

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000



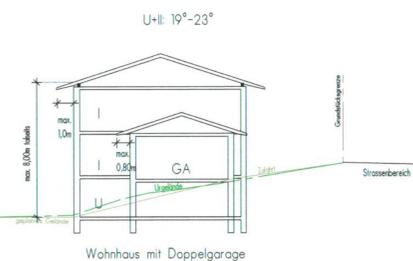
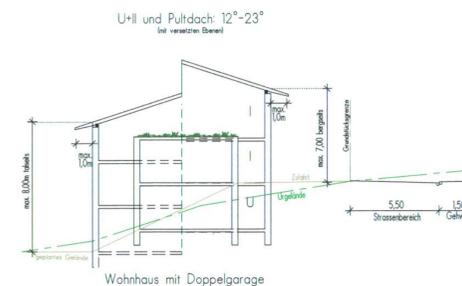
ZEICHENERKLÄRUNG

a. Planzeichen als Festsetzung

- Dorfgebiete (§5 BauNVO 1990)
 - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenverkehrsflächen öffentlich
 - Multifunktionsstreifen öffentlich
 - Hochwasser-rückhaltebecken
 - Grünstreifen privat mit Baum- und Strauchpflanzungen
 - Weg geplant öffentlich
 - versickerungsfähige Oberflächengestaltung
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 = Art der Nutzung
 - 2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte
 - 3 = Dachform: SD=Satteldach/ WD=Walmdach/ PD=Puttdach
 - 4 = Dachneigung
 - 5 = Bauweise: o = offene Bauweise
 - 6 = max. zulässige GRZ
- private Baugebietseingrünung
 - öffentliches Grün
 - Spielplatz
 - Sichtdreieck
 - 1,00m breiter Pflanzstreifen bei an der Grundstücksgrenze zusammenliegenden Garagenzufahrten

REGELBEISPIELE M 1:200

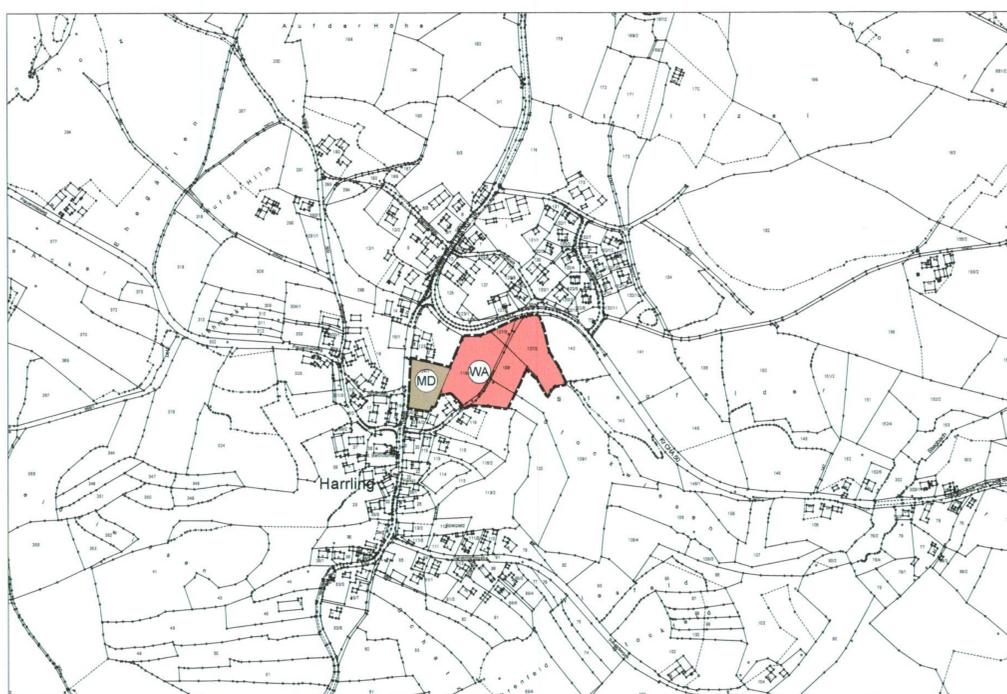
- | | |
|--|--|
| Hauptgebäude | Nebengebäude |
| Dachform: Satteldach, Walmdach, Puttdach | wie Hauptgebäude |
| Dachneigung: Dachneigung sind entsprechend der Geschöfzahl festgesetzt:
U+D: 30°-39°
U+H: 19°-23°
Puttdach: 12°-23° | wie Hauptgebäude
bzw. bei der Errichtung an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbawende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung & Dachdeckung an das an der Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. |



- | | |
|---|---|
| Hauptgebäude | Nebengebäude |
| Dachgauben sind ab einer Dachneigung von größer 30° zulässig, sie dürfen nur mit Satteldach bzw. Schlepplach ausgebildet werden. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden. Versetzte Ebenen sind zugelassen. Extensiv begrünte Dächer und Fassaden sind zulässig. | keine Dachgauben zulässig
Carports zulässig
extensiv begrünte Dächer zulässig
Fassadenbegrünung zulässig |



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



b. Planzeichen als Hinweise

- 123 Flurstücksnummer
- bestehende Grenzen
- geplante Grenzen
- 501 Höhengichtlinien
- 500
- geplante Wohnbebauung mit Garage und Garagenzufahrt
Firstrichtung kann bis zu 90° gedreht werden
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Bäume privat (empfohlener Standort)
- Büsche privat (empfohlener Standort)
- Parzellennummer
- Wasserleitung geplant
- best. SW-Kanalleitung
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- mögliches Bodendenkmal

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schlossergasse" wurde am 03.03.1999 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zandt beschlossen und am 13.03.1999 örtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.01.2000 hat in der Zeit vom 14.01.2000 bis 14.02.2000 stattgefunden.
- Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.01.2000 wurden zur frühzeitigen Beteiligung die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.02.2000 beteiligt.
- Die Einwendungen der TOB und Fachbehörden wurden am 09.06.2000 vom Gemeinderat behandelt und entsprechende Änderungen beschlossen. Unter Berücksichtigung der Änderungen wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt. Der Verfahrensverlauf verzögerte sich Durch Grundstücksverkauf und weitere Änderungen sind die Grundzüge der Planung betreffen, so dass ein neuer abgeänderter Planentwurf i.d.F. vom 23.09.2008 erstellt wurde.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.2008 einschließlich seiner Begründung (mit Umweltbericht) wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 25.09.2008 gebilligt.
- Die öffentliche Auslegung wurde am 16.10.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.09.2008 einschließlich seiner Begründung (mit Umweltbericht) wurde vom 24.10.2008 bis 24.11.2008 ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.
- Die Gemeindevertretung hat am 09.12.2008 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.02.2009 wurde am 19.02.2009 als Satzung beschlossen.
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 25.01.2009 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Zandt, den 25.01.2009

Gemeinde Zandt
Klement
Erster Bürgermeister

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zandt den Bebauungsplan "Schlossergasse" als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
1) Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 02.02.2009

§ 3
In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Zandt, den 25.01.2009

Gemeinde Zandt
Klement
Erster Bürgermeister

Gemeinde
Zandt

B.Nr. 39.22.
Bestandskraft: "25.12.2008"

850

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Schlossergasse

Planfertig: Dipl.-Ing. Univ. Gerd Schierer
Hans-Eder-Straße 28
93413 Cham

Aufgestellt: Zandt, den 03.01.2000
Geändert: Zandt, den 23.09.2008
Geändert: Zandt, den 02.02.2009

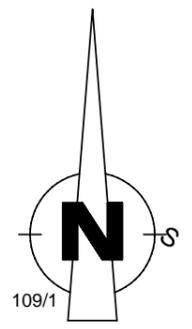
Gerd Schierer
Gerd Schierer
Dipl. Ing. Univ., SFI - EWE

BEBAUUNGSPLAN M 1:10000



MD	U+I+D U+II
SD/WD	U+I+D: 30°-39° U+II: 19°-23°
PD	12°-23°
o	0,35

WA	U+I+D U+II
SD/WD	U+I+D: 30°-39° U+II: 19°-23°
PD	12°-23°
o	0,35



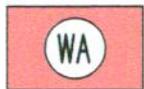
109/1

ZEICHENERKLÄRUNG

a. Planzeichen als Festsetzung



Dorfgebiete (§5 BauNVO 1990)



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



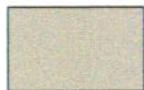
Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



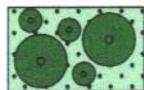
Straßenverkehrsflächen öffentlich



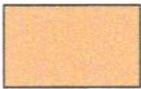
Multifunktionsstreifen öffentlich



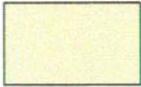
Hochwasser-rückhaltebecken



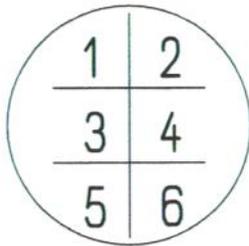
Grünstreifen privat mit Baum- und Strauchpflanzungen



Weg geplant öffentlich



versickerungsfähige Oberflächengestaltung



1 = Art der Nutzung

2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte

3 = Dachform: SD=Satteldach/ WD=Walmdach/
PD=Pulldach

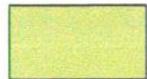
4 = Dachneigung

5 = Bauweise: o = offene Bauweise

6 = max. zulässige GRZ



private Baugebietseingrünung



öffentliches Grün



Spielplatz



Sichtdreieck



1,00m breiter Pflanzstreifen bei an der
Grundstücksgrenze zusammenliegenden Garagenzufahrten

b. Planzeichen als Hinweise

123

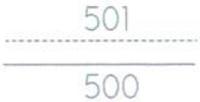
Flurstücksnummer



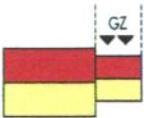
bestehende Grenzen



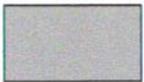
geplante Grenzen



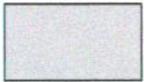
Höhenschichtlinien



geplante Wohnbebauung mit Garage und Garagenzufahrt
Firstrichtung kann bis zu 90° gedreht werden



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



Bäume privat (empfohlener Standort)



Büsche privat (empfohlener Standort)



Parzellennummer



Wasserleitung geplant



best. SW-Kanalleitung



mit Leitungsrecht zu belastende Flächen



mögliches Bodendenkmal

REGELBEISPIELE M 1:200

Hauptgebäude

Dachform: Satteldach, Walmdach,
Pultdach

Dachneigung: Dachneigung sind entsprechend der
Geschoßzahl festgesetzt:
U+I+D : 30°-39°
U+II : 19°-23°
Pultdach: 12°-23°

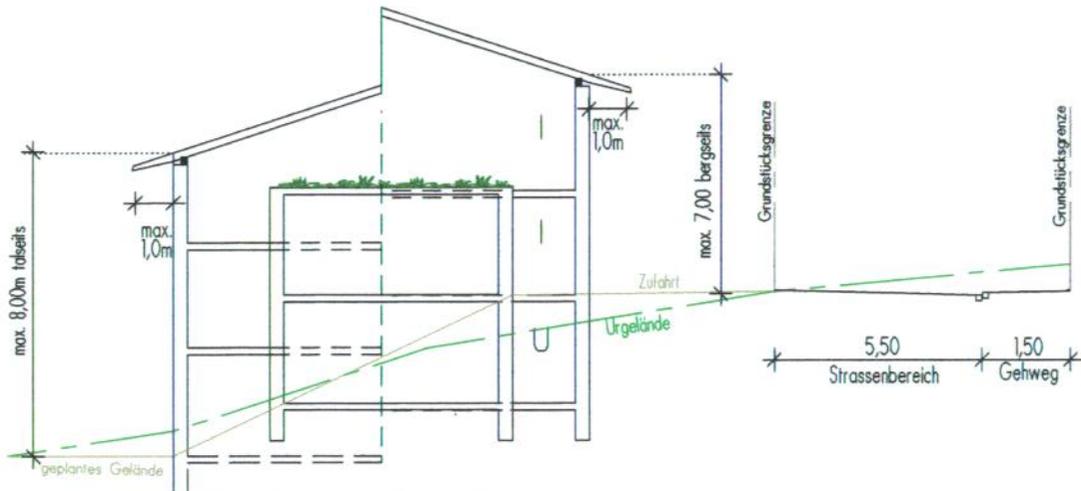
Nebengebäude

wie Hauptgebäude

wie Hauptgebäude

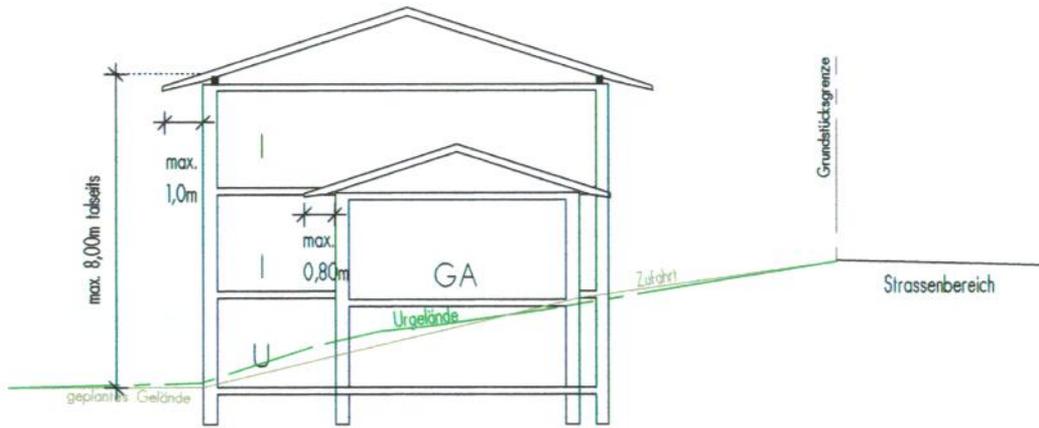
bzw. bei der Errichtung an gemeinsamer Grenze
hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf Bauhöhe,
Dachneigung & Dachdeckung an das an der Gren-
ze bestehende Gebäude anzuleichen.

U+II und Pultdach: 12°-23°
(mit versetzten Ebenen)



Wohnhaus mit Doppelgarage

U+II: 19°-23°



Wohnhaus mit Doppelgarage

Hauptgebäude

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von größer 30° zulässig, sie dürfen nur mit Satteldach bzw. Schlepfdach ausgebildet werden. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden.
Versetzte Ebenen sind zugelassen.
Extensiv begrünte Dächer und Fassaden sind zulässig.

Nebengebäude

keine Dachgauben zulässig
Carports zulässig
extensiv begrünte Dächer zulässig
Fassadenbegrünung zulässig



Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB & Art. 81 BayBO 2008

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 Art der Nutzung

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 und „Dorfgebiet“ (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntgabe vom 23.01.1990, BGBl I S. 132.

Für alle Hauptgebäude und die Garagen und Nebengebäude der Parzellen 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 und 12 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990. Garagen und Nebengebäude an der Grenze dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Das Bebauungsplangebiet „Schlossergasse“ weist von Westen nach Osten einen starken Höhenunterschied auf. Auf Grund des hängigen Geländes lässt sich eine mittlere Wandhöhe von max. 3,00 m bei Grenzgaragen nicht auf allen Parzellen verwirklichen.

Für Garagen und Nebengebäude der Parzellen 1, 2, 3, 13, 14 und 15 wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, wonach eine Grenzbebauung mit einer mittleren Wandhöhe von max. 4,25 m zulässig ist. Liegt keine Grenzbebauung vor, regeln sich die Abstände nach Art. 6 BayBO 2008.

Alternativ können die Garagen der Parzellen 1, 2 und 3 an der Dorfstraße angeordnet werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Geschoszahl ist U + I + D, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann, und U + II.

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

2. Hauptgebäude

- a) Die Wandhöhe gemessen von der Geländeoberfläche an der Talseite darf bei U+I+D 7,00 m und bei U+ II 8,00 m nicht übersteigen (Art. 6, Abs. 4 Satz 2 BayBO 2008, Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut). Die Wandhöhe an der Bergseite darf bei U+II mit versetzten Ebenen 7,00 m nicht überschreiten.
- b) Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind, und symmetrisch angeordnet sind. (Höchstens 1/3 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
- c) Die Dächer sind als Sattel-, oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 39° bei U+I+D auszubilden und zwischen 19° und 23° bei U + II. Pultdächer sind mit einer Neigung zwischen 12° und 23° zulässig. Flachdächer sind in Kombination mit Pultdächern zulässig.
- d) Die Dächer sind mit Dachsteinen in rot, braun oder grau einzudecken, bei Pultdächern ist auch Titanblech zugelassen. Extensiv begrünte Dächer sind zulässig.
- e) Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 1,00 m am Ortgang bis max. 0,80 m (bei Balkonüberdachung max. 1,60 m), mindestens jedoch 0,50 m.
- f) Bei einer Dachneigung ab 30° sind bei Sattel- und Walmdächern Gauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/4 der Trauflänge entsprechen. Es werden auch „Zwerchgiebel“ mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese



müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden. Bei Pultdächern sind Dachgauben nicht zulässig.

- g) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
- h) Erker an der Gebäudeecken sind nicht erlaubt.
- i) Pro Wohngebäude sind maximal vier Wohneinheiten zugelassen.
- j) Das Hauptgebäude ist als klarer, rechteckiger Baukörper auszubilden. Nur bei Zwerchgiebeln und Wintergärten sind Vorsprünge erlaubt.

3. Nebengebäude, Garagen

- a) Nebengebäude (z.B. Garagen, Geräteschuppen) sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform (außer extensiv begrünter Dächer) auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- b) Bei der Errichtung von Nebengebäuden (GA) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung und Dachform an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Diese Regelung hat Vorrang vor dem 1. Satz.
- c) Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von insgesamt 1,00 m Breite anzulegen.
- d) Der Dachüberstand an der Traufe darf 0,80 m und am Ortgang 0,30 m nicht übersteigen.
- e) Für alle Hauptgebäude und die Garagen und Nebengebäude der Parzellen 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 und 12 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990. Garagen und Nebengebäude an der Grenze dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.
- f) Für Garagen und Nebengebäude der Parzellen 1, 2, 3, 13, 14 und 15 wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, wonach eine Grenzbebauung mit einer mittleren Wandhöhe von max. 4,25 m zulässig ist. Liegt keine Grenzbebauung vor, regeln sich die Abstände nach Art. 6 BayBO 2008.
- g) Es sind auch Carports mit einer Eindeckung aus Trapezblech und extensiv begrünte Flachdächer, und Garagen mit begrünten Flachdächer zugelassen; bei Satteldach und Walmdach wie Hauptgebäude.
- h) Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen, sind versickerungsfähig auszubauen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf eine öffentliche Verkehrsfläche gelangen.
- i) Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m betragen.
- j) Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.
Für Mehrfamilienhäuser gilt folgende Regelung:
 - 1 Stellplatz je Wohneinheit < 50 m²
 - 1,5 Stellplätze je Wohneinheit 50-90 m²
 - 2 Stellplätze je Wohneinheit > 90 m²zusätzlich jeweils 1 Stellplatz für Besucher je 3 Wohnungen.

4. Einfriedungen

Bei der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur senkrechte Holzlatten- und Hanichelzäune in einer max. Höhe von 1,00 m bzw. freie Vorgartenflächen zulässig. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zugelassen.

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig.



Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.
Vor den Garagenzufahrten (an der Straßenseite) sind keine Tore gestattet.

5. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern sowie Geländeterrassierungen sind nur im Bereich von Garagenzufahrten bzw. innerhalb des Grundstücks in einem Mindestabstand von 3 m zur Grenze zulässig und müssen so angelegt werden, dass sie mit Sträuchern oder zumindest mit Kletterpflanzen begrünt werden können bzw. sind als Trockenmauer bzw. Bruchsteinmauer aus Naturstein (es sind keine Betonringe und -palisaden zugelassen) auszuführen, die bepflanzt werden müssen. Die max. Höhe beträgt 1,25 m. Unbedingt erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen müssen zum natürlichen Geländeverlauf hin weiträumig einplaniert werden (Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nur bis max. 1,25 m Höhe durchgeführt werden). Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

Bei Grenzgaragen dürfen Stützmauern an der Grenze mit einer maximalen Höhe von 1,25 m errichtet werden, die ebenfalls aus Naturstein, zumindest eine Verblendung aus Naturstein an der sichtbaren Seite, ausgeführt werden müssen. Auch hier sind keine Betonringe und -palisaden zugelassen.

6. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

7. Solarheizungen, Photovoltaikanlagen

Solarheizungen und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche zulässig.

8. Schutz des Grundwassers

- a) Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.
- b) Anfallendes Niederschlagswasser ist im Hinblick auf eine gesicherte Grundwasserneubildung und eine Reduzierung von Hochwassergefahren in Zisternen aufzufangen oder einer Versickerung auf den privaten Gartenflächen zuzuführen.

9. Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 12. Eingrünung des Baugebietes).

Schnithecken sind unzulässig, sowohl am Baugebietsrand als auch zwischen Grundstücken und strassenseits.



10. Eingrünung des Baugebietes, Privat

Im Südosten ist zur Ortsrandeingrünung und zur landschaftlichen Einbindung ein 6 m breiter abschirmender und gliedernder Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen zwischen WA und landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt. Dies betrifft die Parzellen 13, 14 und 15. Alle weiteren Parzellen müssen zur freien Landschaft hin also nach Norden, Osten und Westen durch eine freiwachsende Hecke (keine Schnitthecke) aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern eingegrünt werden (Breite ca. 3,5-4,0 m).

Pflanzvorschlag siehe Schema I für 6 m breiten Pflanzstreifen im Südosten des Baugebietes.
Pflanzvorschlag siehe Schema II für 3,5 - 4,0 m breiten Pflanzstreifen zur Baugebietseingrünung nach Norden, Osten und Westen.

10.1 Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Wildobstgehölze:

Eßbare Eberesche	Sorbus aucuparia "Edulis"
Mispel	Mespilus germanica
Haselnuß	Corylus avellana
Apfelbeere	Aronia
Kornelkirsche	Cornus mas
Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Schlehen	Prunus spinosa
Wildrosen	
Holzbirne	Pyrus communis

Heimische Laubgehölze

Bäume

Esche	Fraxinus exelsior
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
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus u.

Pfaffenkäppchen	lantana
Alpenjohannisbeere	Euonymus europaeus
Holunder	Ribes alpinum
	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, caprea
Liguster	Ligustrum vulgare

Obstbäume:

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, veredelte Walnuß, Apfelquitte, Birnenquitte, Mirabelle, Reneclaudie, Pfirsich, Esskastanie, Sauerkirsche

Obststräucher:

Johannisbeere rot/ schwarz/ weiß
Stachelbeere rot/ grün, Himbeere
Jostabeere, Brombeere

Ziersträucher:

Pfeifenstrauch, Braut- und Prachtspiere,
Sommerflieder
Strauchrosen, Kolkwitzie, Deutzie,
Ranunkelstrauch, Flieder,
Weigelia, Zaubernuß, Duftsneeball,
Blutjohannisbeere, Schneebeere

Kletterpflanzen

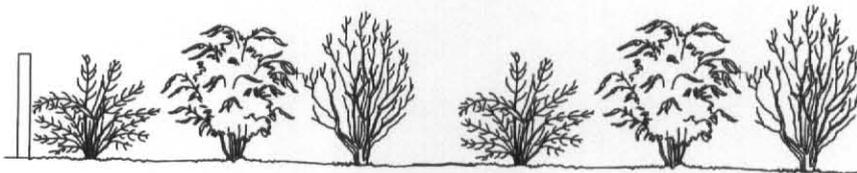
Kiwi (Actinidia chinensis), Efeu (Hedera helix), Wein (Parthenocissus)



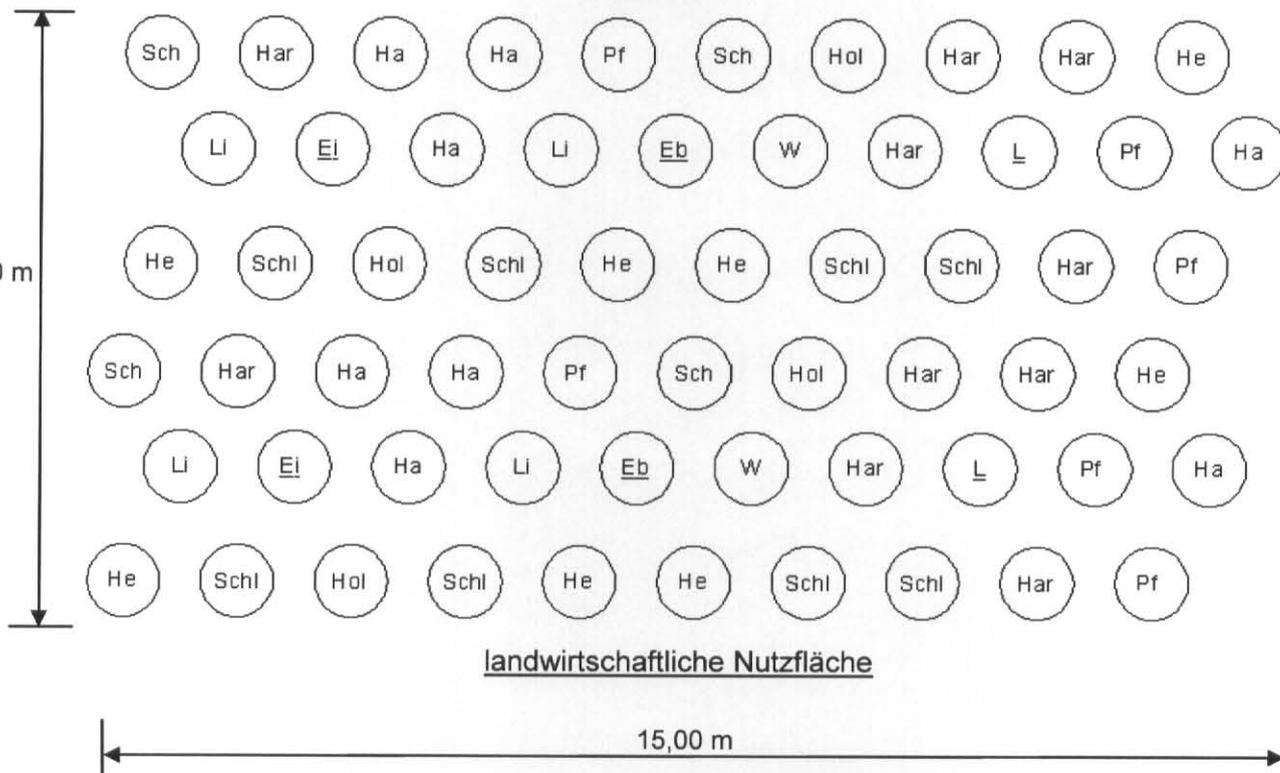
Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- a) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- b) 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 (*Rhus typhina*).

Schema I: Vorschlag 6,00 m breiter Pflanzstreifen zur Abgrenzung des Baugebietes im Südosten hin zur freien Landschaft (Darstellung ohne Bäume)

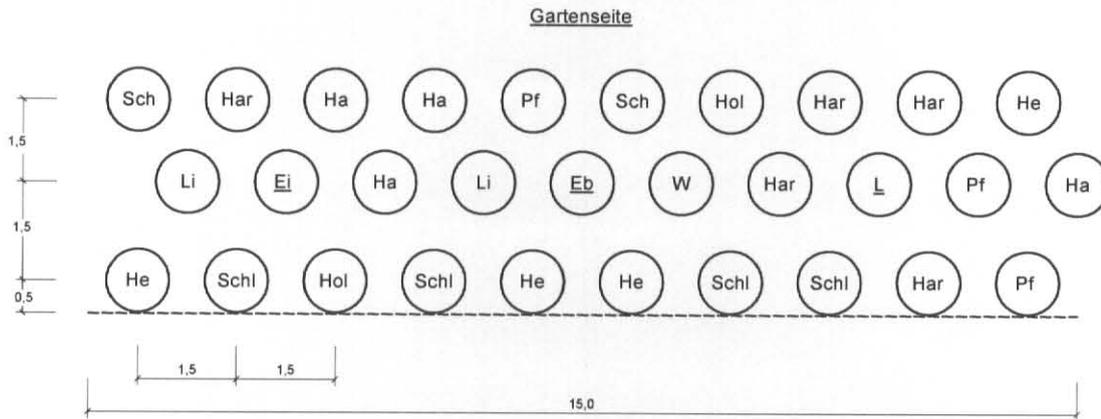


Gartenseite





Schema II: Vorschlag freiwachsende Hecke zur Eingrünung des Baugebietes
(Darstellung ohne Bäume)



Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L: Obsthochstämme

Artenliste

L = Winterlinde
Ei = Stieleiche
Eb = Eberesche

Ha = Hasel
Hol = Holunder
He = Heckenrose

Sch = Wollig, Schneeball
PF = Pfaffenhütchen
Li = Liguster

W = Salweide
Har = Hartriegel
Schl = Schlehe



Textliche Hinweise

1. Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sollen freiwachsende Hecken angelegt werden (keine Schnitthecken), wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen (Artenauswahl wie unter 10.1), d.h. es sind auch Ziergehölze zugelassen. Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (z.B. Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere.

2. Gebäude und Zaunflucht

Mind. 1 großkroniger Laubbaum



Möglichst offene Vorfläche - kein Zaun an der Straßengrenze

3. Begrünung von Fassaden und Dächern

Die Fassaden und Dächer der Haupt- und Nebengebäude sollten begrünt werden.

4. 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 nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder 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.



5. Beleuchtung

Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) verwendet werden.

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Schutz von Stromerkabeln

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit den Stadtwerken geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

6.2 Schutz von Ferngasleitungen und dazugehörige Anlagen

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur im Abstand von 2,0 m rechts und links der Leitungssachse nach örtlicher Einweisung durch den zuständigen Beauftragten der e.on ruhrgas AG gepflanzt werden.

7. Planunterlagen

Flurkarte M = 1:1000, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Plänen noch dem Text abgeleitet werden.

Aufgestellt am: 03.01.2000

Geändert am: 23.09.2008

Geändert am: 02.02.2009

Ing.-Büro Gerd Schierer
Hans-Eder-Straße 28
93413 Cham

Gerd Schierer

Gemeinde Zandt

Klement
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schlossergasse" wurde am 05.03.1999 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zandt beschlossen und am 13.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.01.2000 hat in der Zeit vom 14.01.2000 bis 14.02.2000 stattgefunden.
3. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.01.2000 wurden zur frühzeitigen Beteiligung die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.02.2000 beteiligt.
4. Die Einwendungen der TÖB und Fachbehörden wurden am 09.06.2000 vom Gemeinderat behandelt und entsprechende Änderungen beschlossen. Unter Berücksichtigung der Änderungen wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt. Der Verfahrensverlauf verzögerte sich. Durch Grundstückszukauf und weitere Änderungen sind die Grundzüge der Planung betroffen, so dass ein neuer abgeänderter Planentwurf i.d.F. vom 23.09.2008 erstellt wurde.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.2008 einschließlich seiner Begründung (mit Umweltbericht) wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 25.09.2008 gebilligt.
6. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.10.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.09.2008 einschließlich seiner Begründung (mit Umweltbericht) wurde vom 24.10.2008 bis 24.11.2008 ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.
7. Die Gemeindevertretung hat am 09.12.2008 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt.
8. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.02.2009 wurde am 19.02.2009 als Satzung beschlossen.
9. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 25.01.2009 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Zandt, den 25.01.2009

Gemeinde Zandt



Klement
Erster Bürgermeister



Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zandt den Bebauungsplan "Schlossergasse" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 02.02.2009

§ 3

In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Zandt, den 25.01.2009

Gemeinde Zandt


Klement
Erster Bürgermeister

