stützmauern

Unbedingt notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Stützmauern sind abzupflanzen. Niveauunterschiede über 2,0 m müssen mit Böschungen bewältigt werden.

9. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

10. Solarheizungen

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in die Fläche einfügen.

11. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Das Errichten von Grenzgaragen ist nicht zugelassen.

12. Stell-, Hof- und Lagerflächen

Es dürfen nur die Flächen befestigt werden, die zur Erstellung von Lager-, Parkflächen, Zufahrten, Zugängen und Betriebshöfen erforderlich sind. PKW-Stellplätze und Lagerflächen im Freien sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche (Schotter, Pflaster mit Rasenfugen u.ä.) zu befestigen. Ausgenommen davon sind Flächen wo gesetzliche Vorschriften eine Versiegelung erfordern.

13. Grünordnung und Bepflanzung

13.1 a Eingrünung des Baugebietes an der Ost- und Süseite

Die Parzellen 1, 4 und 5 sind zur freien Landschaft hin durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signalur). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.

Bei einer Aufteilung der Parz. 5 in 2 oder mehrere Parzellen sind die dadurch entstehenden seitlichen Grenzen beidseitig zu hinterpflanzen.

13.1 b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume	Sträucher
Esche	Haselnuß
Spitzahorn	Heckenkirsche
Bergahorn	Hartrieel
Hainbuche	Weißdorn
Sommerleiche	Schlehe
Vogelbeere	Schneeball
Bergulme	Pfaffenkappchen
Traubenkirsche	Alpenjohannisbeere
Linde	Wildrosen
alle Obst- und Nutzbäume	

Corylus avellana
Lonicera xylosteum u. tatarica
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Fragaria vesicaria
Viburnum opulus u. lanata
Euonymus europaeus
Ribes alpinum
Rosa canina, rugosa, multiflora
rubiginosa, spississima, nitida
moyesii und hagonis
Sambucus nigra und racemosa
Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana repens und vernalis
Symphoricarpos albus, orbiculatus und chenaultii
Ligustrum vulgare
Betula pendula
Crataegus laevigata
Fagus sylvatica
Schwarze Heckenkirsche
Lonicera nigra
Pyrus communis
Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Rubus caesius
Salix cinerea, fragilis, triandra
Alnus glutinosa
Populus tremula

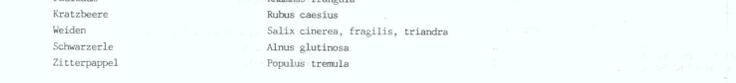
Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelgefärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthassel, Blutpflaume, Bluterberitze, Blaueiche (Picea pungens glauca) sowie alle gelbblühenden Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidalen Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Skuleneiche, Pyramidenappell, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Skuleneiben (Taxus baccata) sowie der Essigbaum (Thuus typhina).

13.2 Bepflanzung von Wänden und Mauern

Für die Bekanung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe.

Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes



Weniglichtkeiten: Anstelle von El, Hs, L: Obstschäume

Artenliste:
L = Winterlinde, Hs = Hees, Sh = Schwarze Heckenkirsche
El = Eiländle, Hd = Heide, Wd = Weißdorn
Hs = Hasel, Hs = Heckenrose, Hd = Kreuzdorn
W = Weiden, Hr = Hartrieel, Fb = Faulbaum
Schl = Schlehe

Gehölze- u. Zaunlicht mind. 1 großkroniger Laubbaum

mindestens offene Verflechtung kein Zaun an der Straßengrenze

Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgetrieben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Verdichtung zu schützen. Er ist in gleicher Stärke abzuhauen und im 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 Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründlungsmischung einzusüßen.

Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbescheid
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.09.1994 und 09.08.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 14.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Zandt, den 14.08.1996
Klement, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.1995 hat in der Zeit vom 14.08.1996 bis 12.09.1996 stattgefunden.
Zandt, den 12.09.1996
Klement, 1. Bürgermeister

3. Billigung
In der Gemeinderatssitzung am 18.10.1996 wurde der Planentwurf i.d.F. vom 12.12.1995 mit Auflagen gebilligt.
Zandt, den 18.10.1996
Klement, 1. Bürgermeister

3a. Planungsänderung am 19.11.1996
Nach der Billigung wurde der Bebauungsplan am 19.11.1996 entsprechend den Auflagen im Billigungsbescheid geändert und ergänzt.
Zandt, den 19.11.1996
Klement, 1. Bürgermeister

4. Ausweisung
Der Bebauungsplanentwurf vom 12.12.1995, ergänzt am 19.11.1996 mit der dazugehörigen Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.1996 bis 31.01.1997 öffentlich ausgestellt. Auf die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang und Bekanntmachung in der Tageszeitung am 20.12.1996 hingewiesen.
Zandt, den 31.01.1997
Klement, 1. Bürgermeister

5. Satzung
Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.02.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 19.11.1996 mit ergänzenden Auflagen als Satzung beschlossen.
Zandt, den 18.02.1997
Klement, 1. Bürgermeister

5a. Planungsänderung am 20.02.1997
Bei der Beschlussfassung als Satzung hat der Gemeinderat beschlossen, daß die Planung entsprechend den Auflagen im Satzungsbescheid zu ergänzen ist. Die Planung wurde daraufhin am 20.02.97 redaktionell ergänzt.
Zandt, den 20.02.1997
Klement, 1. Bürgermeister

6. Anzeigeverfahren
Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 05.05.97 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom 18.06.1997, AZ 50.14/10/BN-39/1.12 hat das Landratsamt erklärt, daß eine Vervielfältigung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird, hat aber dabei eine Ergänzung der Planung gefordert.
Zandt, den 27.05.1998
Klement, 1. Bürgermeister

6a. Planungsänderung am 28.05.1998
Mit Beschluß des Gemeinderates Zandt vom 27.05.1998 Nr. 40/98 wurde die vom Landratsamt Cham mit Schreiben vom 18.06.1997 geforderte Ergänzung der Planung (Erweiterung der Waiabstandsgrenze auf 20 m bei Parzelle 1) genehmigt. Die Planung wurde vom Ing.-Büro am 28.05.1998 abgeändert bzw. ergänzt.
Zandt, den 28.05.1998
Klement, 1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 28.05.98 ergänzt und am 28.06.98 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeindekanzlei Zandt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 6 des BauNutzungsverordn. und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Zandt, den 25. Juni 1998
Klement, 1. Bürgermeister

Handwritten note: Bestandsblatt: 25.06.98, St. 50.1 (N. Schwaiblmair)

Gemeinde B.Nr. 39.01.11

Zandt

Lkr.: Cham

BEBAUUNGSPLAN

"Gewerbegebiet - In der Au"

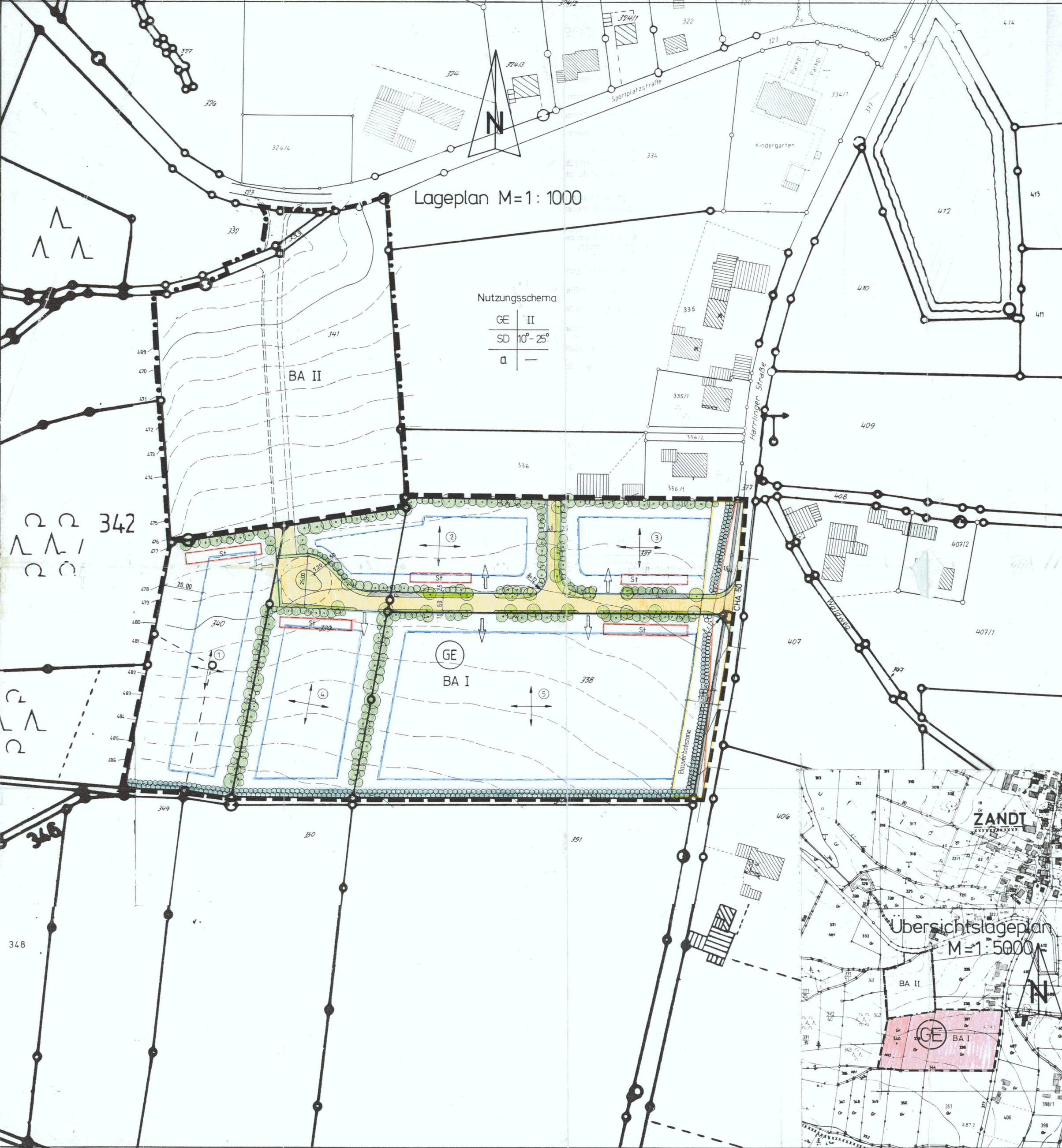
Cham, 12. Dezember 1995

geändert am 19.11.1996
ergänzt am 20.02.1997
ergänzt am 28.05.1998

Planfertiger:

Ing.-Büro Hermann Daiser
Waldschmidstraße 2, 93413 Cham

2 25 04.1525



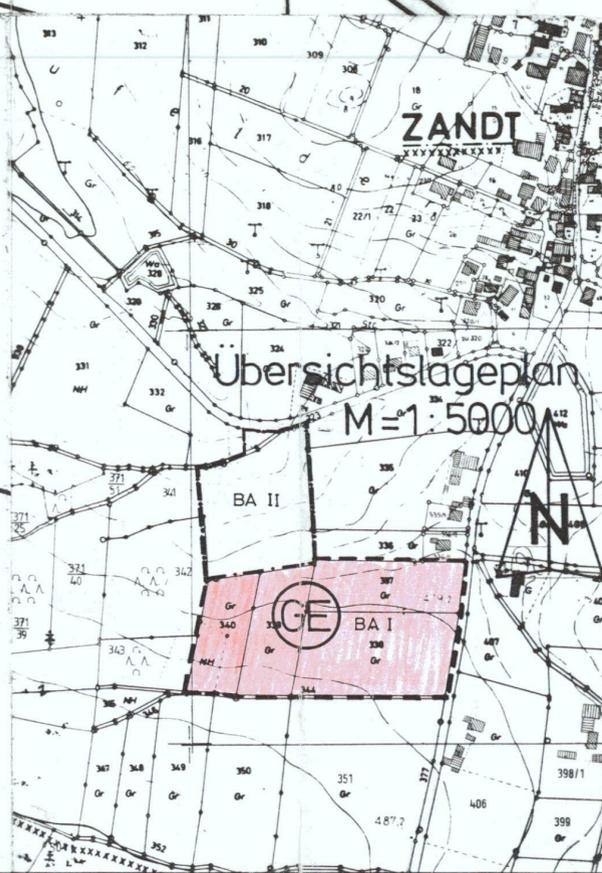
Lageplan M=1: 1000

Nutzungsschema

GE	II
SD	10° - 25°
a	—

BA II

GE
BA I



Übersichtslageplan
M=1: 5000

ZANDT

BA II
GE
BA I

Zeichenerklärung

a. Hinweise

338



Flurstücksnummer

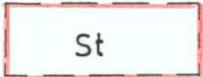
Höhenschichtlinien



bestehende Grenzen



geplante Grenzen



Empfehlung:

Fläche für Stellplätze

(je 4. Stellplatz ist 1 großkroniger Baum zu pflanzen)



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der späteren Erweiterung des Bebauungsplanes

Bei Baumpflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln ein Abstand von mind. 2.50 m einzuhalten

b. verbindliche Festsetzungen

GE

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990



Baugebietseingrünung privat



öffentliche Grünfläche



Bäume zu pflanzen



Sträucher zu pflanzen



freizuhaltendes Sichtfeld



Zufahrt

P

Parkplatz



Bauverbotszone

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung

2 = zul. Zahl der Vollgeschosse

3 = Dachform (SD = Satteldach)

4 = Dachneigung

5 = Bauweise (A = abweichende Bauweise)

6 = —

Abgrenzung des räumlichen
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Parzellenummer

überbaubare Grundstücksfläche

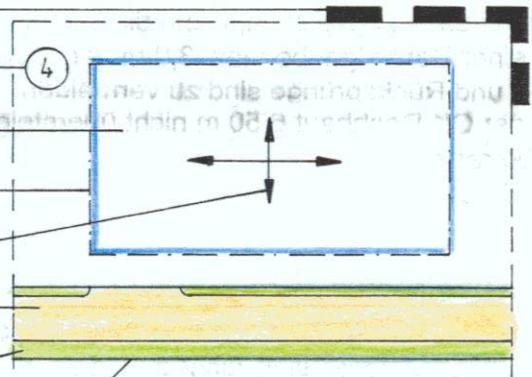
Baugrenze

Firstrichtung

Verkehrsfläche 6.00 m

Schotterstreifen 1.0 bzw. 2.50 m

Straßenbegrenzungslinie



G

Gehweg, Oberfläche: Pflaster

II Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl S 132, in abweichender Bauweise: Wie offene Bauweise jedoch mit Gebäudelängen bis max. 70 m.

1.1 Maß der Baulichen Nutzung

Es werden 2 Vollgeschoße (II) zugelassen. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für Parzelle 1, 4, 5 0,7, für die Parzelle 2 0,5 und für die Parzelle 3 0,45. Die max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0.

2. Betriebsgebäude

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßzahlen sind Höchstwerte
- c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) soll mind. 5 : 4 betragen. Das Gebäude darf aber langgestreckter sein. Es werden auch Bauten mit quadratischer Grundfläche zugelassen. Das Dach hierfür ist als Zeltdach auszubilden. Die Höchstbreite der Baukörper darf 20,00 m nicht übersteigen. Bei einer größeren Baubreite ist eine Giebelreihung vorzunehmen.
- d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind.
- e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 50 cm.
Die Dächer sind als Sattel-, Zelt- bzw. Pultdächer mit einer Neigung zwischen 10° u. 25° auszubilden.
Als Dacheindeckung werden Blechbahnen (Kupferblech, Titanzink), Dachbegrünungen oder naturrote kleinteilige Formsteine (Ziegel) zugelassen.
Metallisch glänzende Dachbedeckungen sind nicht zugelassen.
Die Dachüberstände an der Traufe sind zulässig bis max. 120 cm, am Ortgang bis max. 100 cm.
- f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhpuz in gedeckten Farben zulässig.
Es können auch Holz und Massivwände (in gedeckten Farben) als Fassadenmaterial verwendet werden.
- g) Die Außenwand, darf gemessen ab natürlichem Gelände, bis zur Schnittstelle mit der OK Dachhaut 7,00 m nicht übersteigen.
Ausnahmen hiervon kann die Gemeinde bei unabdingbaren funktionellen Bauteilen wie Spänebunker u.ä. zulassen.
- h) Tore, Türen und Fenster sind so anzuordnen, daß sie zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.
- i) Großflächige Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.

3. Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber

Die Punkte 1.1; 2.a; b; c; d; f und i haben auch Gültigkeit für die Errichtung von Wohngebäuden.

- a) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 10° und 35° auszubilden.
Als Dacheindeckung werden Blechbahnen (Kupferblech, Titanzink), Dachbegrünungen oder naturrote kleinteilige Formsteine (Ziegel) zugelassen.
Metallisch glänzende Dachbedeckungen sind nicht zugelassen.
Die Dachüberstände an der Traufe sind zulässig bis max. 120 cm, am Ortgang bis max. 100 cm.
- b) Bei einer Dachneigung ab 30° sind Gauben mit Satteldach oder als abgeschleppte Gauben zugelassen, wenn die Gauben im inneren Gebäudedrittel errichtet werden. Die Ansichtsfläche einer Einzelgaube darf max. 1,75 m² und die einer Doppelgaube max. 3,0 m² nicht übersteigen.
- c) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge sind zu vermeiden.
- d) Die Außenwand darf, gemessen ab natürlichem Gelände, bis zur Schnittstelle mit der OK Dachhaut 6,50 m nicht übersteigen.
Bei unmittelbarem Anschluß an das Betriebsgebäude darf die Wandhöhe 7,00 m betragen.
- e) Der Kniestock darf bei II (ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette) 0,30 m nicht übersteigen.

4. Nebengebäude, Garagen

Für freistehende Nebengebäude und Garagen bei Wohngebäuden sind nur gemauerte Gebäude mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude zugelassen. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind nicht zugelassen. Der Dachüberstand an Traufe darf 80 cm und am Ortgang 30 cm nicht übersteigen. Die Traufhöhe bei Garagen darf 3,25 m nicht übersteigen. Grenzgaragen dürfen nicht errichtet werden. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet. Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen.

5. Stellplätze

Für betriebliches Parken sind ausreichend Plätze auf Privatgrund auszuweisen.

6. Außenwerbung

Werbeeinrichtungen dürfen an Gebäuden nicht über die Traufhöhe und nicht auf der Dachfläche angebracht werden. Freistehende Werbeeinrichtungen werden nur bis zu einer Höhe von 6,00 m über Geländeoberkante zugelassen. Die Fläche der Werbeeinrichtung darf je Fassadenseite 10,00 m² nicht übersteigen. Bei freistehenden Werbeeinrichtungen darf die Fläche 4,00 m² nicht übersteigen.

7. Einfriedung

Als Einfriedung sind Metall- oder Drahtzäune in gedeckten Farben bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,80 m zulässig. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten. Zur Durchgrünung bzw. Gliederung sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mind. 1,50 m breite Grünstreifen anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen und zu unterhalten.

8. Stützmauern

Unbedingt notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Stützmauern sind abzupflanzen. Niveauunterschiede über 2,0 m müssen mit Böschungen bewältigt werden.

9. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

10. Solarheizungen

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in die Fläche einfügen.

11. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Das Errichten von Grenzgaragen ist nicht zugelassen.

12. Stell-, Hof- und Lagerflächen

Es dürfen nur die Flächen befestigt werden, die zur Erstellung von Lager-, Parkflächen, Zufahrten, Zugängen und Betriebshöfen erforderlich sind. PKW-Stellplätze und Lagerflächen im Freien sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche (Schotter, Pflaster mit Rasenfugen u.ä.) zu befestigen. Ausgenommen davon sind Flächen wo gesetzliche Vorschriften eine Versiegelung erfordern.

13. Grünordnung und Bepflanzung

13.1 a Eingrünung des Baugebietes an der Ost- und Südseite

Die Parzellen 1, 4 und 5 sind zur freien Landschaft hin durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur ). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.

Bei einer Aufteilung der Parz. 5 in 2 oder mehrere Parzellen sind die dadurch entstehenden seitlichen Grenzen beidseitig zu hinterpflanzen.

13.1 b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume

Esche	<i>Fraxinus exelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommereiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>
alle Obst- und Nußbäume	

Sträucher

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Schneeball	Viburnum opulus u. lantana
Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
Alpenjohannisbeere	Ribis alpinum
Wildrosen	Rosa canina, rugosa, multiflora rubiginosa, spinosissima, nitida moyesii und hugonis
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana repens und wehrbahnii
Schneebeere	Symphoricarpus albus, orbiculatus und chenaultii
Liguster	Ligustrum vulgare
Sandbirke	Betula pendula
Zeigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Rotbuche	Fagus sylvatica
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Holzbirne	Pyrus communis
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Kratzbeere	Rubus caesius
Weiden	Salix cinerea, fragilis, triandra
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Zitterpappel	Populus tremula

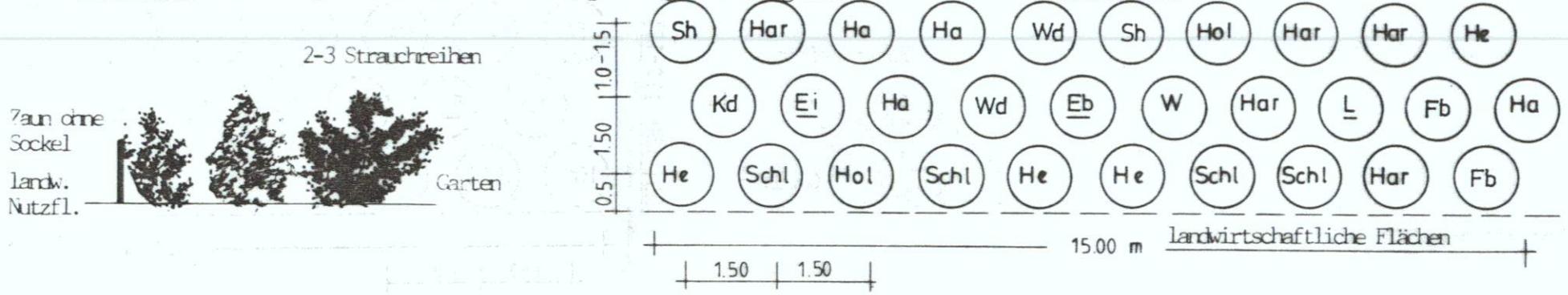
Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

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

13.2 Bepflanzung von Wänden und Mauern

Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe.

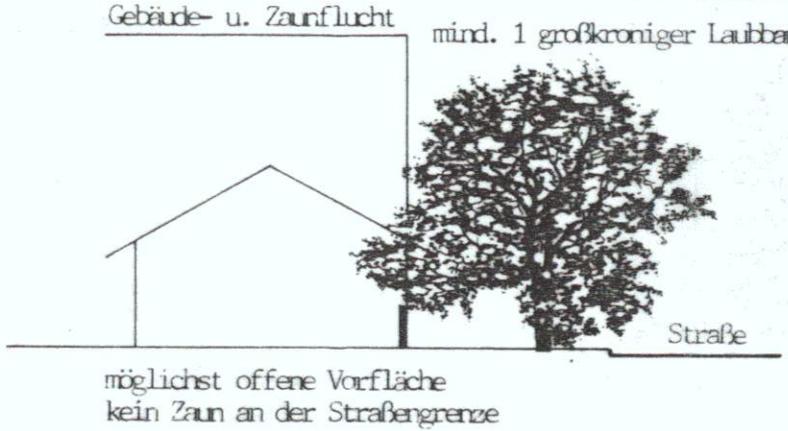
Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes



Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L : Obsthochstämme

Artenliste

- | | | |
|-----------------|------------------|-----------------------------|
| L = Winterlinde | Ha = Hasel | Sh = Schwarze Heckenkirsche |
| Ei = Stieleiche | Hol = Holunder | Wd = Weißdorn |
| Eb = Eberesche | He = Heckenrose | Kd = Kreuzdorn |
| W = Salweide | Har = Hartriegel | Fb = Faulbaum |
| | Schl = Schlehe | |



Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. 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 Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

I Präambel

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 9 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern Art. 98 Bayer BO erläßt der Gemeinderat folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan „**In der Au**“ in der Fassung vom ist beschlossen.

§ 2

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

Zandt, den

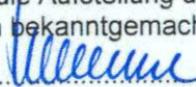
.....

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.09.1994 und 09.08.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 14.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Zandt, den 14.08.1996


.....
Klement, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.1995 hat in der Zeit vom 14.08.1996 bis 12.09.1996 stattgefunden.

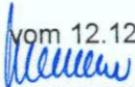
Zandt, den 12.09.1996


.....
Klement, 1. Bürgermeister

3. Billigung

In der Gemeinderatssitzung am 18.10.1996 wurde der Planentwurf i.d.F. vom 12.12.1995 mit Auflagen gebilligt.

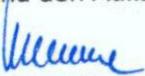
Zandt, den 18.10.1996


.....
Klement, 1. Bürgermeister

3a. Planungsänderung am 19.11.1996

Nach der Billigung wurde der Bebauungsplan am 19.11.1996 entsprechend den Auflagen im Billigungsbeschuß geändert und ergänzt.

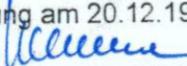
Zandt, den 19.11.1996


.....
Klement, 1. Bürgermeister

4. Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf vom 12.12.1995, ergänzt am 19.11.1996 mit der dazugehörigen Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.1996 bis 31.01.1997 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang und Bekanntmachung in der Tageszeitung am 20.12.1996 hingewiesen.

Zandt, den 31.01.1997


.....
Klement, 1. Bürgermeister

5. Satzung

Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.02.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 19.11.1996 mit ergänzenden Auflagen als Satzung beschlossen.

Zandt, den 18.02.1997


.....
Klement, 1. Bürgermeister

5a. Planungsergänzung am 20.02.1997

Bei der Beschlußfassung als Satzung hat der Gemeinderat beschlossen, daß die Planung entsprechend den Auflagen im Satzungsbeschluß zu ergänzen ist. Die Planung wurde daraufhin am 20.02.97 redaktionell ergänzt

Zandt, den 20.02.1997


.....
Klement, 1. Bürgermeister

6. Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 05.05.97 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom 16.06.1997, AZ 50.1-610/BNr.39.1.12. hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird, hat aber dabei eine Ergänzung der Planung gefordert.

Zandt, den 27.05.1998


.....
Klement, 1. Bürgermeister

6a. Planergänzung am 28.05.1998

Mit Beschluß des Gemeinderates Zandt vom 27.05.1998 Nr. 40/98 wurde die vom Landratsamt Cham mit Schreiben vom 16.06.1997 geforderte Ergänzung der Planung (Erweiterung der Waldabstandsgrenze auf 20 m bei Parzelle 1) genehmigt. Die Planung wurde vom Ing.-Büro am 28.05.1998 abgeändert bzw. ergänzt.

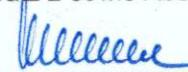
Zandt, den 28.05.1998


.....
Klement, 1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 28.05.98 ergänzt und am 25.06.98 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Zandt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Zandt, den 25. Juni 1998


.....
Klement, 1. Bürgermeister

