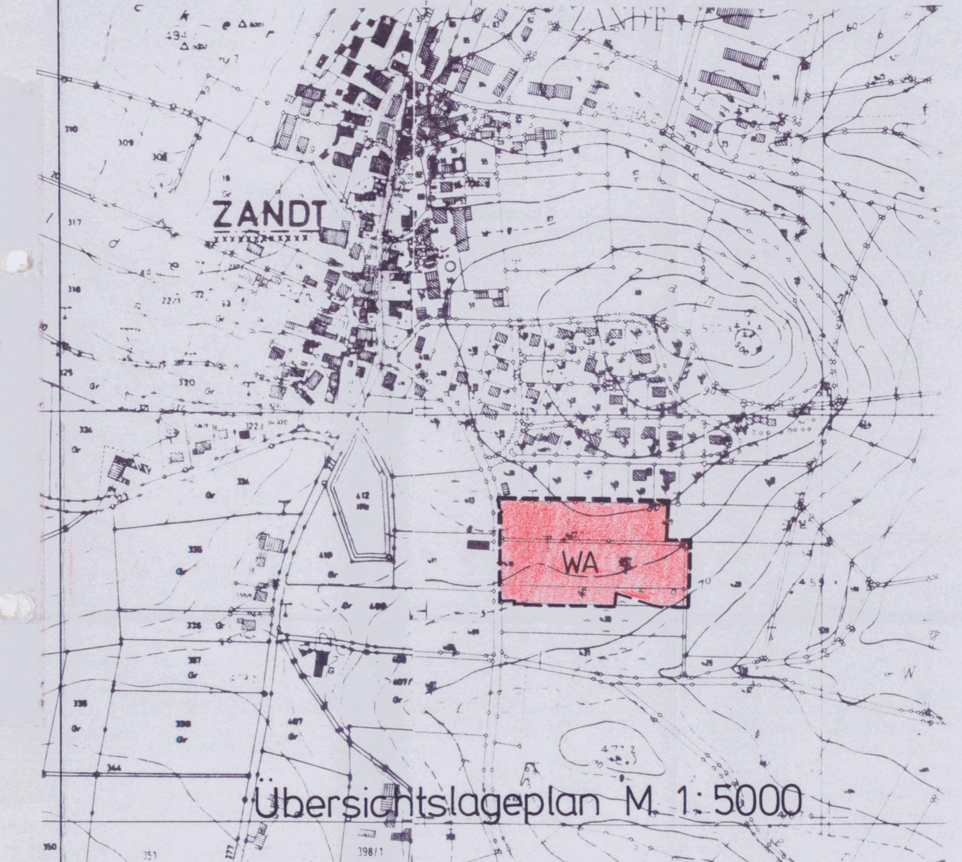


Zeichenerklärung

a. Hinweise

427	Flurstücksnummer
	bestehende Grenzen
	geplante Grenzen
475 474 473	Höhenschichtlinien

b. verbindliche Festsetzungen

1 = Art der Nutzung
2 = zul. Zahl der Geschoße als Höchstgrenze
3 = Dachform
4 = Dachneigung
5 = Bauweise
6 = ———

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990

geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung

Parkplatz versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)

Gehweg versickerungsfähige Oberfläche, bituminös befestigt

110-KV-Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen bzw. 20-KV-Mittelspannungsleitung der Fa. OBAG

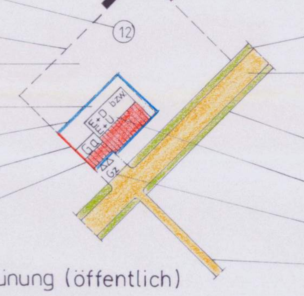
öffentliche Grünfläche

Bäume zu pflanzen

Sträucher zu pflanzen

Trenngrün zwischen Garagenzufahrten

Bäume Hochstamm zu pflanzen (im Sichtfeldbereich)

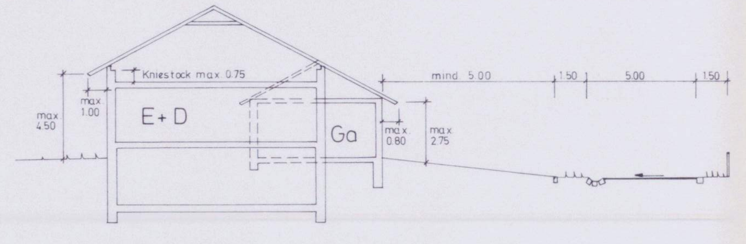


Baugebietseingrünung (öffentlich)

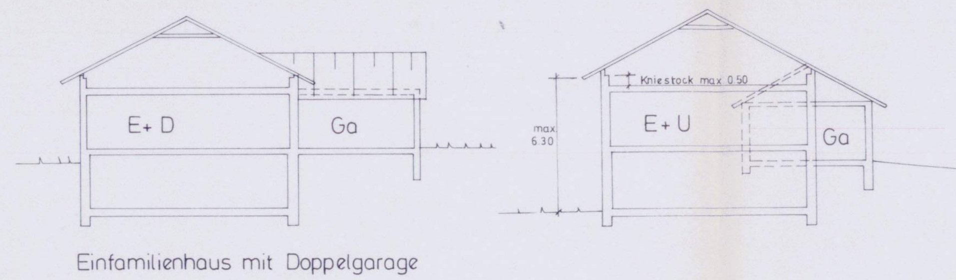
Sichtfeld

Regelbeispiel M=1:200

	Hauptgebäude	Nebengebäude
Dachneigung:	28° - 36°	wie Hauptgebäude
Dachdeckung:	Dachziegel naturrot Dachgauben sind ab einer Dachneigung von größer 32° zulässig, sie dürfen nur mit Satteldach ausgebildet werden. Abgeschleppte Gauben sind nur dann zugelassen, wenn sie im inneren Gebäudedrittel errichtet werden.	wie Hauptgebäude kein Kniestock Satteldach



Einfamilienhaus mit Doppelgarage



Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Präambel

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

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "Am Weißgraben" in der Fassung vom ist beschlossen.

§ 2

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

Zandt, den

....

II. Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" 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 Geschoßzahlen sind E + U und E + D.
Es werden 2 Vollgeschoße (II) zugelassen.
Das Gebäude ist als E + U - Typ zu errichten, wenn das natürliche Gelände in der Haustiefe mehr als 1,50 m ansteigt.
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4.

2. Hauptgebäude

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 allgemein 5 : 4 betragen.
d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 28° und 36° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (s. Regelbeispiel). Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 100 cm, am Ortgang bis max. 80 cm, (bei Balkonüberdachung max. 1,60 m). Bei einer Dachneigung ab 32° 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.
f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
g) Die Traufhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichen Gelände, bei E + D 4,50 und bei E + U 6,30 m nicht übersteigen.
h) Der Kniestock darf bei E + D 0,75 m; bei E + U 0,50 m (von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Pfette) nicht übersteigen.
i) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.
j) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbretterung zu wählen.
k) Die Fenster sind im stehendem Format auszubilden.

3. Nebengebäude, Garagen

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude bis zu einer mittl. max. Traufhöhe von 2,75 m nur an dem im Bebauungspl. festges. Stellen mit Putzart u. Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm und am Ortgang 30 cm nicht übersteigen.
Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an der gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende im Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung, -deckung usw. einem bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Diese Regelung hat Vorrang vor der Anpassung an das Hauptgebäude.
Außerhalb den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet.
Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen, sie sind in Holz oder Holzausfachung herzustellen.
Die Zufahrten zu den Garagen sind versickerungsfähig auszubauen. Als Befestigungsmaterial wird nur Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen o.ä. zugelassen.
Bei unmittelbar benachbartliegenden Garagen (betr. Parz. 6 - 7 und 10 - 11) ist zwischen den Zufahrten ein Grünstreifen von 1,00 m Breite anzulegen.
Die Tiefe der Gargenzufahrten muß mindestens 5,00 m betragen.
Vor den Gargenzufahrten ist (an der Straßenseite) das Anbringen eines Tores nicht gestattet. Die Zufahrt zu den Gargen muß freibleiben mit Ausnahme von Parzelle 13. wegen der Überlänge der Zufahrt

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen. Auf Dachflächen dürfen Werbeanlagen nicht angebracht werden.

5. Einfriedung

Bei der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatten- bzw. Hanichelzäune in einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern, sowie Geländeterrassierungen sind nicht zulässig. Nur im Bereich von Garagenzufahrten können kleinere Stützmauern angelegt werden, wenn es die Geländeneigung erfordert.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

8. Solarheizungen

Solarheizungen sind e[illegible] einnehmen und sich in [illegible] Dachfläche

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen r[illegible] [illegible]ils gültigen Fassung.

10. Grünordnung und Bepflanzung

10.1 a) Eingrünung des Baugebietes an der Ost- und Westgrenze

Zur Wolfersdorfer Straße hin sind die Parzellen 1 und 17 durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Bepflanzungsvorschlag siehe Schema I.

10.1 b) Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume	
Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer plataoides
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
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus u. lantana
Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Wildrosen	Rosa canina, rugosa, multiflora rubiginosa, spinosisima, nitida moyesii und hugonis
Holunder	Sambucus nigra u. racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana repens und wehrhahnii
Schneebeere	Symphoricarpus albus, orbiculatus und chenaultii
Liguster	Ligustrum vulgare

Folgende lanschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

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

II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidalaufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel. ebenso alle Arten der Scheinzypresse (Chamaezyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säuleneiben (Taxus baccata) sowie der Essigbaum (Thus typhina).

10.2 Begrünung der privaten Grünflächen

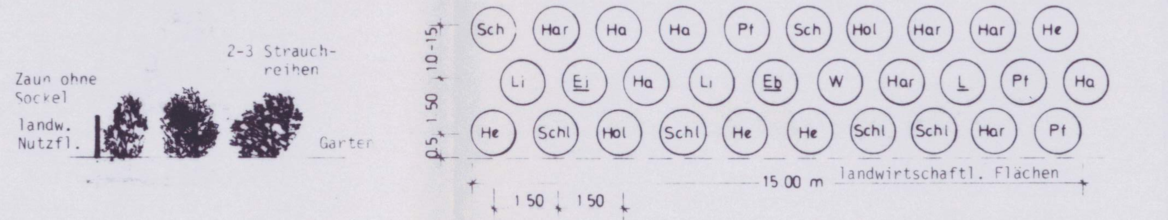
Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muß landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen

Je 300 qm 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 10.1 b).

10.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen

An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur Strauchhecken zugelassen.
An den seitlichen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 10.1 b). 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 sowie besondere Obstspaliere.
Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.

Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes



Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L : Obsthochstämme

Artenliste

L = Winterlinde	Ha = Hasel	Sch = Wollig. Schneeball
Ei = Stieleiche	Hol = Holunder	Pf = Pfaffenhütchen
Eb = Eberesche	He = Heckenrose	Li = Liguster
W = Salweide	Har = Hartriegel	Schl = Schlehe

Schutz des Mutterbodens § 39 BBauG

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen im Gelände ist der Mutterboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Anlage von Einzelmaßnahmen oder zu sonstigen Kulturzwecken wieder verwendet werden kann. 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.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.12.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.01.93 ortsüblich bekanntgemacht.
Zandt, den 07.01.1993
Gemeinde Zandt
(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 Februar 1993 hat in der Zeit vom 05.03.93 bis 06.04.93 stattgefunden.
Zandt, den 06.04.1993
Gemeinde Zandt
(Klement, 1. Bürgermeister)

2a) Billigung:
In der Sitzung vom 17.09.93 wurde der Planentwurf i.d.F. v. Febr. 1993 mit Auflagen gebilligt. Die Planung wurde daraufhin am 01.10.93 entsprechend abgeändert.

2b) Auslegung:
Der Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. v. 1.10.93 wurde mit Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.d. Zeit vom 26.10.93 - 29.11.93 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang u. Bekanntmachung i.d. Tageszeitung vom 18.10.93 hingewiesen.

2c) Nach Abschluß dieser öffentlichen Auslegung wurde die Planung bei Buchstabe b) der verbindl. Festsetzungen und bei Ziffer 2e u. Ziffer 3 der Textl. Festsetzungen am 15.12.1993 redaktionell geringfügig ergänzt.

3. Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 1.10.93 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.93 - 29.11.93 öffentlich ausgelegt.
Zandt, den 29.11.1993
Gemeinde Zandt
(Klement, 1. Bürgermeister)

4. Satzung:
Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 17.12.93 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i.d.F. v. 1.10.93, ergänzt am 15.12.93 als Satzung beschlossen.
Zandt, den 17.12.1993
Gemeinde Zandt
(Klement, 1. Bürgermeister)

5. Anzeigenverfahren:
Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 27.12.1993 Az — gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom 31.03.1994, Az 610.39.1.10 hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.
Zandt, den
Gemeinde Zandt
(Klement, 1. Bürgermeister)

6. Inkrafttreten:
Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 13.04.1994 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 13.04.1994
Gemeinde Zandt
(Klement, 1. Bürgermeister)

B Nr. 39.1.10
rechtswirksam: 13.04.94

Gemeinde: ZANDT
Lkr: CHAM

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet: „Am Weißgraben"

Cham, im Februar 1993
geändert am 01.10.1993; ergänzt am 15.12.1993

Planfertiger: Ing.-Büro Hermann Daiser, Waldschmidtstr 2, 8490 Cham

Lageplan M 1:1000

Nutzungsschema

WA	II (E+D, E+U)
SD	28°-36°
o	—

20-KV-Mittelspannungsleitung wird abgebaut

Wolfersdorfer Straße

Am Kellerberg

110 KV

20 KV

N

NO 49-37.11
M = 1:1000

Zeichenerklärung

a. Hinweise

427 — Flurstücksnummer

bestehende Grenzen

geplante Grenzen

475
474
473 — Höhenschichtlinien

b. verbindliche Festsetzungen

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung
2 = zul. Zahl der Geschoße als Höchstgrenze
3 = Dachform
4 = Dachneigung
5 = Bauweise
6 = ———

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990

geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung

P — Parkplatz versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)

Gehweg versickerungsfähige Oberfläche, bituminös befestigt

110-KV-Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen bzw.
20-KV-Mittelspannungsleitung der Fa. OBAG

öffentliche Grünfläche

Bäume zu pflanzen

Sträucher zu pflanzen

Trenngrün zwischen Garagenzufahrten

Bäume Hochstamm zu pflanzen (im Sichtfeldbereich)

Parzellennummer

Abgrenzung der Parzellen

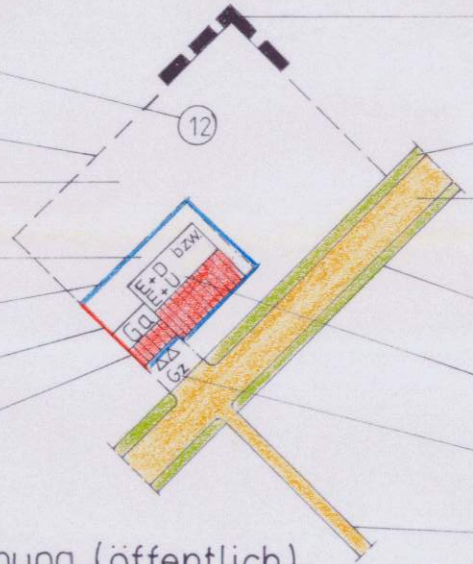
nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

zwingende Baulinie (Grenzgaragen)

Garage



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Straßenbegleitgrün 1.50 m (Schotterrasen)

Verkehrsfläche 5.00 m, bituminös befestigt

Straßenbegrenzungslinie

max. Zahl der Geschoße

Garagenzufahrt

Gehweg 2.00 m, bituminös befestigt

Baugebietseingrünung (öffentlich)

Sichtfeld

II. Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" 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 Geschoßzahlen sind E + U und E + D.
Es werden 2 Vollgeschoße (II) zugelassen.
Das Gebäude ist als E + U - Typ zu errichten, wenn das natürliche Gelände in der Haustiefe mehr als 1,50 m ansteigt.
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4.

2. Hauptgebäude

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 allgemein 5 : 4 betragen.
d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 28^0 und 36^0 auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (s. Regelbeispiel). Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 100 cm, am Ortgang bis max. 80 cm, (bei Balkonüberdachung max. 1,60 m). Bei einer Dachneigung ab 32^0 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.
f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig.
Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
g) Die Traufhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichen Gelände, bei E + D 4,50 und bei E + U 6,30 m nicht übersteigen.
h) Der Kniestock darf bei E + D 0,75 m; bei E + U 0,50 m (von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Pfette) nicht übersteigen.
i) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.
j) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbretterung zu wählen.
k) Die Fenster sind im stehendem Format auszubilden.

3. Nebengebäude, Garagen

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude bis zu einer mittl. max. Traufhöhe von 2,75 m nur an dem im Bebauungspl. festges. Stellen mit Putzart u. Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm und am Ortgang 30 cm nicht übersteigen.
Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an der gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende im Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung, -deckung usw. einem bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Diese Regelung hat Vorrang vor der Anpassung an das Hauptgebäude.
Außerhalb den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet.
Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen, sie sind in Holz oder Holzausfachung herzustellen.
Die Zufahrten zu den Garagen sind versickerungsfähig auszubauen. Als Befestigungsmaterial wird nur Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen o.Ä. zugelassen.
Bei unmittelbar benachbartliegenden Garagen (betr. Parz. 6 - 7 und 10 - 11) ist zwischen den Zufahrten ein Grünstreifen von 1,00 m Breite anzulegen.
Die Tiefe der Gargenzufahrten muß mindestens 5,00 m betragen.
Vor den Gargenzufahrten ist (an der Straßenseite) das Anbringen eines Tores nicht gestattet. Die Zufahrt zu den Gargen muß freibleiben mit Ausnahme von Parzelle 13, wegen der Überlänge der Zufahrt

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m^2 zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m^2 und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen. Auf Dachflächen dürfen Werbeanlagen nicht angebracht werden.

5. Einfriedung

Bei der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatten- bzw. Hanichelzäune in einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern, sowie Geländeterrassierungen sind nicht zulässig. Nur im Bereich von Garagenzufahrten können kleinere Stützmauern angelegt werden, wenn es die Geländeneigung erfordert.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

8. Solarheizungen

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

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung.

10. Grünordnung und Bepflanzung

10.1 a) Eingrünung des Baugebietes an der Ost- und Westgrenze

Zur Wolfersdorfer Straße hin sind die Parzellen 1 und 17 durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Bepflanzungsvorschlag siehe Schema I.

10.1 b) Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume	
Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer plataoides
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
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus u. lantana
Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Wildrosen	Rosa canina, rugosa, multiflora rubiginosa, spinosisima, nitida moyesii und hugonis

Holunder	Sambucus nigra u. racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana repens und wehrhahnii
Schneebeere	Symphoricarpus albus, orbiculatus und chenaultji
Liguster	Ligustrum vulgare

Folgende lanschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

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

II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidalaufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel. ebenso alle Arten der Scheinzypresse (Chamaezyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säuleneiben (Taxus baccata) sowie der Essigbaum (Thus typhina).

10.2 Begrünung der privaten Grünflächen

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

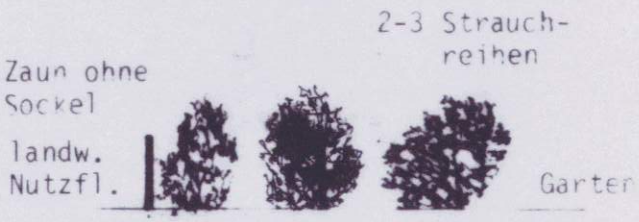
Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 10.1 b).

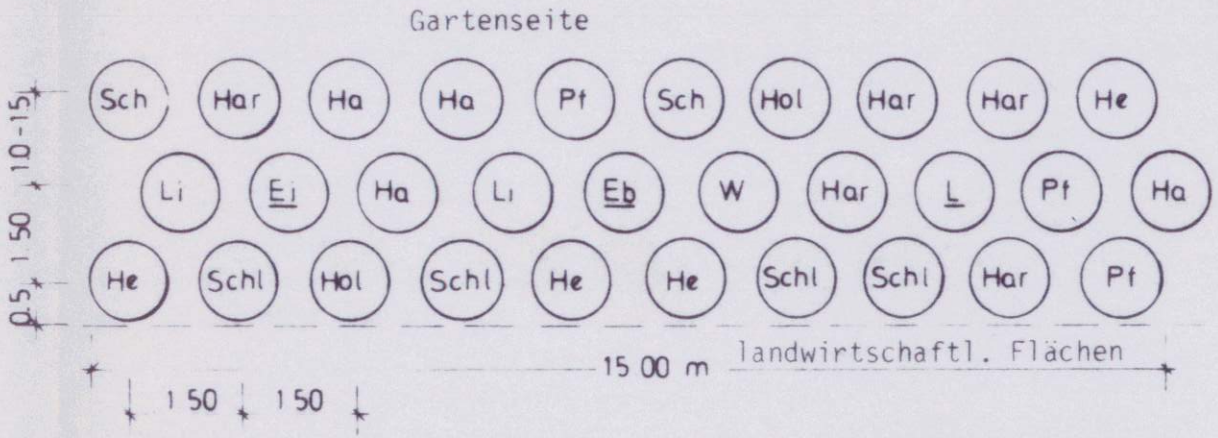
10.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen

An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur Strauchhecken zugelassen.
An den seitlichen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 10.1 b). 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 Pankhilfe sowie besondere Obstspaliere.

Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.

Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes

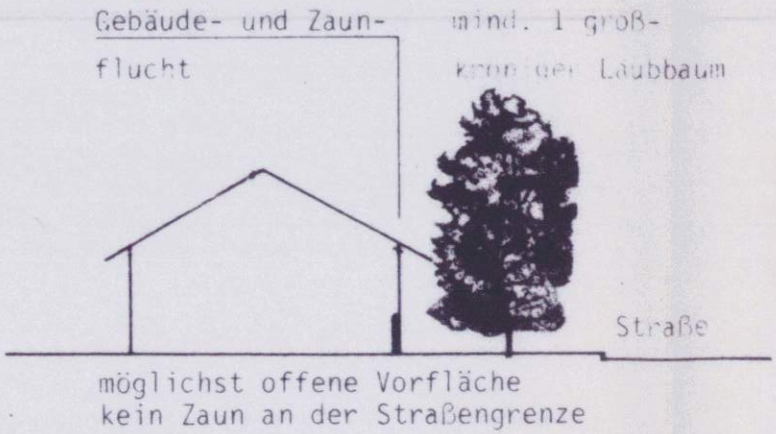




Wahlmoglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L : Obsthochstämme

Artenliste

L	= Winterlinde	Ha	= Hasel	Sch	= Wollig, Schneeball
Ei	= Stieleiche	Hol	= Holunder	Pf	= Pfaffenhütchen
Eb	= Eberesche	He	= Heckenrose	Li	= Liguster
W	= Salweide	Har	= Hartriegel	Schl	= Schlehe



Schutz des Mutterbodens § 39 BBauG

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen im Gelände ist der Mutterboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Anlage von Einzelmaßnahmen oder zu sonstigen Kulturzwecken wieder verwendet werden kann. 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.

Präambel

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

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "Am Weißgraben" in der Fassung vom ist beschlossen.

§ 2

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

Zandt, den

.....

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.12.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.01.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Zandt, den 07.01.1993
Gemeinde Zandt

.....
(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 Februar 1993 hat in der Zeit vom 05.03.93 bis 06.04.93 stattgefunden.

Zandt, den 06.04.1993
Gemeinde Zandt

.....
(Klement, 1. Bürgermeister)

2a) Billigung:
In der Sitzung vom 17.09.93 wurde der Planentwurf i.d.F. v. Febr. 1993 mit Auflagen gebilligt. Die Planung wurde daraufhin am 01.10.93 entsprechend abgeändert.

2b) Auslegung:
Der Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. v. 1.10.93 wurde mit Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.d. Zeit vom 26.10.93 - 29.11.93 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang u. Bekanntmachung i.d. Tageszeitung vom 18.10.93 hingewiesen.

2c) Nach Abschluß dieser öffentlichen Auslegung wurde die Planung bei Buchstabe b) der verbindl. Festsetzungen und bei Ziffer 2e u. Ziffer 3 der Textl. Festsetzungen am 15.12.1993 redaktionell geringfügig ergänzt.

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 1.10.93 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.93 - 29.11.93 öffentlich ausgelegt.

Zandt, den 29.11.1993
Gemeinde Zandt

.....
(Klement, 1. Bürgermeister)

4. Satzung:

Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 17.12.93 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i.d.F. v. 1.10.93, ergänzt am 15.12.93 als Satzung beschlossen.

Zandt, den 17.12.1993
Gemeinde Zandt

.....
(Klement, 1. Bürgermeister)

5. Anzeigenverfahren:

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 27.12.1993 Az – gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom 31.03.1994, Az 610.39.1.10 hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Zandt, den
Gemeinde Zandt

.....
(Klement, 1. Bürgermeister)

6. Inkrafttreten:

Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 13.04.1994 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 13.04.1994
Gemeinde Zandt

.....
(Klement, 1. Bürgermeister)