

Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 33 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 BayVO (Stand 4/1997) erlässt der Gemeinderat folgende

S A T Z U N G :

§ 1

Der Bebauungsplan „Am Meierberg“ in der Fassung vom 22.04.1997 ist beschlossen.

§ 2

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

Zandt, den 22.04.1997



Klement, 1. Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungszweck

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl I S. 132, in offener Bauweise.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschosshöhen sind E, D, E+U und E+U+D. Es werden max. 3 Vollgeschosse (III) zugelassen (Parzelle Nr. 1/2/3 und 7). Das Gebäude ist mit einem einseitig freistehenden Untergeschoss (E+U bzw. E+U+D) zu errichten, wenn das natürliche Gelände in der Hauslängsrichtung um mehr als 1,50 m ansteigt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl für die Wohngebäude (GFZ) beträgt 0,2. Die maximal zulässige Geschosflächenzahl für die Wohngebäude (GFZ) beträgt bei E+D bzw. E+U+D = 0,4, bei E+U+D = 0,4.

3. Hauptgebäude

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
b) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) muss 3:4 betragen.
c) Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtfuß des Hauptgebäudes untergeordnet sind (Höchstens 1/3 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
d) Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 24° und 36° auszubilden und mit naturrotten Dachziegeln einzudecken.
e) Die Gebäude sind mit Putz- bzw. Holzfasaden auszuführen.
f) Balkone sind vor die Fassade zu hängen. „Balkonloggien“ sind nicht zulässig.

Heimische Laubbäume (großkronig)

Zugelassen sind gemauerte oder in Holzkonstruktion errichtete Terrassen nur an den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Putzart, Farbe, Dachform, Dachneigung und Dachbedeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen bzw. mit Putz- oder Holzfasaden auszuführen.

4. Außenwerbung

Mit den Gebäuden fest verbundene Werbeanrichtungen sind nur zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder Gewerbetrieben, die sind auf eine gemeinsame Fläche von 0,7 m<sup>2</sup> zu beschränken. Leuchtschilder sind nicht zulässig. Auf Dachflächen dürfen Werbeanlagen nicht angebracht werden.

5. Einfriedigung

Der Straße zugewandte Grundstücksgrenzen sind mit Holzlaten- bzw. Hainichelsäulen in einer max. Höhe von 1,00 m bzw. durch geeignete Büsche und Sträucher „einfriedigen“. Gemauerte bzw. betonerte Zaun sind nicht zulässig. Deckende Anstriche und giftige/umweltschädliche Lacken dürfen zur Holzbehandlung nicht verwendet werden.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Ausführung der Stützmauern hat grundsätzlich mit Natursteinen, als „Trockenmauerwerk“ zu erfolgen. Geländeterrassierungen sind bis zu einer „Stufenhöhe“ von 1,00 m (gemessen ab OK gewachsenen Gelände) und bis zu 30° Neigung zulässig.

7. Oberflächengestaltung

Bausubstrat, Garagenzufahrten, Stellflächen, Parkplätze, Freizeite u.ä. sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen: z.B. Schotterterrassen, wasserundurchlässige Decke, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kies-, Splittdecke, Forenpflaster, Holzroste u.ä. Betonart, geteerte oder sonst den Boden „vorstehende“ Oberflächen sind nicht zulässig.

8. Anfallendes Niederschlagswasser

Ist im Zielform oder Garteneinrichtungen und bei versickerungsfähigem Untergrund auf dem Grundstück zu versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Gartenbewässerung zu verwenden. Der Überlauf erfolgt in den vorhandenen Abwasserkanal (Trennsystem).

9. Ordnung und Bepflanzung

Die öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Zur Bepflanzung des Baugebietes ist entlang der Parzellen 7, 12-15 und 11 ein 5,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen anzulegen, der mit einer mind. 3-reihigen Bepflanzung aus heimischen Laubbäumen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen ist.

Textliche Hinweise

1. Private Gartenflächen

Bei der Bepflanzung der Privatgärten sind nur heimische Laubbäume, Obstgehölze und Wildobstgehölze auch freiwachsende Ziersträucher wie Felsenbirne, Sommerknoblauchs, Forsythie, Kalmegut, Deutzia, Weigelia, Kornelkirsche u.ä. zu verwenden. Als abschirmende Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sollte man freiwachsende Nischhecken bevorzugen. Die Anlage von geschrittenen Hecken ist straßen- und zur freien Landschaft hin unzulässig. Fensterlose, größere Wandflächen sind mit geeigneten Kletterpflanzen oder auch Überklimmern zu begrünen. Folgende landschaftsfremde Pflanzensorten dürfen nicht verwendet werden:

a) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, z.B. Blaubuche, Blaufleume, Bluthalbe, Blauberberitze, Blaulichte sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.

b) Alle Gehölze mit unattraktiven hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerweide, Trauerweide, Schilmlinde, Pyramidenpappel und alle Arten der Scheinzypressen (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Schilmlinde (Taxus baccata) sowie der Essigbaum (Rhus typhina).

2. Pflanzliste

Heimische Laubbäume (großkronig): Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Fraxinus excelsior (Aesche), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn).

Klein- oder mittelkronige Bäume: Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Obstbaum-Hochstämme, Walnus, Corylus colurna (Baumhasel) - nicht heimisch - aber für den Garten als Klein-kroniger Baum empfehlenswert.

Heimische Laubsträucher

Corylus avellana (Hasel), Rhamnus cathartica (Kreuderdorn), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche), Eumonymus europaeus (Pfaffenkirsche), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose), Prunus spinosa (Schlehe), Viburnum opulus (Hew. Schneeball), Salix aurita (Birnweide), Salix fragilis (Strauchweide), Salix purpurea (Purpurweide), Salix triandra (Mandelweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder).

3. Schutz des Mutterbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen im Gelände ist der Mutterboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und max. 1,5 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche des Mutterbodens ist bis zur Wiederwendung mit einer Erdaufmischung einzudecken.

4. Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenmenschliche Beleuchtungssysteme zulässig (Natrium-Hochdrucklampen mit Filtern für den Spektralbereich unter etwa 450 nm, Quecksilber-Hochdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 580 nm und/oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weiß-gelbem Licht).

5. Energieversorgung OBAGW 20KV

Über den nördlichen Planungsbereich verläuft eine 20-kV-Mittelspannungsfreileitung, in deren Sicherheitsbereich bauliche Beschränkungen bestehen. Bei der im Leitungsbereich vorgesehenen Bepflanzung ist zu beachten, dass nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher gepflanzt werden, ein Abstand von 2,50 m zwischen den Leitern der Freileitung und den Bäumen darf nicht unterschritten werden. Da die elektrische Erschließung durch Erdkabel erfolgt, ist bei Bauplanungen zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beidseits der Erdkabel einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.04.1997 und 25.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.1997 und 18.11.1997 öffentlich bekanntgemacht. Zandt, den 18.11.1997 Klement, 1. Bürgermeister

1. Bürgerbeteiligung: Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.1997 hat in der Zeit vom 19.11.1997 bis 12.12.1997 stattgefunden. Zandt, den 20.04.1997 Klement, 1. Bürgermeister

2. Billigung: In der Gemeinderatssitzung am 22.04.1997 wurde der Planentwurf i.d.F. vom 25.07.1997 „ohne mit“ Aufträgen gebilligt. Zandt, den 26.04.1997 Klement, 1. Bürgermeister

3a. Planungsänderung: Nach der Billigung wurde der Bebauungsplan am 20.08.1998 entsprechend den Auflagen im Billigungsbeschluss geändert und ergänzt. Zandt, den 22.08.1998 Klement, 1. Bürgermeister

4. Auslegung: Der Bebauungsplanentwurf vom 28.05.1998 mit der dazugehörigen Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.98 bis 26.05.98 öffentlich ausgestellt. Auf die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang und Bekanntmachung in der Tageszeitung am 23.04.98 hingewiesen. Zandt, den 26.05.1998 Klement, 1. Bürgermeister

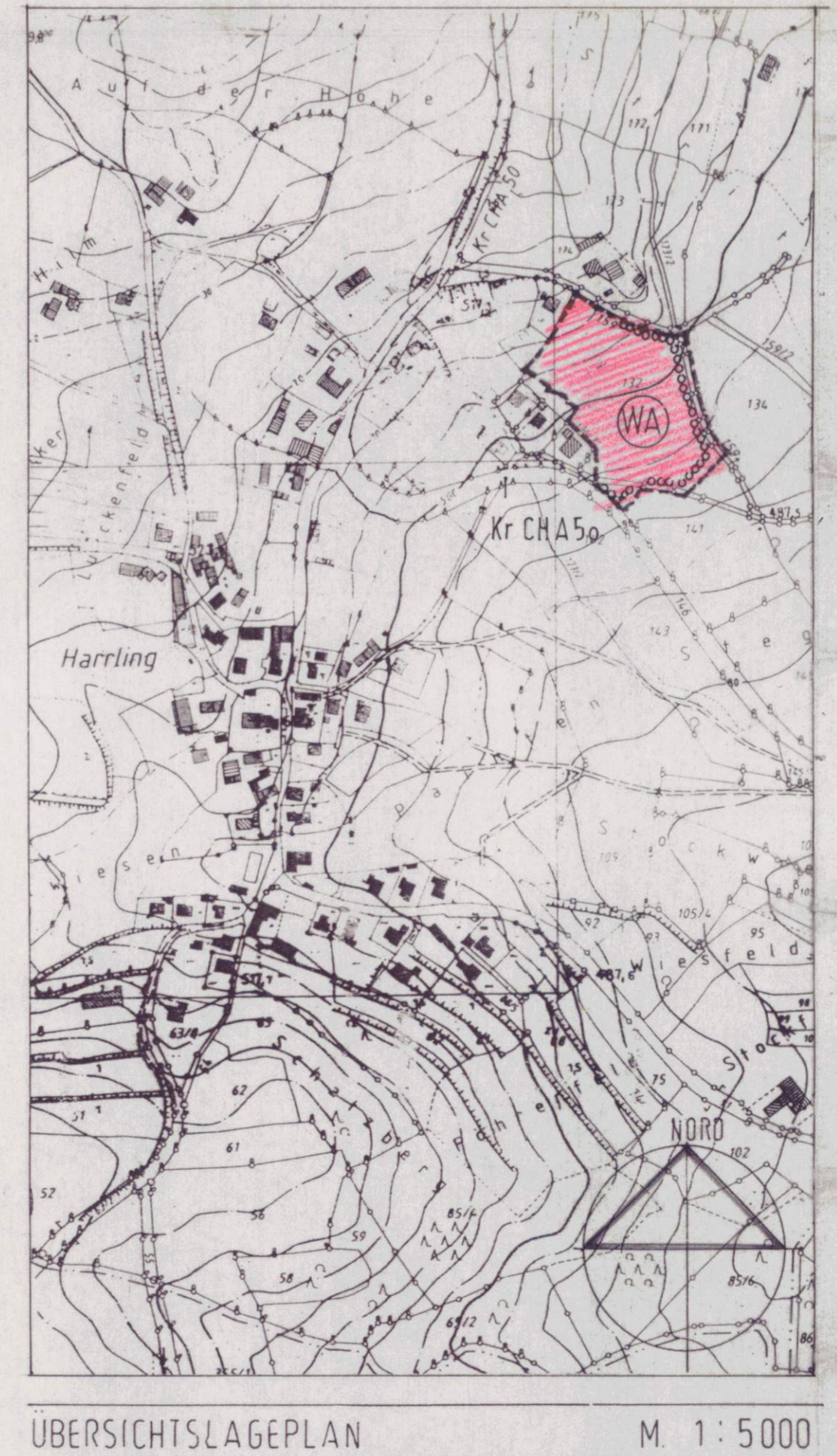
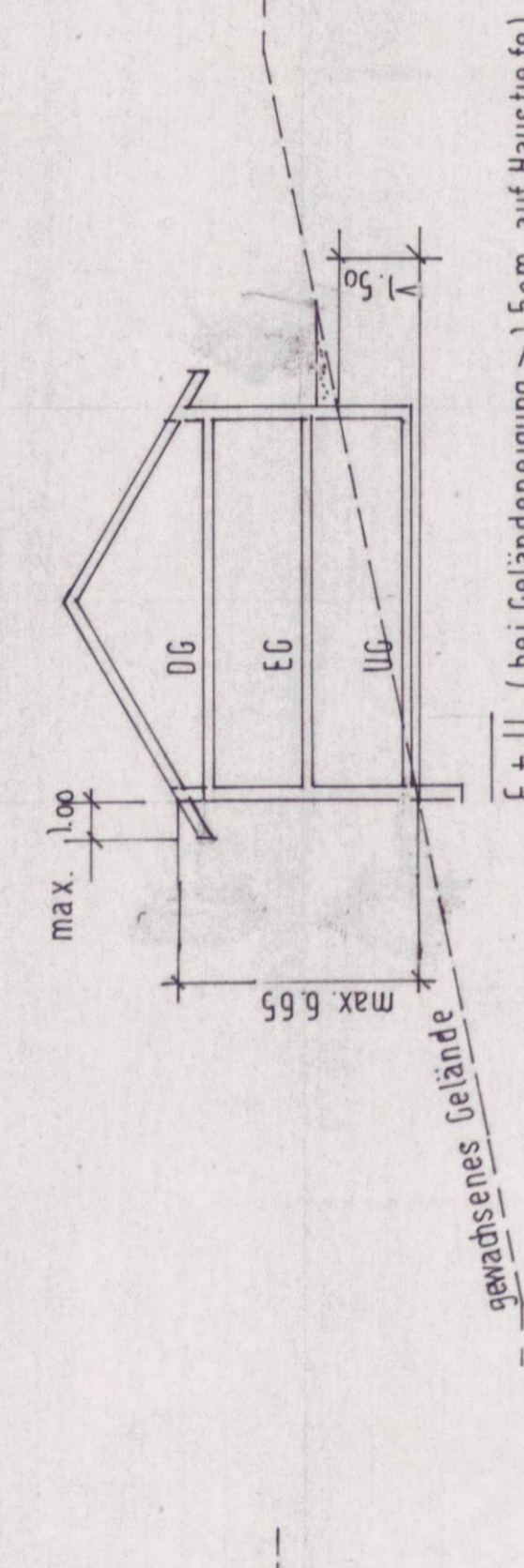
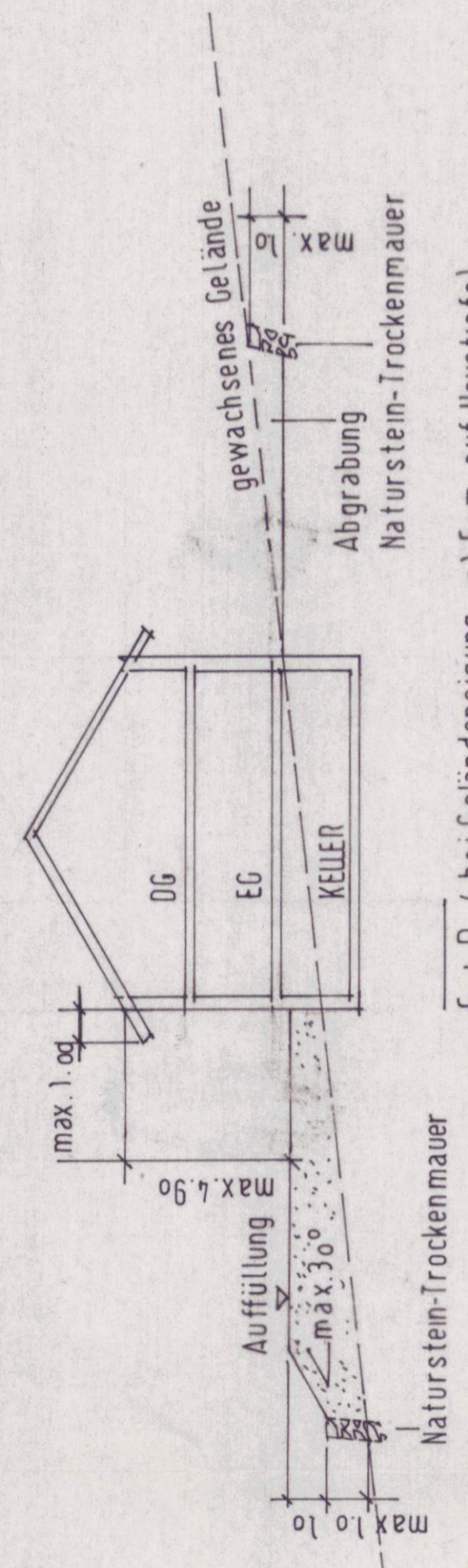
5. Satzung: Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.04.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 22.04.1997 „ergänzend“ auf den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Zandt, den 25.04.1997 Klement, 1. Bürgermeister

5a. Planungsänderung: 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 22.04.98 redaktionell ergänzt. Zandt, den 25.04.1998 Klement, 1. Bürgermeister

6. Anzeigeverfahren: Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom AZ gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom AZ hat das Landratsamt erklärt, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Zandt, den Klement, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten: Der Bebauungsplan wurde am 22.04.1997 gemäß § 40 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Zandt zur Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtskräften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Zandt, den 22.04.1997 Klement, 1. Bürgermeister

(\* Nichtzutreffendes streichen)



ZEICHNERKLÄRUNG

a.) HINWEISE

- 123 Flurstücksnummer
12 - Parzellennummer
bestehende Grenze mit Grenzsteinen
geplante Grenze
Höhensichtlinien (m über NN)

b.) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 = Art der zulässigen Nutzung
2 = WA - Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
3 = Bauweise (o - offen) gem § 22 BauNVO
4 = Dachform (SD - Satteldach)
5 = maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse u. Geschosse
6 = Dachneigung
geplante Bebauung mit Angabe der Firstrichtung und der max. Zahl der Geschosse
Fußweg, mit versickerungsfähiger Oberfläche
20 KV - Mittelspannungs-Freileitung der fa. OBAG mit m - Angabe des Schutzstreifens ab Leitungssache
öffentliche Grünfläche als Strassenbegleitgrün bzw. Ortsrandeingrün
heimische Laubsträucher
heimische Laubbäume-grosskronig
klein- o mittelkronige Bäume
Sichtfeldbereich mit m - Angabe von hinderlicher Bepflanzung freizuhalten
öffentliche Verkehrsfläche mit 1,5m bituminös befestigter Oberfläche, einschl. Pflastermulde
2,0m Strassenbegleitgrün
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Garagengebäude (Ga) - mit Darstellung der geplanten Garagenzufahrt (Gz)
bebaubare Grundstücksfläche Baugrenze (blau)
zwingende Baulinie (rot)
Zaunflucht bei offenen Vorgärten u. Hofzufahrten
Flutmulde als Regenwasser-Rückhaltebecken

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1000

für ein Allgemeines Wohngebiet
Baugebiet:
Kr. CHA 50
AM
MEIERBERG

Gemeinde Zandt, Ortsteil Harrling
Landkreis Cham

Planung:
JOCHEN PANYREK
ARCHITKT DIPL.-ING. (FH)
KELLERBERGSTRASSE 2
93499 ZANDT
TEL. 09944/817

Zandt, den 25.07.1997
GEÄNDERT : ZANDT, DEN 20.8.1998
ERGÄNZT : ZANDT, DEN 22.4.1998





Meierbergstraße

Gartenstr.

KREISSTRASSE CHA 50

Riedbachweg

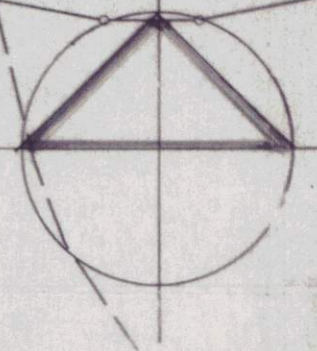
20KV

WA	II E+D
	II E+U
0	III E+U+D
SD	24° 36'

NUTZUNGSSCHEMA

Norden

LAGEPLAN M. 1:1000



150 m

150 m

500

127/2

142

141

162

490

495

zu 162

500

173/2

173

131

131/1

131

130

130/1

130/2

129/6

129/2

127/4

127

129

129/5

129

5/1

510

125

505

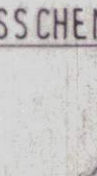
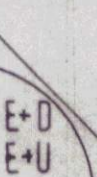
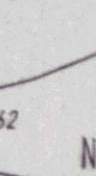
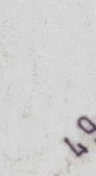
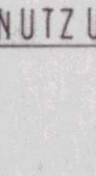
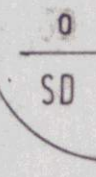
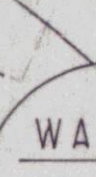
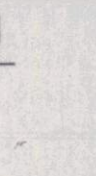
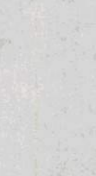
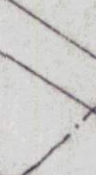
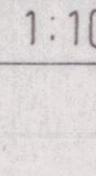
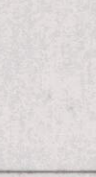
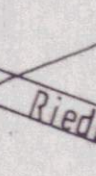
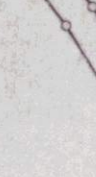
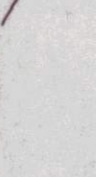
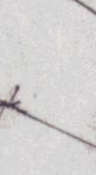
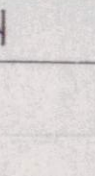
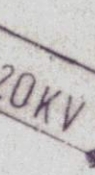
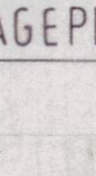
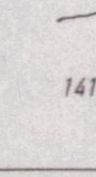
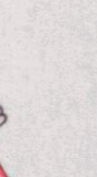
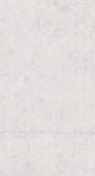
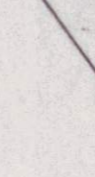
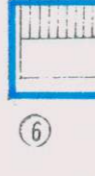
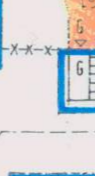
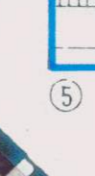
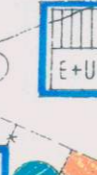
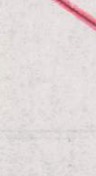
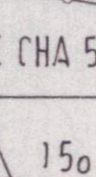
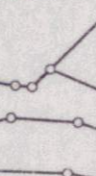
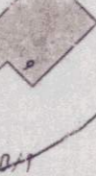
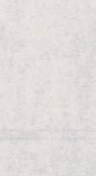
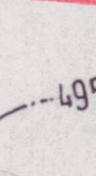
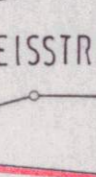
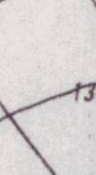
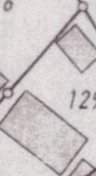
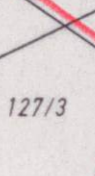
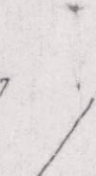
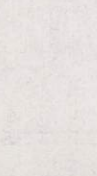
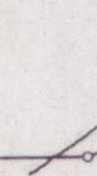
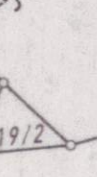
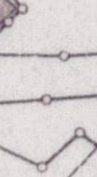
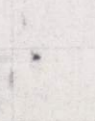
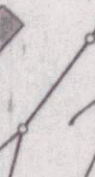
123/1

119/2

127/3

137

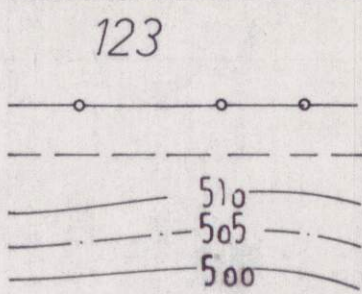
495





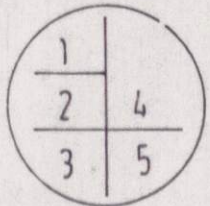
# ZEICHENERKLÄRUNG

## a.) HINWEISE

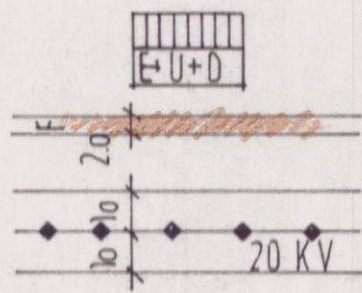


Flurstücksnummer (12) - Parzellennummer  
 bestehende Grenze mit Grenzsteinen  
 geplante Grenze  
 Höhengichtlinien  
 (m über NN.)

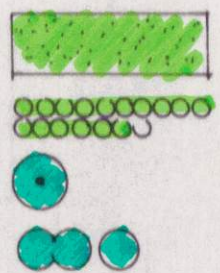
## b.) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN



Art der zulässigen Nutzung  
 1 = WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
 2 = Bauweise (o - offen) gem. § 22 BauNVO  
 3 = Dachform (SD - Satteldach)  
 4 = maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße u. Geschoße  
 5 = Dachneigung



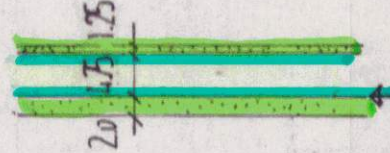
geplante Bebauung mit Angabe der Firstrichtung und der max. Zahl der Geschoße  
 Fussweg, mit versickerungsfähiger Oberfläche  
 20 KV - Mittelspannungs-Freileitung der Fa. OBAG  
 mit m-Angabe des Schutzstreifens ab Leitungsachse



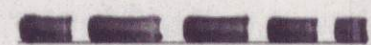
öffentliche Grünfläche als Strassenbegleitgrün bzw. Ortsrandeingrünung  
 heimische Laubsträucher  
 heimische Laubbäume - grosskronig  
 klein- o. mittelkronige Bäume } zu pflanzen nach  
 „Pflanzliste“  
 (sh. Pkt. 2 der textlichen Hinweise)



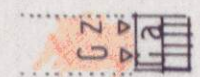
Sichtfeldbereich mit m-Angabe  
 - von hinderlicher Bepflanzung freizuhalten



öffentliche Verkehrsfläche mit 4.75m bituminös befestigter Oberfläche, einschl. Pflastermulde  
 1.25m Schotterrasen  
 2.0m Strassenbegleitgrün



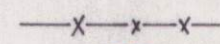
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Garagengebäude (Ga) - mit Darstellung der geplanten Garagenzufahrt (Gz)



bebaubare Grundstücksfläche  
 Baugrenze (blau)  
 zwingende Baulinie (rot)



Zaunflucht - bei offenen Vorgärten u. Hofeinfahrten



Flutmulde als Regenwasser-Rückhaltebecken



# Textliche Festsetzungen



## 1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl I S. 132, in offener Bauweise.

### 1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschößzahlen sind E + D, E + U und E + U + D.

Es werden max. 3 Vollgeschoße (III) zugelassen (Parzelle Nr. 1/2/3 und 7).

Das Gebäude ist mit einem talseitig freistehenden Untergeschoß (E + U bzw. E + U + D) zu errichten, wenn das natürliche Gelände in der Haustiefe um mehr als 1.50 m ansteigt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl für die Wohngebäude (GRZ) beträgt 0,2.

Die maximal zulässige Geschößflächenzahl für die Wohngebäude (GFZ) beträgt bei E + D bzw. E + U = 0,4, bei E + U + D = 0,6.

## 2. Hauptgebäude

a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.

b) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) <sup>muß mindestens</sup> ~~soll~~ 5:4 betragen.

c) Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (Höchstens  $\frac{1}{4}$  der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).

d) Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 24° und 36° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken. Dachüberstände an der Traufe sind zulässig bis max. 100 cm, am Ortgang bis max. 80 cm, (bei Balkonüberdachungen max. 1,60 m). Bei einer Dachneigung ab 32° sind Gauben mit Satteldach oder als abgeschleppte Gauben zugelassen. Die Ansichtsfläche einer Einzelgaube darf max. 1,75 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. „Doppelgauben“ sind nicht zulässig. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden.

e) Die Gebäude sind mit Putz- bzw. Holzfassaden auszuführen.

f) Balkone sind vor die Fassade zu hängen. „Balkonloggien“ sind nicht zulässig.

### 3. Nebengebäude, Garagen

Zugelassen sind gemauerte oder in Holzkonstruktion erstellte Garagen nur an den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Putzart, Farbe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen bzw. mit Putz- oder Holzfassaden auszuführen. Die Wandhöhe (nach BayBO Art. 6 Abs. 3 Nr. 2) darf „bergseitig“ 3,25 m nicht übersteigen. Für Nebengebäude kommt § 14 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 ohne Einschränkungen zur Anwendung.

U. §23

### 4. Außenwerbung

Mit den Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder Gewerbebetrieben. Sie sind auf eine gemeinsame Fläche von 0,7 m<sup>2</sup> zu beschränken. Leuchtreklamen sind unzulässig. Auf Dachflächen dürfen Werbeanlagen nicht angebracht werden.

### 5. Einfriedung

Der Straße zugewandte Grundstücksgrenzen sind mit Holzlatten- bzw. Hanichelzäunen in einer max. Höhe von 100 cm bzw. durch geeignete Büsche und Sträucher „einzufrieden“. Gemauerte bzw. betonierte Sockel sind nicht zulässig. Deckende Anstriche und giftige/umweltschädliche Lasuren dürfen zur Holzbehandlung nicht verwendet werden. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

### 6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Ausführung der Stützmauern hat grundsätzlich mit Natursteinen, als „Trockenmauerwerk“ zu erfolgen. Geländeterrassierungen sind bis zu einer „Stufenhöhe“ von 1,00 m (gemessen ab OK gewachsenem Gelände) und bis zu 30° Neigung zulässig.

### 7. Oberflächenbefestigung

Hauszugänge, Garagenzufahrten, Stellflächen, Parkplätze, Freisitze u.ä. sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen: z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster, Holzroste u.ä. Betonierte, geteerte oder sonst den Boden „versiegelnde“ Oberflächen sind nicht zulässig.

### 8. Anfallendes Niederschlagswasser

ist in Zisternen oder Gartenteichen aufzufangen und bei versickerungsfähigem Untergrund auf dem Grundstück zu versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Gartenbewässerung zu verwenden. Der Überlauf erfolgt in den vorhandenen Abwasserkanal (Trennsystem).

### 9. Grünordnung/Bepflanzung

Die öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Zur Eingrünung des Baugebietes ist entlang der Parzellen 7, 12-15 und 11 ein 5,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen anzulegen, der mit einer mind. 3-reihigen Bepflanzung aus heimischen Laubbäumen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen ist. Der 2,00 m breite öffentliche Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße (im Bereich der Parzellen 1,2,4-6) ist mit heimischen Laubbäumen (alle 15-20 m) zu bepflanzen.



## Textliche Hinweise

### 1. Private Gartenflächen

Bei der Bepflanzung der Privatgärten sind nur heimische Laubgehölze, Obstgehölze und Wildobstgehölze auch freiwachsende Ziersträucher wie Felsenbirne, Schmetterlingsstrauch, Forsythie, Kolkwitzie, Deutzie, Weigelia, Kornelkirsche u.ä. zu verwenden. Als abschirmende Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sollte man freiwachsende Mischhecken bevorzugen. Die Anlage von geschnittenen Hecken ist straßenseits und zur freien Landschaft hin unzulässig. Fensterlose, größere Wandflächen sind mit geeigneten Kletterpflanzen oder auch Obstspalieren zu begrünen. Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- a) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadel-Färbung, z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blauberberitze, Blaufichte sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- b) Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel und alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

## 2. Pflanzliste:

### Heimische Laubbäume (großkronig):

*Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn).

### Klein- oder mittelkronige Bäume:

*Carpinus betulus* (Hainbuche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), Obstbaum-Hochstämme, Walnuß, *Corylus colurna* (Baumhasel) - nicht heimisch - aber für den Garten als kleinkroniger Baum empfehlenswert.

### Heimische Laubsträucher:

*Corylus avellana* (Hasel), *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Lonicera nigra* (Schwarze Heckenkirsche), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Rosa canina* (Hundsrose), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Viburnum opulus* (Gew. Schneeball), *Salix aurita* (Öhrchenweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Salix triandra* (Mandelweide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sambucus racemosa* (Traubenholunder).

## 3. Schutz des Mutterbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen im Gelände ist der Mutterboden so zu schützen, daß er jederzeit wiederverwendet werden kann. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und max. 1,5 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche des Mutterbodenlagers ist bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

## 4. Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig (Quecksilber-Hochdrucklampen mit Filtern für den Spektralbereich unter etwa 450 nm, Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 580 nm und/oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weiß-gelbem Licht).

## 5. Energieversorgung Ostbayern AG

Über den nördlichen Planungsbereich verläuft eine 20-kV-Mittelspannungsfreileitung, in deren Sicherheitsbereich bauliche Beschränkungen bestehen. Bei der im Leitungsbereich vorgesehenen Bepflanzung ist zu beachten, daß nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher gepflanzt werden, ein Abstand von 2,50 m zwischen den Leiterseilen der Freileitung und den Bäumen darf nicht unterschritten werden. Da die elektrische Erschließung durch Erdkabel erfolgt, ist bei Baumpflanzungen zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits der Erdkabel einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.



## Präambel

Aufgrund des § 3 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 BayBO (Stand 8/1997) erläßt der Gemeinderat folgende

### S a t z u n g :

#### § 1

Der Bebauungsplan „Am Meierberg“ in der Fassung vom *22.01.1999*.. ist beschlossen.

#### § 2

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

Zandt, den *22.01.1999*...



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Klement, 1. Bürgermeister




## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.04.1997 und 25.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 30.04.1997 und 19.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

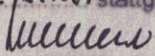
Zandt, den 19.11.1997

  
Klement, 1. Bürgermeister

### 1. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.1997 hat in der Zeit vom 19.11.1997 bis 19.12.1997 stattgefunden.

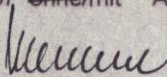
Zandt, den 20.12.1997

  
Klement, 1. Bürgermeister

### 2. Billigung

In der Gemeinderatssitzung am 23.01.1998 wurde der Planentwurf i.d.F. vom 25.07.1997 ~~ohne~~/mit \* Auflagen gebilligt.

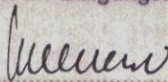
Zandt, den 26.01.1998

  
Klement, 1. Bürgermeister

### 3a. Planungsänderung \*

Nach der Billigung wurde der Bebauungsplan am 20.08.1998 entsprechend den Auflagen im Billigungsbeschuß geändert und ergänzt.

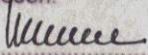
Zandt, den 22.08.1998

  
Klement, 1. -Bürgermeister

### 4. Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf vom 20.08.1998 mit der dazugehörigen Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.98 bis 26.09.98 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang und Bekanntmachung in der Tageszeitung am 25.08.98 hingewiesen.

Zandt, den 26.09.1998

  
Klement, 1. Bürgermeister



5. Satzung

Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.01.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 22.01.1999 ~~ohne~~/mit \* ergänzenden Auflagen als Satzung beschlossen.

Zandt, den 15.01.1998

*Klement*  
.....  
Klement, 1. Bürgermeister

5a. Planungsergänzung \*

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 22.01.98 redaktionell ergänzt.

Zandt, den 15.01.1998

*Klement*  
.....  
Klement, 1. Bürgermeister

~~6. Anzeigeverfahren~~

~~Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom ..... AZ ....., gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom ..... AZ ..... hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.~~

~~Zandt, den .....~~

~~.....  
Klement, 1. Bürgermeister~~

6. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene ..... Bebauungsplan wurde am 27.01.1999 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Zandt zur Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird 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 28.01.1999

*Klement*  
.....  
Klement, 1. Bürgermeister

(\* Nichtzutreffendes streichen)

