

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

LAGEPLAN M. 1:1000

Nutzungsschema

| | |
|----|------------------------------|
| WA | |
| SD | 28°-38° E+D 28°-38° U+E+D |
| 0 | -- |

| | | |
|------|-----|-----|
| | GRZ | GFZ |
| max. | 0,4 | 0,8 |



GEMEINDE ZANDT
ORTSTEIL WOLFERSDORF

LANDKREIS CHAM

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

BEBAUUNGSPLAN
IN ZANDT

WOLFERSDORF-
"ZAPFENWEG"

ING.- BÜRO RIEDL U. PARTNER
AHORNWEG 6
93437 FURTH IM WALD

FURTH, DEN 08. JUNI 2000

Änderung: vom 05. Oktober 2000
Ergänzung: vom 17. November 2000

LEGENDE

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

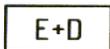


Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO 1990)

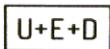
2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 max. Geschoßflächenzahl GFZ

0,4 max. Grundflächenzahl GRZ



EG + DG, Wandhöhe max. 4,75m



UG + EG + DG, Wandhöhe max. 6,90m

| | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |

1 = Art der Nutzung

2 = zul. Zahl der Vollgeschoße als Höchstwerte

3 = Dachform SD = Satteldach

4 = Dachneigung

5 = Bauweise o = offene Bauweise

6 = --



Firstrichtung

3. Baugrenzen



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie mit Darstellung des
Straßenbegleitgrünes (öffentliche Grünfläche)



Ein- bzw. Ausfahrten, in diesem Bereich keine Einfriedung zum Straßenraum

5. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün

Anpflanzen:



Bäume



Sträucher

6. Sonstige Planzeichen



Garagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Zapfenweg"

HINWEISE



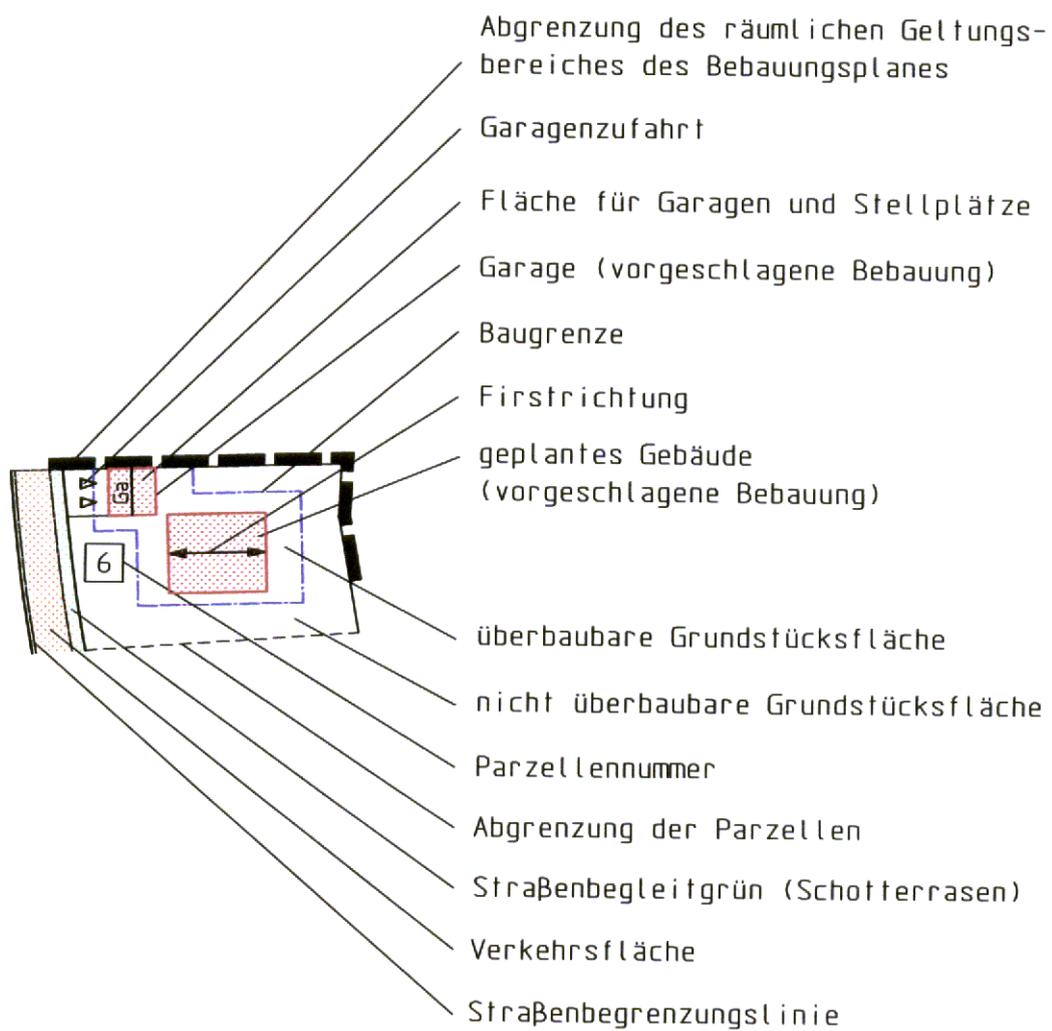
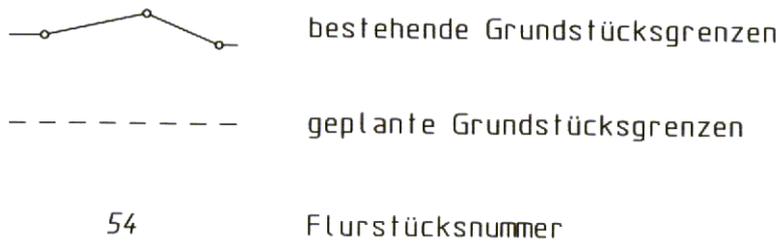
bestehende Gebäude (außerhalb des Geltungsbereiches)

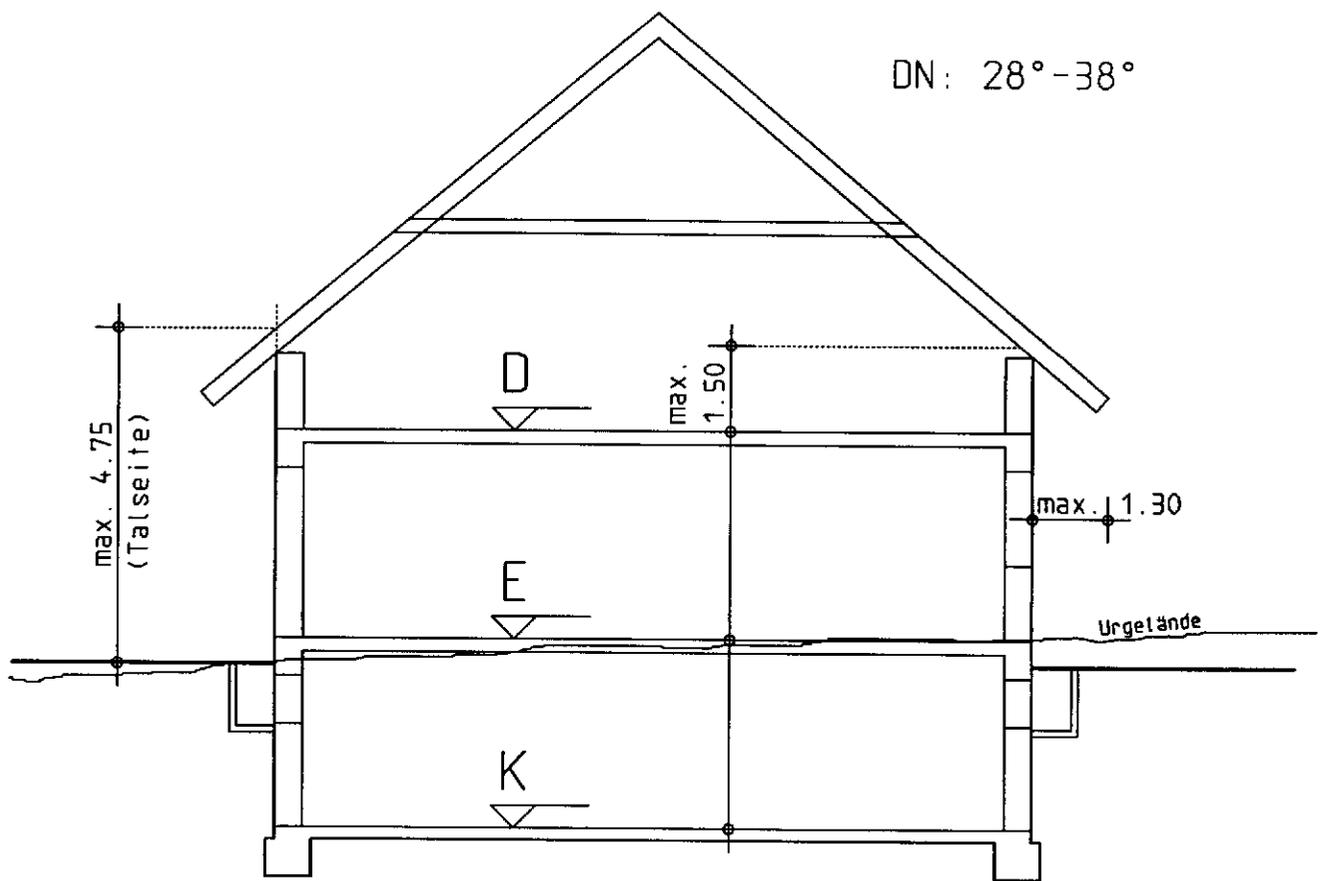


Höhenschichtlinien



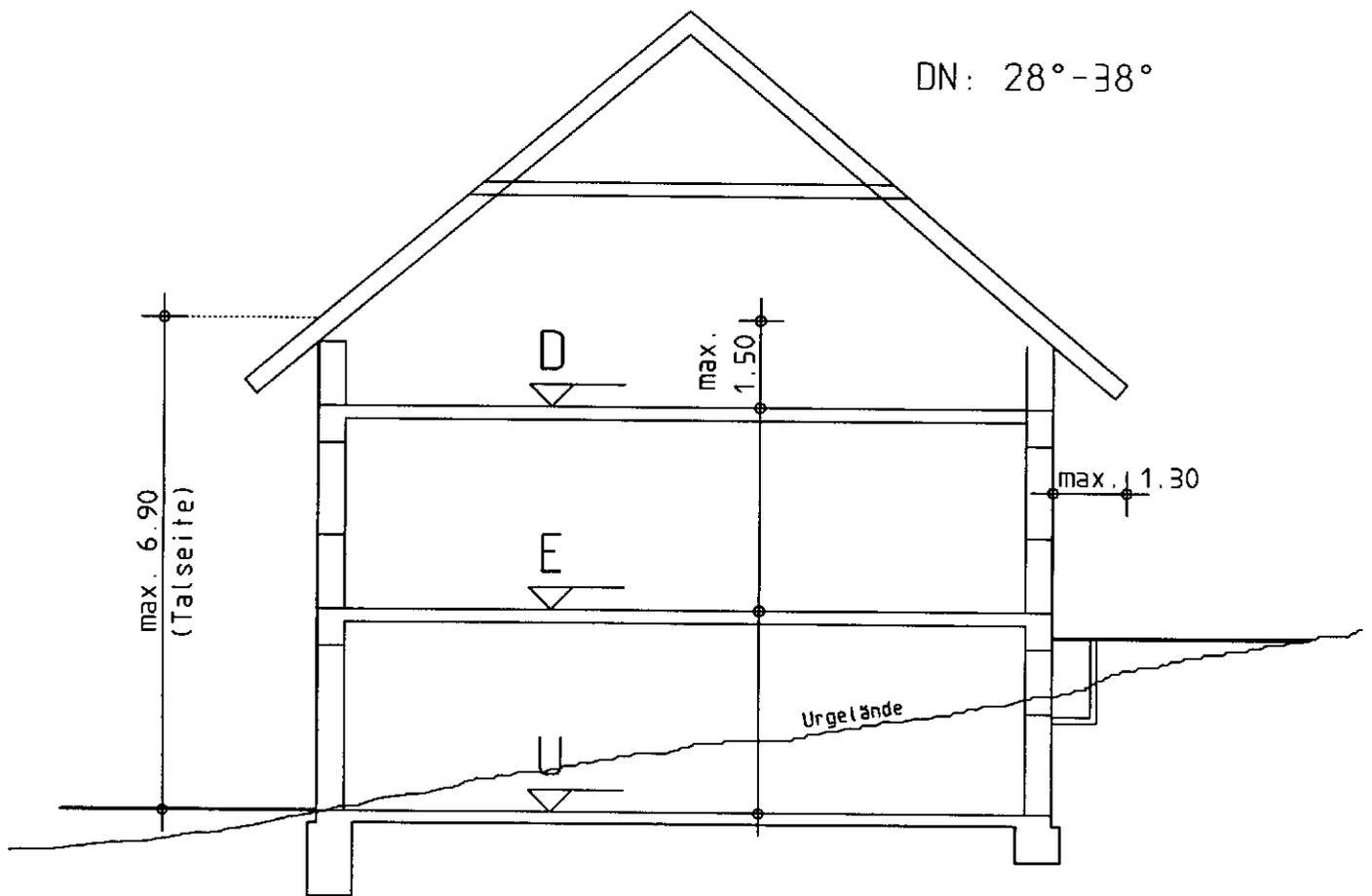
Parzellennummern





REGELBEISPIEL M 1:100

E+D

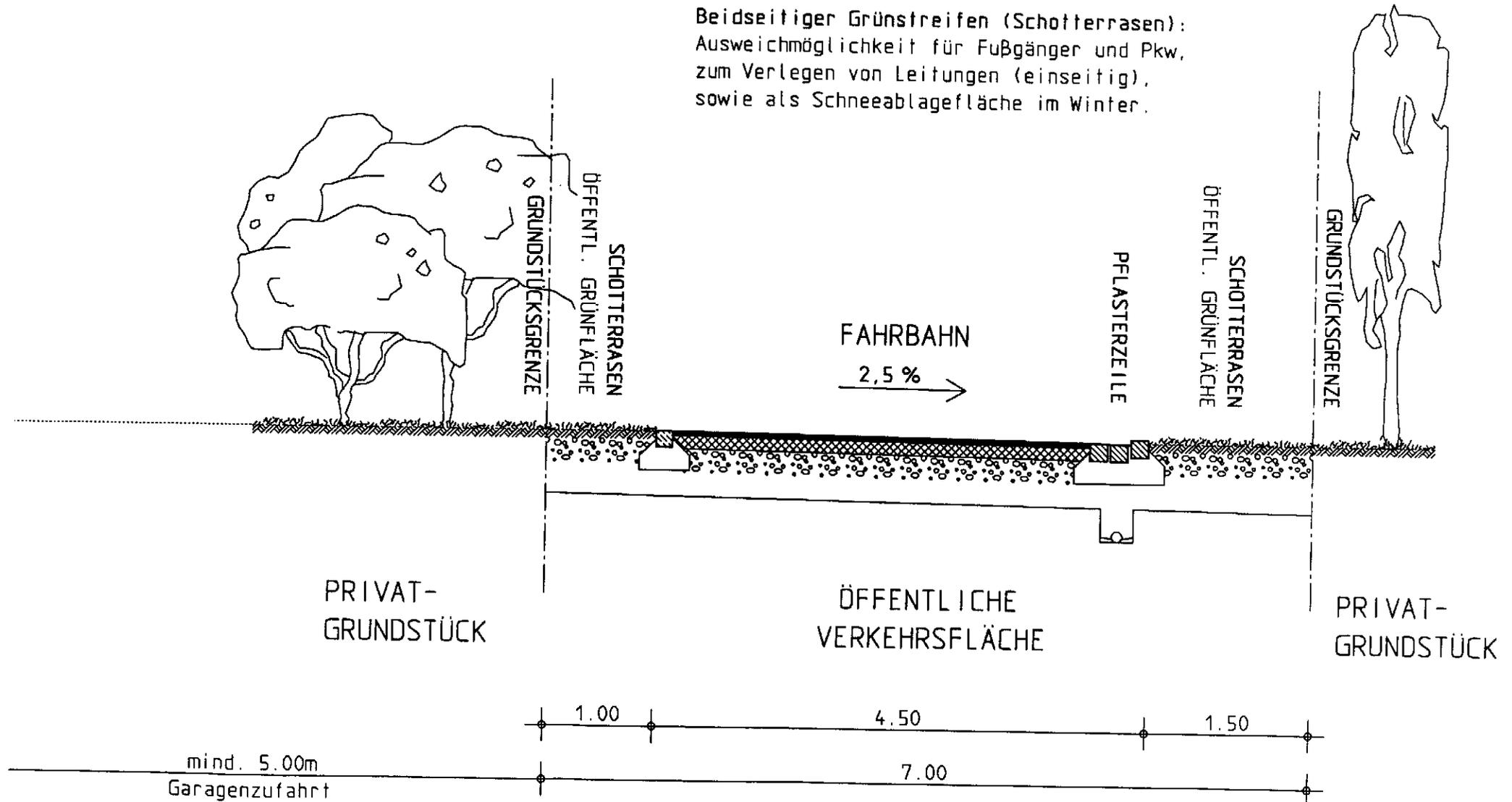


REGELBEISPIEL M 1:100

U+E+D

STRASSENQUERSCHNITT M 1:50

Beidseitiger Grünstreifen (Schotterrasen):
Ausweichmöglichkeit für Fußgänger und Pkw,
zum Verlegen von Leitungen (einseitig),
sowie als Schneeablagefläche im Winter.



Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO**Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO vom 23.01.1990)**

1. Maß der Baulichen Nutzung

Es sind nur max. 2 Vollgeschoße zulässig.

E + D

Höchstens ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß zulässig, wobei das Dachgeschoß auch ein Vollgeschoß sein darf.

U + E + D

Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß zulässig, wobei nur das Untergeschoß oder das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf.

max. Grundflächenzahl: 0,4

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, ist die festgesetzte Grundflächenzahl zulässig.

Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO 1990.

2. Grenzbebauung

Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Materialwahl und Farbgestaltung sowie Dachneigung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.
Sogenannte Schmutzlöcher zwischen den Garagen sind nicht zulässig.

3. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten

Anstelle der geplanten Garagen können auch offene Stellplätze oder Carport's errichtet werden.

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau mit Grünanteilen auszuführen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Spurbahnen oder Schotterrasen).

Der Grad an versiegelter Fläche muß so gering wie möglich gehalten werden.

Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mind. 5,00m betragen.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Dächer

Dachform: Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper (in dessen Längsrichtung) auszulegen.
Walm- und Krüppelwalmdächer sind erlaubt.
Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie als Gründach ausgeführt werden.
Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.

Dachneigung: E + D 28 – 38°
U + E + D 28 – 38°

Dachdeckung: Grundsätzlich Dachziegel oder Dachsteine; Gründächer sind jedoch auch erlaubt, ebenso bei Anbauten (z. B. Wintergärten) Blecheindeckungen.

Dachgauben: E + D Gauben erlaubt.
U + E + D Gauben erlaubt.
Bei Dachneigungen unter 30° ist der Einbau von Dachgauben nicht zulässig.

Zwerchgiebel: Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie im mittleren Drittel der Dachlänge liegen.

Eine Mischung von Zwerchgiebel und Schleppgauben ist nicht zulässig.

Dachüberstand: giebelseitig max. 1,50m.
traufseitig max. 1,30m

4.2 Baukörper und Außenwände Grundproportionen: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper auszubilden.

Anbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig.

1 Erker je Wohnhaus ist erlaubt.

Wandhöhe Wohngebäude ab OK des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (gemessen an der Traufseite):

E + D max. 4,75 m

U + E + D max. 6,90 m

- Kniestock: max. 1,50m (von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette gemessen).
Zur Farbgebung der Fassaden sind helle Farbtöne zu wählen.
- 4.3 Nebengebäude
Wandhöhe Nebengebäude ab OK des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (gemessen an der Traufseite), max. 3,00 m i. Mittel.
- Garagen und Geräteschuppen sind in Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Punkt 2 (Grenzbebauung) hat Vorrang vor dieser Festsetzung.
- Für das gesamte Baugebiet finden § 14 und § 23 BauNVO 1990 uneingeschränkt Anwendung.
- 4.4 Einfriedung
Als straßenseitige Einfriedung sind nur Holzlatten- und Haniichelzäune, senkrecht gelattet, zulässig. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 1,20 m.
- Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe (in Ausnahmefällen bis 1,50m) mit Hinterpflanzung zulässig.
5. Abstandsflächen
Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.
Die Geltung des § 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.
6. Eingrünung
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen und privaten Gärten dürfen nur Standortheimische Bäume und Sträucher (siehe Artenauswahlliste) gepflanzt werden.
Als Abgrenzung des Bebauungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Norden und Westen sind eine ausreichende Eingrünungsmaßnahme in den privaten Gartenbereichen mit standortheimischen Gehölzen (Pflanzhecken mit großkronigem Laubbaum oder Obsthochstamm) durchzuführen.
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Je angefangener 300qm Gartenfläche muß mind. ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.
Schnithecken sind straßenseits und zur freien Landschaft hin aus Gründen des Landschaftsschutzes und zur Verbesserung des Ortsbildes unzulässig.
Giftige Gehölze sollen nicht gepflanzt werden.
7. Geländegestaltung
Der natürliche Geländeverlauf darf nicht oder nicht wesentlich verändert werden.
Geländeaufschüttungen und Terrassierungen sowie die Errichtung von Stützmauern sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Sie sind nur in dringenden Fällen zulässig (bis zu einer max. Höhe von jeweils 1.00m).

Entstehende Böschungen sind weiträumig anzuplanieren oder mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

Unbedingt erforderliche Stützmauern müssen als Trockenmauern in einer max. Höhe von 1.00m errichtet werden.

8. Außenbeleuchtung Für die Außenbeleuchtung sind aus Gründen des Artenschutzes nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen zu verwenden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Zandt zu verständigen.

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

Bei der Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze sollte sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe an das an dieser Grenze bestehende Gebäude angleichen.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und bei versickerungsfähigem Untergrund auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf erfolgt in den vorhandenen Abwasserkanal.

Artenauswahlliste für heimische Bäume und Sträucher:

Großkronige Laubbäume: Winterlinde, Stieleiche, Esche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuß.

Klein- bis mittelkronige Laubbäume: Hainbuche und Eberesche, Feldahorn, ebenso Obstbäume – Hochstämme.

Großsträucher: Haselnuß, Weißdorn, Holunder.

Sträucher: Schlehen, Wildrosen, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster, Ohrchenweide, Purpurweide, Faulbaum.

Planunterlagen

Flurkarte M = 1 : 1000, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Plänen, noch dem Text abgeleitet werden.

S a t z u n g über den Bebauungsplan „Zapfenweg“

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S.2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl I S. 137) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Gemeinderat Zandt in seiner Sitzung am **17.11.2000** den Bebauungsplan „Zapfenweg“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M = 1:1000 vom **17.11.2000** maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan (M = 1:5000) vom **17.11.2000**
- 2) Lageplan (M = 1:1000) mit zeichnerischem Teil vom **17.11.2000**
- 3) Textliche Festsetzungen vom **17.11.2000**

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Zandt, den 23. Dez. 2000

Gemeinde Zandt

(Siegel)



Ludwig Klement

1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE:1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Zandt hat in der Sitzung am **07.04.2000** die Aufstellung des Bebauungsplanes in Wolfersdorf „Zapfenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **03.05.2000** ortsüblich bekanntgemacht.

(Siegel)



Zandt, den **05.10.2000**
Gemeinde Zandt

Handwritten signature of Ludwig Klement in black ink.

Ludwig Klement
1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.06.2000** hat in der Zeit vom **31.07.2000** bis **31.08.2000** stattgefunden.

(Siegel)



Zandt, den **05.10.2000**
Gemeinde Zandt

Handwritten signature of Ludwig Klement in black ink.

Ludwig Klement
1. Bürgermeister

3. Billigung

In der Gemeinderatssitzung am **22.09.2000** wurden die Stellungnahmen behandelt und der Planentwurf in der abzuändernden Fassung vom **08.06.2000** mit Auflagen gebilligt.

(Siegel)



Zandt, den **05.10.2000**
Gemeinde Zandt

Handwritten signature of Ludwig Klement in black ink.

Ludwig Klement
1. Bürgermeister

3a. Planungsänderung

Nach der Billigung wurde der Bebauungsplan am **05.10.2000** entsprechend den Auflagen im Billigungsbeschluß geändert und ergänzt.

Zandt, den **05.10.2000**
Gemeinde Zandt

(Siegel)



Ludwig Klement
1. Bürgermeister

4. Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf in der geänderten und ergänzten Fassung vom **05.10.2000** mit der dazugehörigen Begründung wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.10.2000** bis **16.11.2000** öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang und Bekanntmachung in der Tageszeitung am **06.10.2000** hingewiesen.

Zandt, den **05.10.2000**
Gemeinde Zandt

(Siegel)



Ludwig Klement
1. Bürgermeister

5. Satzung

Der Gemeinderat Zandt hat mit Beschluß vom **17.11.2000** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **08.06.2000**, abgeändert am **05.10.2000**, ergänzt am **17.11.2000** als Satzung beschlossen.

Zandt, den **20.11.2000**
Gemeinde Zandt

(Siegel)

Ludwig Klement
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am **23.12.2000** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Zandt zur Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

23. Dez. 2000

Zandt, den

Gemeinde Zandt

(Siegel)



Ludwig Klement
1. Bürgermeister