

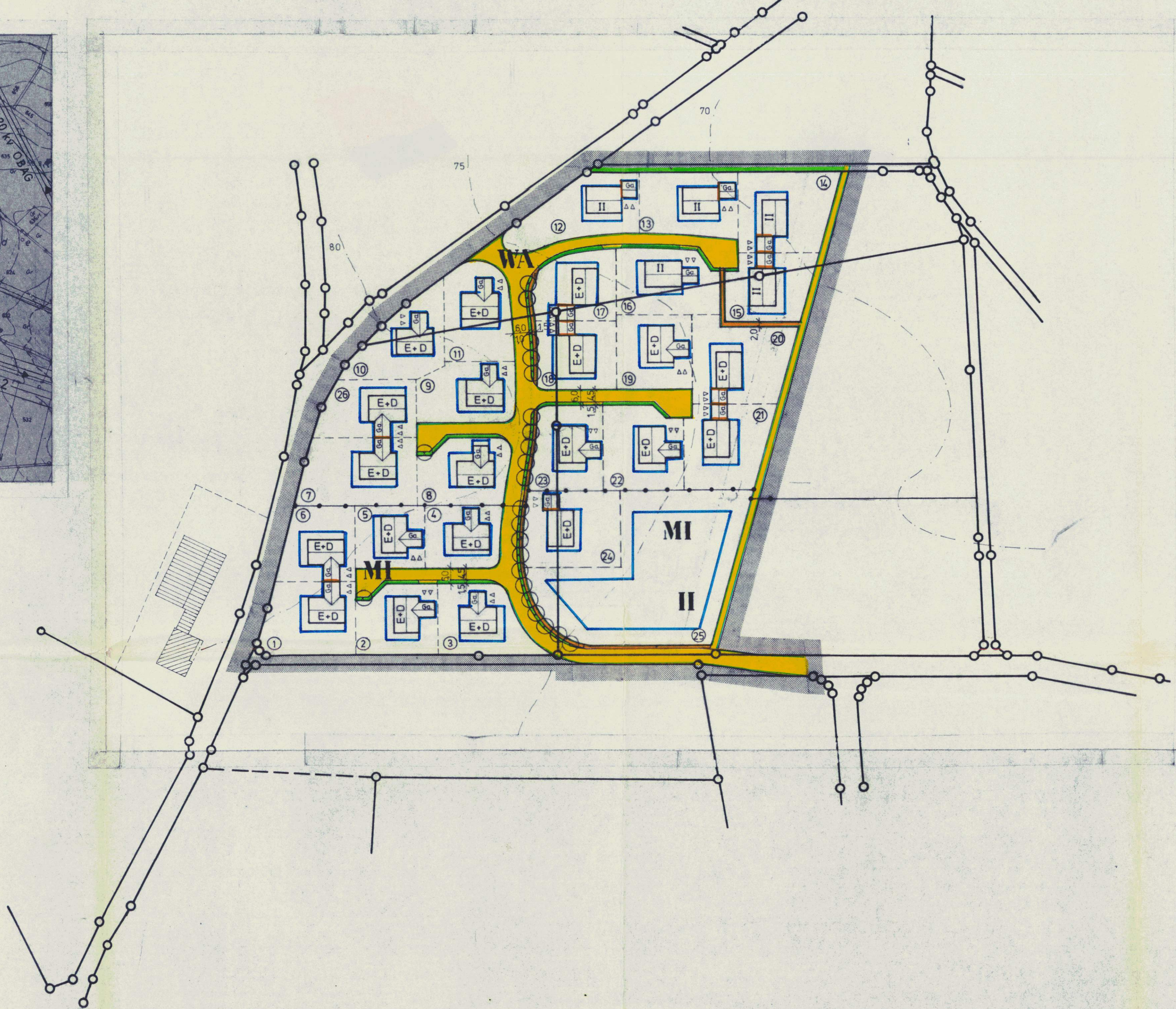
ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN "ZANDT NORD"



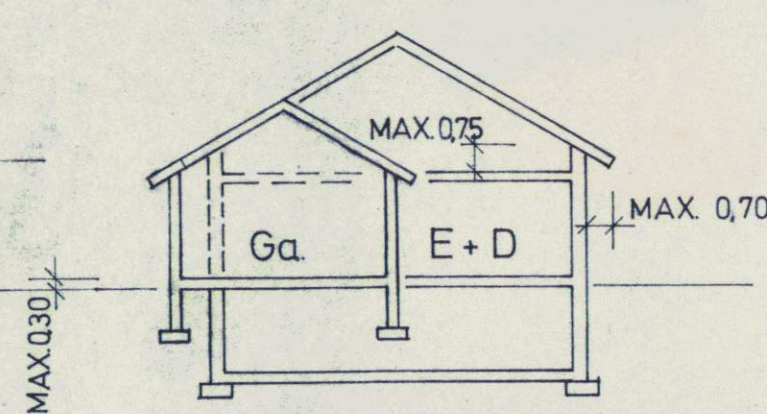
SCHEMATATA M 1:1000

- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE BEBAUUNG
- ÜBERBAUBARER TEIL
- NICHT ÜBERBAUBARER TEIL
- ZAHLE DER GESCHOSSE (ZWINGEND)
- FIRSTRICHTUNG
- LAUFENDE NUMMER IM BAULEITPLAN
- STRASSENBELEITGRÜN
- VERKEHRSFLÄCHE
- FLURSTÜCKNUMMER
- VORHANDENE GRENZEN
- ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BAULEITPLANES
- VORHANDENE GEBÄUDE



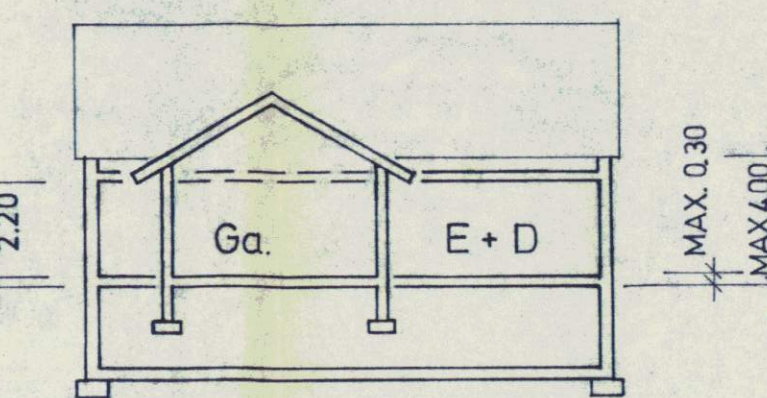
REGELBEISPIEL ① M 1:200

DACHNEIGUNG: 28 - 36°
EINDECKUNG: PFANNEN/
BIBER, ROT



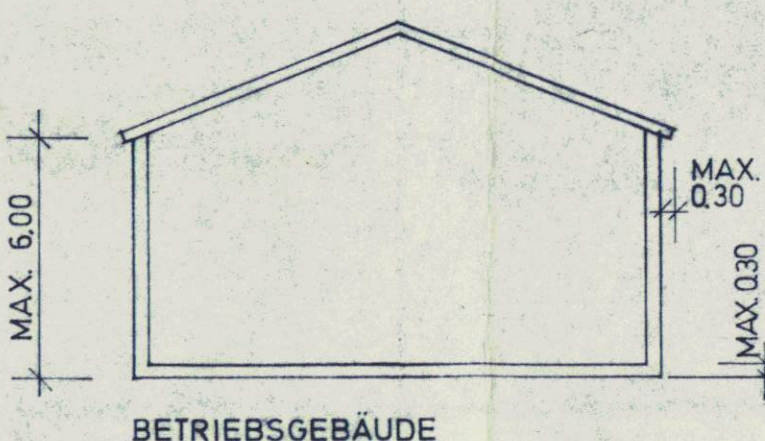
REGELBEISPIEL ② M 1:200

DACHNEIGUNG: 28 - 36°
EINDECKUNG: PFANNEN/
BIBER, ROT



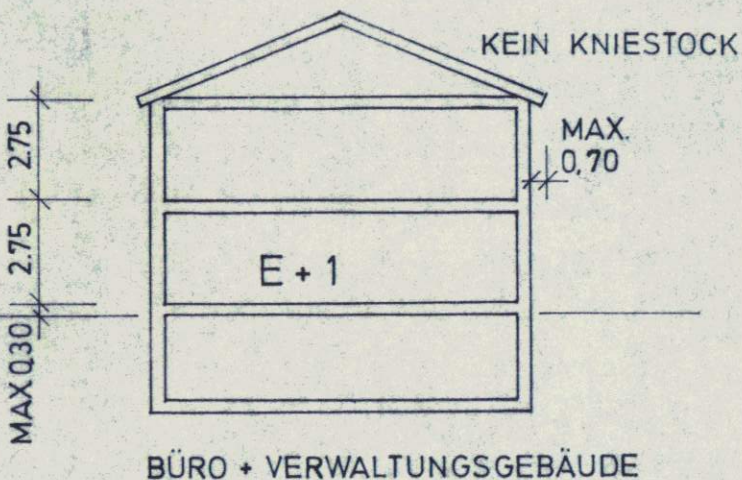
REGELBEISPIEL ③ M 1:200

DACHNEIGUNG: 26 - 31°
EINDECKUNG: PFANNEN/
BIBER, ROT



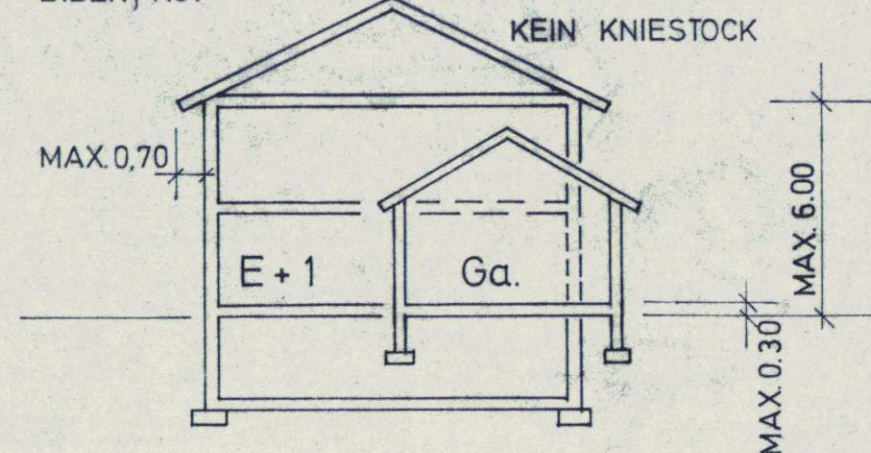
REGELBEISPIEL ④ M 1:200

DACHNEIGUNG: 26 - 31°
EINDECKUNG: PFANNEN/
BIBER, ROT



REGELBEISPIEL ⑤ M 1:200

DACHNEIGUNG: 26 - 31°
EINDECKUNG: PFANNEN/
BIBER, ROT



A Gründe

- Um den weiteren Wohnflächenbedarf (die vorh. Gebiete sind bebaut) und damit den Wunsch nach Einfamilienhäusern in Zandt Rechnung zu tragen, weist die Gemeinde Miltach hier ein WA-Gebiet aus. Um die Bebauung in geordnete Bahnen zu lenken und der vorhandenen Ortschaft anpassen zu können, erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes.
- Ebenso besteht Bedarf an Mischbauflächen, um nicht störende Gewerbebetriebe unterzubringen. Damit ist die Möglichkeit gegeben, ortsansässiges Gewerbe aus der zu engen Ortsmitte auszusiedeln.
- Eine wirtschaftliche Erschließung ist möglich. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

B Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

siehe "Begründung zum Bebauungsplan"

C Bauvorschriften

I. Allgemeines Wohngebiet

1. Nutzungsart

Das Baugelbiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung v. 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763) in offener Bauweise.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgelegten Geschöszahlen und Baulinien sind bindend; Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan festgelegten Gebäudeanordnungen und Firstrichtungen sind bindend; ebenso die Dachneigungen, -eindeckungen und -überstände, sowie die Trauf- und Sockelhöhe, die aus den Regelbeispielen 1, 2, 5 zu ersehen sind. Das Mindestverhältnis Länge zu Breite soll nicht unter 1:4 liegen. Dachflächenfenster sind unzulässig, an ihre Stelle treten Dachgauben. Vor- und Rücksprünge an der Gebäudeäußenfront sind unzulässig. Stattdessen sind freihängende oder aufgeständerte Balkone vorzusehen. Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit maximal 1,75 qm zulässig; liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgeglichene Sockelzäune (Größe: 15 cm Querschnitt) in stehende Rechteckformate zu untergliedern. Haustüren und Tore sind in Holz auszuführen. Malerisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind an den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Fassadenteilen unzulässig. Böschungen: Talseitige Aufschüttungen vor den Gebäuden sind auf das absolut unvermeidbare Maß zu beschränken. Evtl. entstehende Böschungsflüsse müssen auf eigenem Grundstück beendet und entwässert werden.

4. Nebengebäude (Garagen) und -anlagen im Sinne des § 14 BNV die gen.

Zugelassen sind Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen in Putzart und -farbe wie der Hauptbau. Die mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen sind mit Satteldach (Dachneigung und -eindeckung wie Hauptgebäude) laut Regelbeispiel vorgeschrieben. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Baugestaltung (Bauhöhe, Dachneigung, -deckung etc.) dem bereits bestehenden Gebäude anzuleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 BauNV ein Grenzbaurecht festgesetzt.

5. Außenwerbung

Es sind nur Werbeeinrichtungen zulässig, die mit Gebäuden fest verbunden sind und die nicht verunstalten, zudem müssen sie am Ort der Leistung angebracht sein. Sie dürfen eine Fläche von 1,0 qm nicht überschreiten. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Wechsellicht und Farbmischungen unzulässig. Nicht gestattet sind Reklamerflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

6. Einfriedung

- Als straßenseitige Einfriedung sind zulässig: Holzzäune, max. Höhe 1,20 m, senkrecht gelattet, natur oder dunkelbraun, mit durchgehenden Feldern; Sockel max. 10 cm über GOK.
- Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind zulässig: a) Maschendrahtzäune, max. Höhe 1,20 m, grün, beidseitig bepflanzt, Sockelhöhe max. 10 cm über GOK. b) Holzzäune, wie unter 6.1. beschrieben.

7. Freileitungen

Freileitungen innerhalb des Baugelbiets sind zu verkabeln.

8. Bepflanzung, Gärten

Vor- und Hauptgärten sind landschaftsgerecht anzulegen und zu pflegen. Weitere Festsetzungen siehe Grünordnungsplan.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze haben mindestens 3,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen andere Abstände ergeben.

II. Mischgebiet

1. Nutzungsart

Das Baugelbiet ist als "Mischgebiet" im Sinne des § 6 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763) festgesetzt. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei der Errichtung von gewerblichen Anlagen sind diese in Bezug auf Schallschutz, Rauch, Geruch, usw. so zu gestalten, daß keine Belästigung für die dortigen Bewohner entsteht. Der äquivalente Dauerschallpegel (Lärmpegel) darf im Mischgebiet nicht mehr als 60 dB (A) bei Tag und 45 dB (A) bei Nacht betragen. Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt - soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben - :

$$Z \text{ (Zahl der Vollgeschosse)} = 2$$

$$GZ \text{ (Grundflächenzahl)} = 0,4$$

$$GFZ \text{ (Geschöbflächenzahl)} = 0,8$$

Bei einer Bebauung mit einem Vollgeschöb verringert sich die höchstzulässige Geschöbflächenzahl entsprechend den in § 17 der BauNV angegebenen Werten.

2.1 Gebäudeform im Ostteil des Gebiets

a) Wohn- und Bürogebäude

Die Firstrichtungen der Wohn- und Bürogebäude sind parallel zur Erschließungsstraße anzuordnen und die Gebäude an die Baugrenze zu stellen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Gebäudes untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Dachneigungen, -eindeckungen und -überstände, sowie Trauf- und Sockelhöhen sind aus dem Regelbeispiel 4+5 zu ersehen. Als Fassadenmaterial ist Glatt- oder Rauputz in gedeckten Tönen, sowie Holzschalung zulässig.

b) Nebengebäude (Garagen)

Die Garagen sind in Dachform, -deckung und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen, ebenfalls Putzart und -farbe. Stehen die Garagen nicht in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude, so muß der Abstand zwischen Hauptgebäude und Garage mindestens 3,0 m betragen.

c) Betriebsgebäude

Gebäudeform ist wie Regelbeispiel 3 zu wählen, das Fassadenmaterial wie unter a) beschrieben. Auch eine Kombination von Büro- und Betriebsgebäude ist zulässig, hierbei sind Dachform und -neigung der des Betriebsgebäudes anzupassen.

d) Jeder Betrieb ist verpflichtet, auf seinem Grundstück ausreichende Kfz-Abstellplätze für Betriebspersonal und Kundschaft vorzusehen.

2.2 Gebäudeform im Westteil des Gebiets

Der Nordteil des MI-Gebiets besteht nur aus Wohngebäuden, wobei die im Bebauungsplan festgelegten Gebäudeanordnungen und Firstrichtungen bindend sind, ebenso die Dachneigungen, -eindeckungen und -überstände, sowie die Trauf- und Sockelhöhen, die aus dem Regelbeispiel 2 zu ersehen sind. Ansonsten gelten die Festsetzungen wie unter Punkt 1.2.2 und für Nebengebäude (Garagen) Punkt 1.4.

3. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 3,0 qm Fläche nicht überschreiten. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Nicht gestattet sind Reklamerflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

4. Einfriedungen

Festsetzung wie unter I.6.

5. Freileitungen

Festsetzung wie unter I.7.

6. Abstandsflächen

Festsetzung wie unter I.9.

- Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes 8.3.1982
- Bürgerbeteiligung nach § 2a 8 BBAUG vom 7.8.82 - 8.5.1982
- Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 28.8.82 am 6.7.1982
- Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, VORV 23.8.82 - 24.8.82
- Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BBAUG i. d. F. d. Bek. vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256; ber. S. 2617) geändert durch Gesetz vom 5.12.1976 (BGBl. I. S. 3281) und Art. 23 der GO i. d. F. d. Bek. vom 31.5.1978 (GVBl. S. 353) geändert durch Gesetz zur Änderung kommunalwirtschaftlicher Vorschriften vom 11.8.1978 (GVBl. S. 525) und durch Gesetz über die Änderung der Zugehörigkeit von Gden zu Verwaltungsgemeinschaften vom 10.8.1979 (GVBl. S. 223), sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513) geändert durch das Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl. S. 610) und Gesetz vom 15.11.1974 (GVBl. S. 115)
- Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde bzw. das Landratsamt
- Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung

Bekanntmachung im Rathaus Miltach
Zeitpunkt der Bekanntmachung vom 21.10.82 bis 08.11.82

D Zeichenerklärungen für die planerischen Festsetzungen

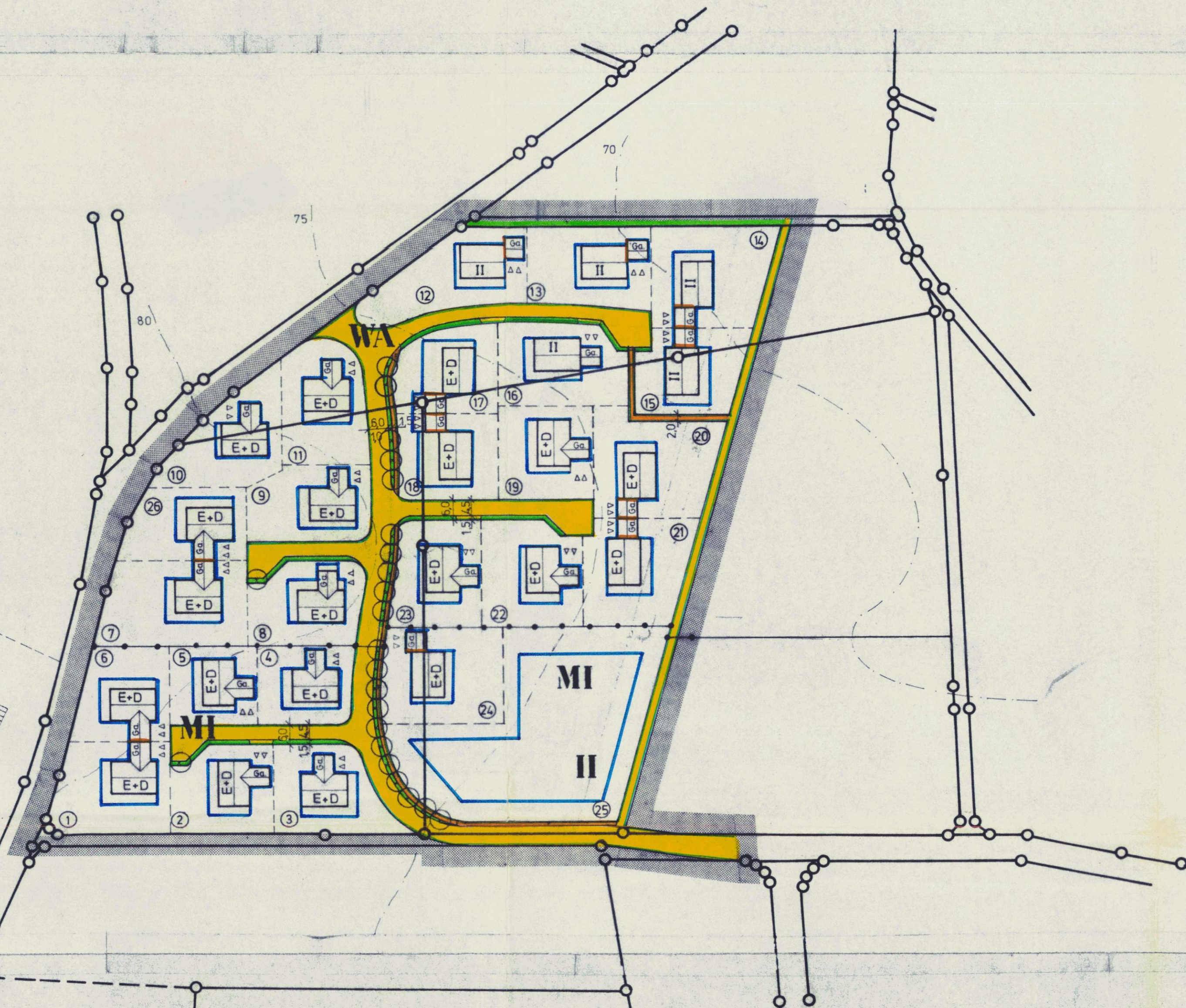
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des verbindlichen Bauleitplanes
- Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Fußwege
- Straßenbegleitgrün
- Geplante Allee
- Baugrenze blau
- Baulinie rot
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Parzellennummer
- Flurstücksnummer
- WA "Allgemeines Wohngebiet"
- MI "Mischgebiet"
- E+D Zwingend festgelegte Geschöszahl
- Garagen
- Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geplante Grundstücksgrenzen

VERBINDLICHER BAULEITPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
+ MISCHGEBIET (MI)
"ZANDT NORD" M 1:1000

GEMEINDE ZANDT
VG MILTACH
LANDKREIS CHAM

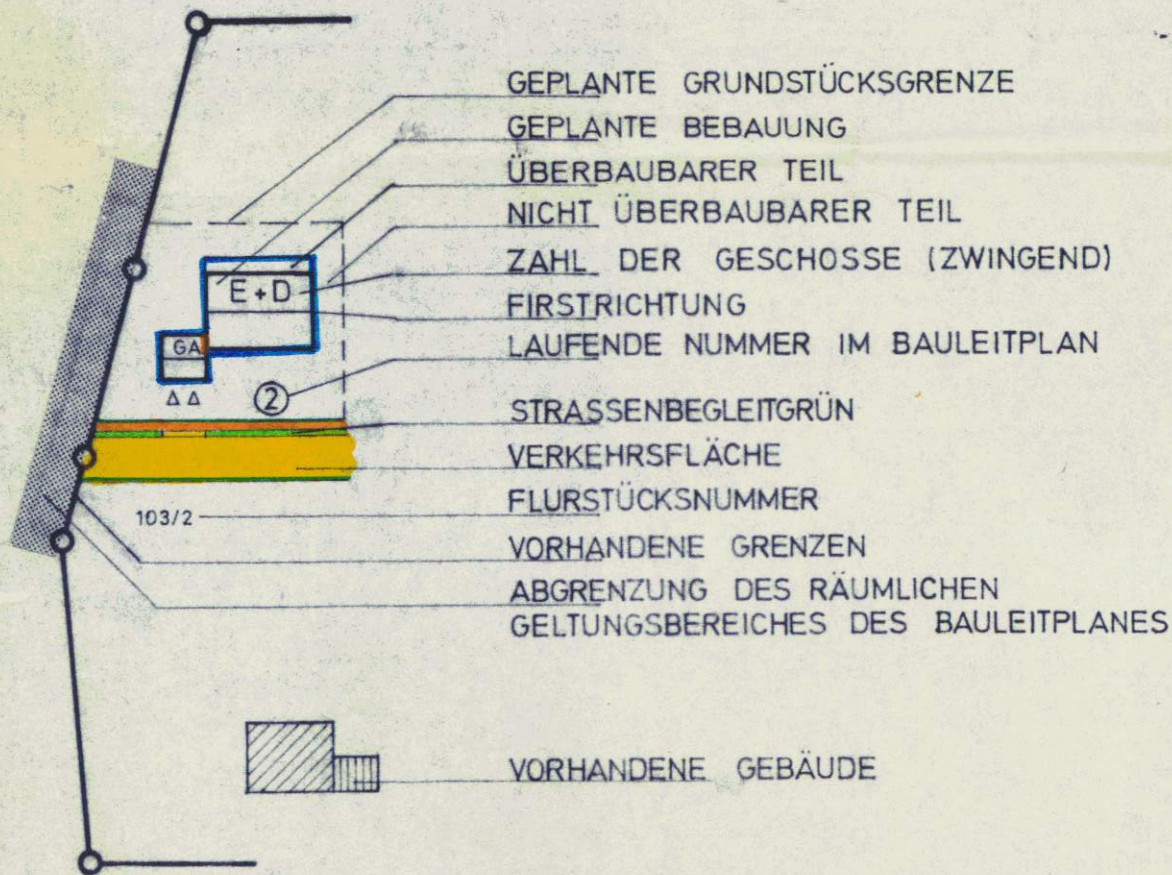
J.Nr. 39/16
Feststellungsart: "21.10.1982"
S. 50

612L-ENG. INDRIO MACHALIZKY LANDSCHAFTSARCHITEKT
8411 UNDFORF, AM KUGELBAUM 19, TELEFON 09404/1878
Gefertigt: 25. Febr. 1982
Geändert: 2. Sept. 1982



SCHEMATA

M 1:1000

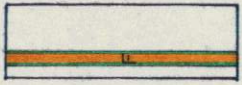




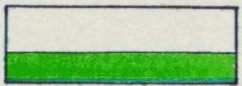
Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des verbindlichen Bauleit-
planes



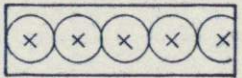
Öffentliche Verkehrsflächen ein-
schließlich Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Fußwege



Straßenbegleitgrün



Geplante Allee



Baugrenze blau



Baulinie rot



Bestehende Grundstücksgrenzen

3

Parzellennummer

103

Flurstücksnummer

WA

"Allgemeines Wohngebiet"

MI

"Mischgebiet"

E + D

Zwingend festgelegte Geschößzahl

GA.

Garagen

II

Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweis:



Geplante Grundstücksgrenzen

C Bebauungsvorschriften

I. Allgemeines Wohngebiet

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung v. 15.9.1977 (BGBl. I.S. 1763) in offener Bauweise.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgelegten Geschößzahlen und Baulinien sind bindend; Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan festgelegten Gebäudeanordnungen und Firstrichtungen sind bindend; ebenso die Dachneigungen, -eindeckungen und -überstände, sowie die Trauf- und Sockelhöhe, die aus den Regelbeispielen 1,2,5 zu ersehen sind.

Das Mindestverhältnis Länge zu Breite soll nicht unter 5:4 liegen, Dachflächenfenster sind unzulässig, an ihre Stelle treten Dachgaupen.

Vor- und Rücksprünge an der Gebäudeaußenfront sind unzulässig. Stattdessen sind freihängende oder aufgeständerte Balkone vorzusehen.

Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit maximal 1,75 qm zulässig; liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzhölzer (Größe = 15 cm Querschnitt) in stehende Rechteckformate zu untergliedern. Haustüren und Tore sind in Holz auszuführen. Malerisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind an den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Fassadenteilen unzulässig.

Böschungen: Talseitige Aufschüttungen vor den Gebäuden sind auf das absolut unvermeidbare Maß zu beschränken. Evtl. entstehende Böschungsfüße müssen auf eigenem Grundstück beendet und entwässert werden.

4. Nebengebäude (Garagen) und -anlagen im Sinne des § 14 BnVO die gen.

Zugelassen sind Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen in Putzart und -farbe wie der Hauptbau. Die mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen sind mit Satteldach (Dachneigung und -eindeckung wie Hauptgebäude) laut Regelbeispiel vorgeschrieben.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Baugestaltung (Bauhöhe, Dachneigung, -deckung etc.) dem bereits bestehendem Gebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

5. Außenwerbung

Es sind nur Werbeeinrichtungen zulässig, die mit Gebäuden fest verbunden sind und die nicht verunstalten, zudem müssen sie am Ort der Leistung angebracht sein. Sie dürfen eine Fläche von 1,0 qm nicht überschreiten; Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Wechsellicht und Farbmischungen unzulässig. Nicht gestattet ist Reklame aller Art auf den Dächern der Gebäude.

6. Einfriedung

1. Als straßenseitige Einfriedung sind zulässig:
Holzzäune, max. Höhe 1,20 m, senkrecht gelattet, natur oder dunkelbraun, mit durchgehenden Feldern;
Sockel max. 10 cm über GOK.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind zulässig:
 - a) Masch^{en}drahtzäune, max. Höhe 1,20 m, grün, beidseitig bepflanzt, Sockelhöhe max. 10 cm über GOK
 - b) Holzzäune, wie unter 6.1 beschrieben.

7. Freileitungen

Freileitungen innerhalb des Baugebiets sind zu verkabeln.

8. Bepflanzung, Gärten

Vor- und Hauptgärten sind landschaftsgerecht anzulegen und zu pflegen. Weitere Festsetzungen siehe Grünordnungsplan.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze haben mindestens 3,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen andere Abstände ergeben.

II. Mischgebiet

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist als "Mischgebiet" im Sinne des § 6 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I.S. 1763) festgesetzt.

Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei der Errichtung von gewerblichen Anlagen sind diese in Bezug auf Schallschutz, Rauch, Geruch, usw. so zu gestalten, daß keine Belästigung für die dortigen Bewohner entsteht. Der äquivalente Dauerschallpegel (Lärmpegel) darf im Mischgebiet nicht mehr als 60 dB (A) bei Tag und 45 dB (A) bei Nacht betragen.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt - soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben - :

Z (Zahl der Vollgeschoße)	=	2
GRZ (Grundflächenzahl)	=	0,4
GFZ (Geschoßflächenzahl)	=	0,8

Bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoß verringert sich die höchstzulässige Geschoßflächenzahl entsprechend den in § 17 der BauNVo angegebenen Werten.

2.1 Gebäudeform im Ostteil des Gebiets

a) Wohn- und Bürogebäude

Die Firstrichtungen der Wohn- und Bürogebäude sind parallel zur Erschließungsstraße anzuordnen und die Gebäude an die Baugrenze zu stellen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Gebäudes untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Dachneigungen, -eindeckungen und -überstände, sowie Trauf- und Sockelhöhen sind aus dem Regelbeispiel 4+5 zu ersehen. Als Fassadenmaterial ist Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Tönen, sowie Holzschalung zulässig.

b) Nebengebäude (Garagen)

Die Garagen sind in Dachform, -deckung und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen, ebenfalls Putzart und -farbe. Stehen die Garagen nicht in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude, so muß der Abstand zwischen Hauptgebäude und Garage mindestens 3,0 m betragen.

c) Betriebsgebäude

Gebäudeform ist wie Regelbeispiel 3 zu wählen, das Fassadenmaterial wie unter a) beschrieben. Auch eine Kombination von Büro- und Betriebsgebäuden ist zulässig, hierbei sind Dachform und -neigung der des Betriebsgebäudes anzupassen.

d) Jeder Betrieb ist verpflichtet, auf seinem Grundstück ausreichende Kfz-Abstellplätze für Betriebspersonal und Kundschaft vorzusehen.

2.2 Gebäudeform im Westteil des Gebiets

Der Nordteil des MI-Gebiets besteht nur aus Wohngebäuden, wobei die im Bebauungsplan festgelegten Gebäudeanordnungen und Firstrichtungen bindend sind, ebenso die Dachneigungen, -eindeckungen und -überstände, sowie die Trauf- und Sockelhöhen, die aus dem Regelbeispiel 2 zu ersehen sind. Ansonsten gelten die Festsetzungen wie unter Punkt I.2.3 und für Nebengebäude (Garagen) Punkt I.4.

3. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 3,0 qm Fläche nicht überschreiten. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von von 0,60 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

4. Einfriedungen

Festsetzung wie unter I.6.

5. Freileitungen

Festsetzung wie unter I.7.

6. Abstandsflächen

Festsetzung wie unter I.9.

1. Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes 8.3.1982
2. Bürgerbeteiligung nach § 2a 8 BBauG vom 7.4.82 - 5.5.1982
3. Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 25.2.82 am 6.7.1982
4. Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften vom 23.7.82 - 24.8.82
6. Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BBauG i. d. F. d. Bek. vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256, ber. S. 3617) geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. I. S. 3281) und Art. 23 der GO i. d. F. d. Bek. vom 31.5.1978 (GVBl. S. 353) geändert durch Gesetz zur Änderung kommunalwirtschaftlicher Vorschriften vom 11.8.1978 (GVBl. S. 525) und durch Gesetz über die Änderung der Zugehörigkeit von Gden zu Verwaltungsgemeinschaften vom 10.8.1979 (GVBl. S. 223), sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513) geändert durch das Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl. S. 610) und Gesetz vom 15.4.77 (GVBl. S. 115) am 6.9.82
7. Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung bzw. das Landratsamt 11.10.82
8. Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung

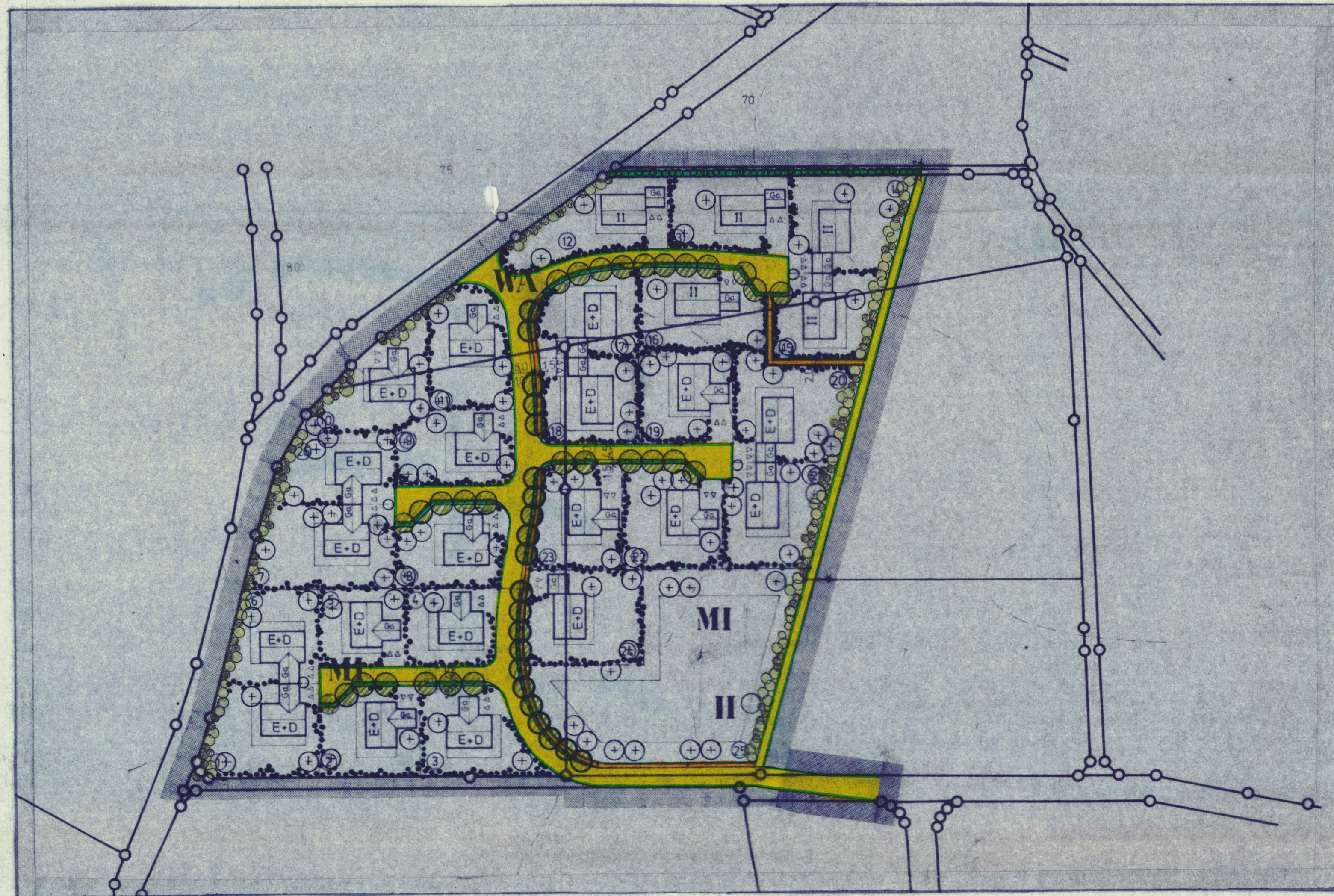
5. Einfache Planänderung der Bebauungsvorschriften am 2.9.82



17.
Brey
Regierungsrat

Bekanntmachung im Rathaus Mittach
Zeitpunkt der Bekanntmachung vom 21.10.82 bis 08.11.1982

Gemeindeamt
Weiß
Brgmstr.





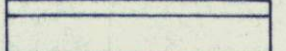

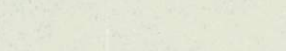

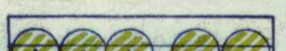
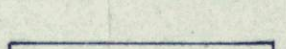
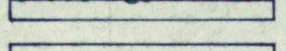
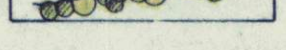
A BEGRÜNDUNG

Da das Baugebiet "Zandt Nord" sich vom Ortsrand in die freie Landschaft entwickelt, sind Einbindungsmaßnahmen notwendig. Die Durchgrünung mit Alleen verfolgt den selben Zweck; sie soll gleichzeitig das innere Bild der Siedlung angenehmer machen.

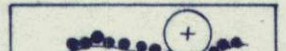
B ERGÄNZENDE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Maß der Neupflanzung
 - 1.1 Maß der Neupflanzung im Straßenbegleitgrün
Das Maß der Neupflanzung im Straßenbegleitgrün regelt sich nach den Signaturen in Plan.
 - 1.2 Maß der Neupflanzungen auf privaten Flächen
 - 1.2.1 In den Gärten sind pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens zu pflanzen:
o auf Parz. Nr. 1-6, 10-17, 24-25: 1 Großbaum oder zwei Kleinbäume, alternativ 1 Obstbaum-Hochstamm oder zwei Obstbaum-Halbstämme,
o auf Parz. Nr. 7-9, 18-23, 26: 2 Großbäume und 4 Kleinbäume, alternativ 2 Obstbaum-Hochstämme oder 4 Obstbaum-Halbstämme.
Nach Möglichkeit sind die Standorte wie im Plan zu wählen.
 - 1.2.2 Wo Gärten an die freie Landschaft grenzen, sind sie mit einer frei wachsenden, zweireihigen Hecke entlang des Zauns (Pflanzwahl nach Artenliste unter Pkt. 2.4.2) zu versehen.
 - 1.2.3 Maschendrahtzäune an den seitlichen Grundstücksgrenzen müssen beidseits eingepflanzt werden (Artenliste wie unter Pkt. 2.4.2b).
 - 1.3 Befestigte Flächen sollen auf ein Mindestmaß (Zufahrten, Zuwege, Terrassen) beschränkt werden und bei einer Größe über 100qm durch Pflasterbänder oder Bäume bzw. deren Baumscheiben gegliedert werden.
 - 1.4 Die gesetzlichen oder sonstigen Vorschriften sind zu beachten, wie:
Grenzabstände laut Nachbarrecht,
Sichtdreiecke an Straßen,
Schutz des Mutterbodens nach BBAug § 39 und VOB DIN 18300
2. Art der Pflanzung (Pflanzbindung nach § 9 Abs. 25b)
 - 2.1 In den Gehölzneupflanzungen sollen nur Arten verwendet werden, die ökologisch und vom Erscheinungsbild her in den Landschaftsraum des "Vorderen Bayerischen Waldes" passen.
Zu bevorzugen sind die Arten, die in den heimischen Pflanzengesellschaften (Eichen-Tannenwald, Glnster-Heiden, Schlehen-Liguster-Gebüsch) vorkommen.
 - 2.2 Nicht verwendet werden dürfen bunt- und rotlaubige, sowie fremdartig wirkende Pflanzen, wie:
Cedrus atlantica Glauca (Blaue Atlaszeder), Picea pung. Glauca (Blaufichte) und ähnliche Sorten, Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Thuja- (Lebensbaum) Arten.
Acer negundo Variegatum (Bunter Eschenahorn), Fagus silvatica Atropunicea (Blutbuche), Fagus silvatica Pendula (Hängebuche) und andere Trauerformen.
 - 2.3 Nadelgehölze dürfen maximal 10% der Pflanzung ausmachen.
 - 2.4 Für bestimmte Pflanzbereiche gelten folgende Auswahl-listen:
 - 2.4.1 Für Straßenbegleitgrün, Alleebäume
 - a) Acer platanoides (Spitzahorn) an der Nord - Süd - verlaufenden Hauptstraße; H, StU mind. 18/20 cm
 - b) Sorbus aucuparia (Vogelbeere) an den Stichstraßen; H, StU mind. 14/16 cm
 - 2.4.2 Für Hecken zur freien Landschaft
 - a) als Straßenbegleitgrün (im Norden):
Corylus avellana Haselnuß
Cornus sanguinea Hartriegel
Ligustrum vulgare Rainweide
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundsrose
Salix caprea Salweide
 - b) In Gärten
Äußere Reihe (zur Landschaft): Arten aus Liste a),
Innere Reihe (zum Garten):
Acer ginnala Feuerahorn
Amelanchier canadensis Felsenbirne
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus - Arten (außer Weißdorn - Arten (außer Cr. monoqyna) eingriffeligen Weißdorn)
Rosa multiflora sonstige Wildrosen
Symphoricarpos - Arten Schneebeere

C ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHE FESTSETZUNG

-  Abgrenzung des Baugebietes
-  1. Verkehrsflächen
-  Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenbegleitgrün
-  Fußgängerwege
-  2. Bepflanzung
-  Pflanzung von Alleebäumen als:
Acer platanoides (Spitzahorn)
-  Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
-  Gehölzpflanzung als Straßenbegleitgrün
-  Abpflanzung zur freien Landschaft

Hinweis

 Gehölzpflanzung in Privatgärten

Aufstellungsbeschuß für Grünordn. Plan	am 8.3.1982
Bürgerbeteiligung	vom 7.4.82 - 5.5.82
Änderung des Grünordn. Planes	am 30.6.82
Billigungsbeschuß für den Grünordn. Plan	am 6.7.1982
Bekanntmachung d. öffentl. Auslegung	am 12.7.1982
Öffentliche Auslegung	vom 23.7.82 - 24.8.82
Beschluß der Gemeinde über den Grünordn. Plan vom 30.6.82 als Satzung	am 6.9.1982
Genehmigung des Planes durch das Landratsamt Cham mit Bescheid vom 11.10.82 Nr. 510-610	

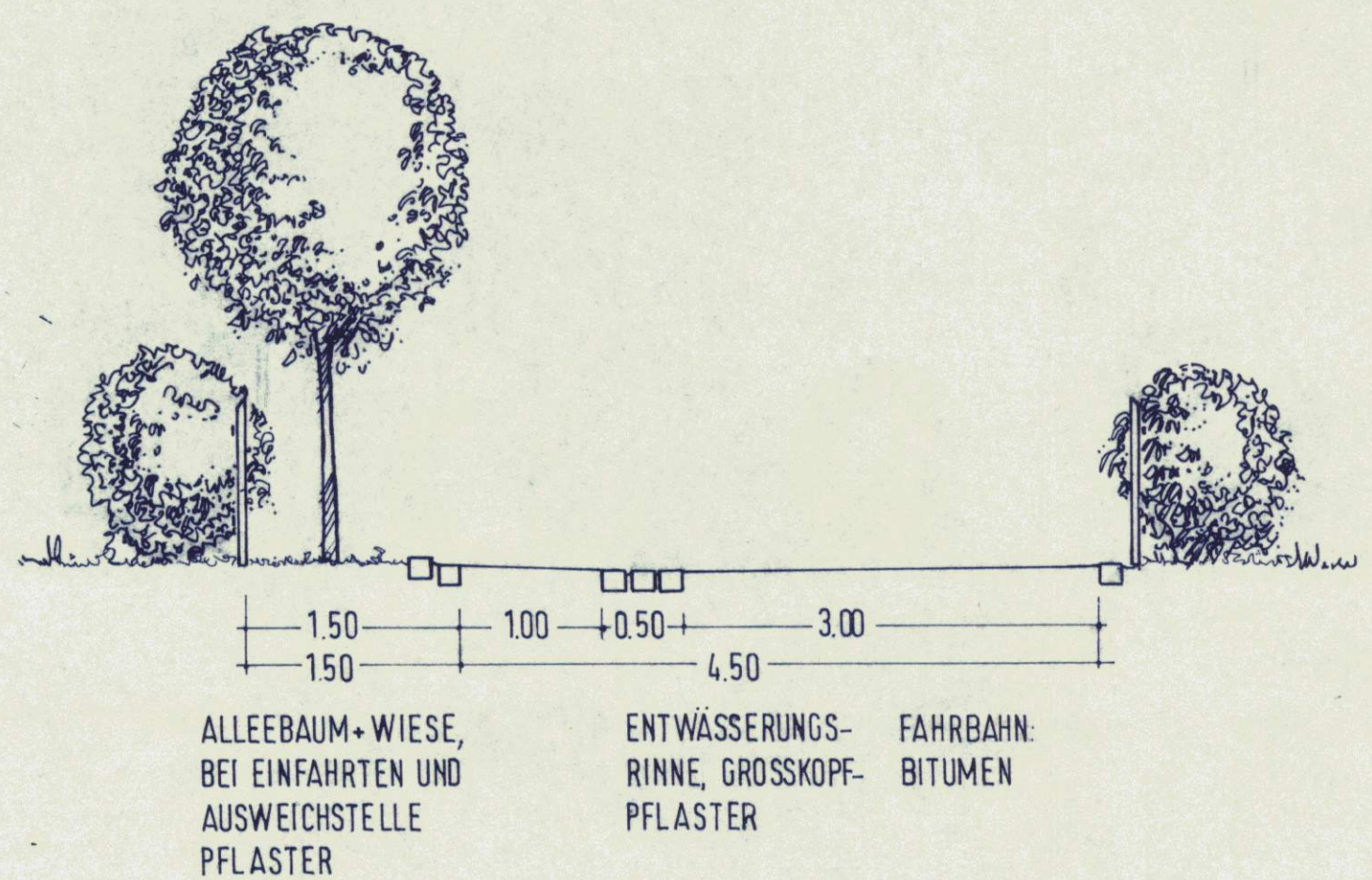
Cham, den 21. Okt. 1982
Landratsamt Cham

(Girgindl)
Landrat

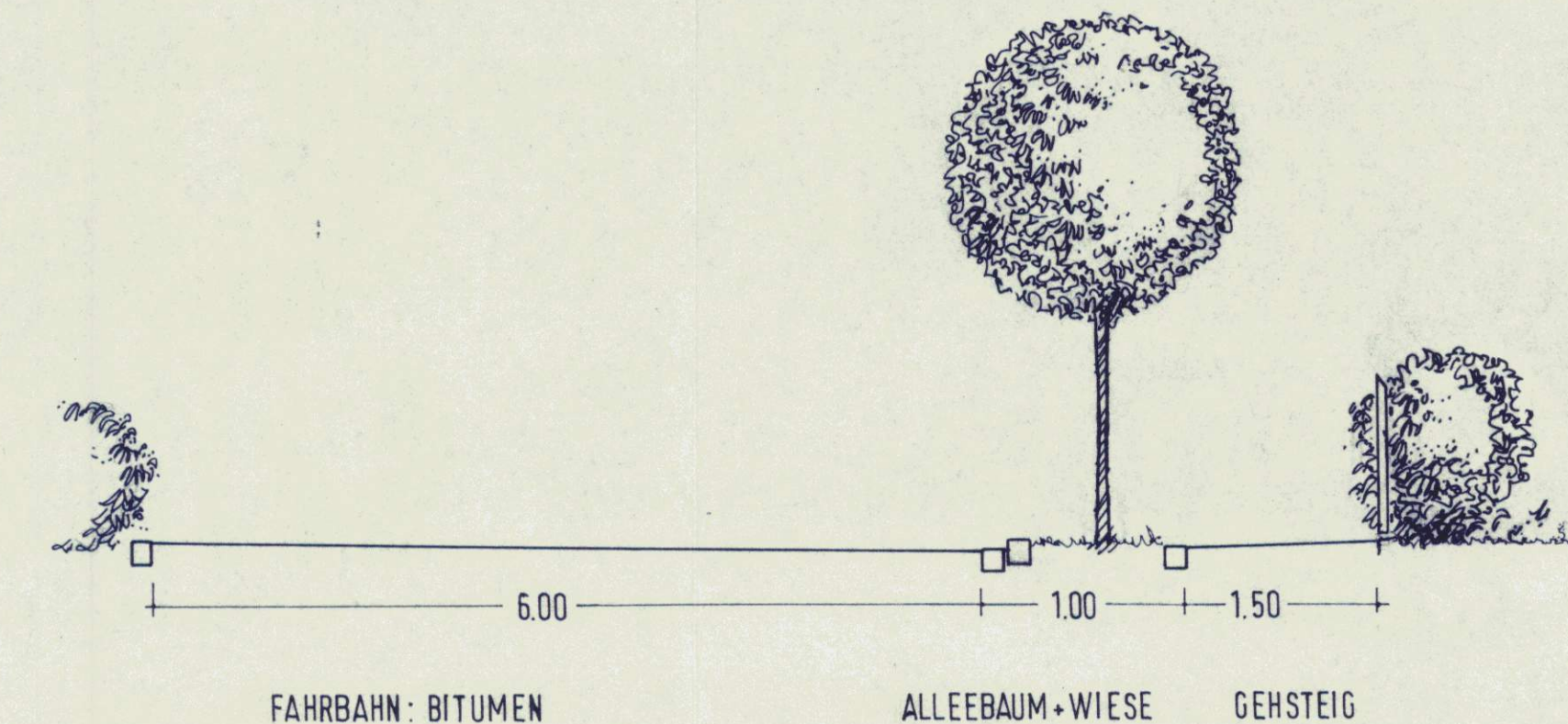
Bekanntmachung der Gemeinde Zandt, den 08. NOV. 1982
Gemeinde Zandt
Weiß (1. Bürgermeister)

21. OKT. 1982
vom 08. NOV. 1982 bis

REGELBEISPIEL - 1: STICHSTRASSEN
1:50



REGELBEISPIEL - 2: HAUPTERSCHLIESSUNGSTRASSE
1:50



GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) + MISCHGEBIET (MD) "ZANDT NORD" M1:1000

GEMEINDE ZANDT VG MILTACH LANDKREIS CHAM



DIPL.-ING. INGRID MACHALITZKY LANDSCHAFTSARCHITEKT
8411 UNTERDORF, AM KUGELBAUM 19, TELEFON 09404/1878
25.02.82
GEÄNDERT: 30.6.82

Ingrid Machalitzky





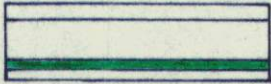
Abgrenzung des Baugebietes

1. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen
mit Straßenbegrenzungslinie



Straßenbegleitgrün



Fußgängerwege



2. Bepflanzung

Pflanzung von Alleebäumen als:

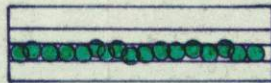
Acer platanoides (Spitzahorn)



Sorbus aucuparia (Vogelbeere)



Gehölzpflanzung als Straßenbegleitgrün



Abpflanzung zur freien Landschaft



Hinweis

Gehölzpflanzung in Privatgärten



1. Maß der Neupflanzung

1.1 Maß der Neupflanzung im Straßenbegleitgrün

Das Maß der Neupflanzung im Straßenbegleitgrün regelt sich nach den Signaturen in Plan.

1.2 Maß der Neupflanzungen auf privaten Flächen

1.2.1 In den Gärten sind pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens zu pflanzen:

o auf Parz. Nr. 1 - 6, 10 - 17, 24 - 25: 1 Großbaum oder zwei Kleinbäume, alternativ 1 Obstbaum-Hochstamm oder zwei Obstbaum-Halbstämme,

o auf Parz. Nr. 7 - 9, 18 - 23, 26: 2 Großbäume und 4 Kleinbäume, alternativ 2 Obstbaum-Hochstämme oder 4 Obstbaum-Halbstämme.

Nach Möglichkeit sind die Standorte wie im Plan zu wählen.

1.2.2 Wo Gärten an die freie Landschaft grenzen, sind sie mit einer frei wachsenden, zweireihigen Hecke entlang des Zauns (Pflanzenwahl nach Artenliste unter Pkt. 2.4.2) zu versehen.

1.2.3 Maschendrahtzäune an den seitlichen Grundstücksgrenzen müssen beidseits eingepflanzt werden (Artenliste wie unter Pkt. 2.4.2b).

1.3 Befestigte Flächen sollen auf ein Mindestmaß (Zufahrten, Zuwege, Terrassen) beschränkt werden und bei einer Größe über 100 qm durch Pflasterbänder oder Bäume bzw. deren Baumscheiben gegliedert werden.

1.4 Die gesetzlichen oder sonstigen Vorschriften sind zu beachten, wie:

Grenzabstände laut Nachbarrecht,

Sichtdreiecke an Straßen,

Schutz des Mutterbodens nach BBAug § 39 und VOB

DIN 18300

2. Art der Pflanzung (Pflanzbindung nach § 9 Abs. 25b)

2.1 In den Gehölzneupflanzungen sollen nur Arten verwendet werden, die ökologisch und vom Erscheinungsbild her in den Landschaftsraum des "Vorderen Bayerischen Waldes" passen.

Zu bevorzugen sind die Arten, die in den heimischen Pflanzengesellschaften (Eichen-Tannenwald, Ginster-Heiden, Schlehen-Liguster-Gebüsch) vorkommen.

2.2 Nicht verwendet werden dürfen bunt- und rotlaubige, sowie fremdartig wirkende Pflanzen, wie:
Cedrus atlantica Glauca (Blaue Atlaszeder), Picea pung. Glauca (Blaufichte) und ähnliche Sorten, Chamaecyparis- (Scheinzypresse) und Thuja- (Lebensbaum) Arten.
Acer negundo Variegatum (Bunter Eschenahorn), Fagus silvatica Atropunicea (Blutbuche), Fagus silvatica Pendula (Hängebuche) und andere Trauerformen.

2.3 Nadelgehölze dürfen maximal 10% der Pflanzung ausmachen.

2.4 Für bestimmte Pflanzbereiche gelten folgende Auswahl-
listen:

2.4.1 Für Straßenbegleitgrün, Alleebäume

a) Acer platanoides (Spitzahorn) an der Nord - Süd -
verlaufenden Hauptstraße; H, StU mind. 18/20 cm

b) Sorbus aucuparia (Vogelbeere) an den Stichstraßen;
H, StU mind. 14/16 cm

2.4.2 Für Hecken zur freien Landschaft

a) als Straßenbegleitgrün (im Norden):

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

b) in Gärten

Äußere Reihe (zur Landschaft): Arten aus Liste a)

Innere Reihe (zum Garten):

Acer ginnala	Feuerahorn
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus - Arten (außer Cr. monoqyna)	Weißdorn - Arten (außer eingriffeligen Weißdorn)
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
sonstige Wildrosen	
Symphoricarpos - Arten	Schneebeere

Aufstellungsbeschluß für Grünordn.Plan	am 8.3.1982
Bürgerbeteiligung	vom 7.4.82 - 5.5.82
Änderung des Grünordn.Planes	am 30.6.82
Billigungsbeschluß für den Grünordn.Plan	am 6.7.1982
Bekanntmachung d.öffentl.Auslegung	am 12.7.1982
Öffentliche Auslegung	vom 23.7.82 - 24.8.82
Beschluß der Gemeinde über den Grünordn.Plan vom 30.6.82 als Satzung	am 6.9.1982

Genehmigung des Planes durch das Landratsamt
Cham mit Bescheid vom 11.10.82 Nr. 510-610

Cham, den 11.10.82
Landratsamt Cham



C. Brey
Brey
Bürgerungsrat

~~(Girmindl)~~
Landrat

21. OKT. 1982

Bekanntmachung der Genehmigung

vom 08. NOV. 1982
bis 08. NOV. 1982

Zandt, den 08. NOV. 1982
Gemeinde Zandt

Weiß (1. Bürgermeister)

Weiß