

Zeichenerklärung

a. Hinweise

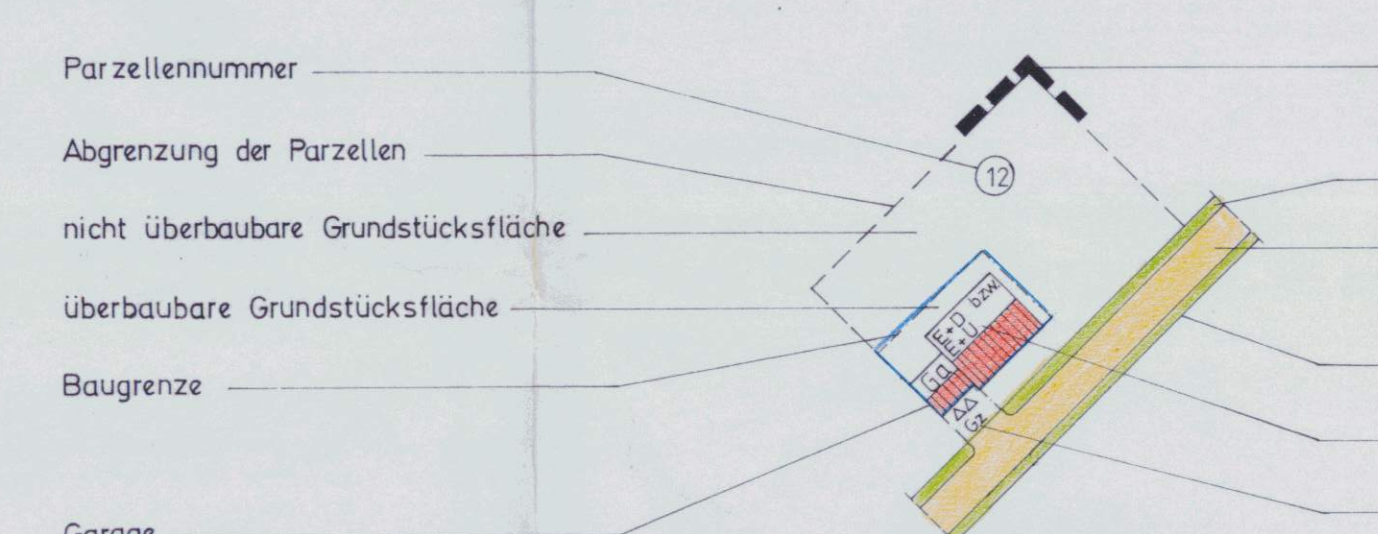
- 427 Flurstücksnummer
- bestehende Grenzen
- - - geplante Grenzen
- Höhengschichtlinien

Auf jeder Parzelle sollen Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird.

b. verbindliche Festsetzungen

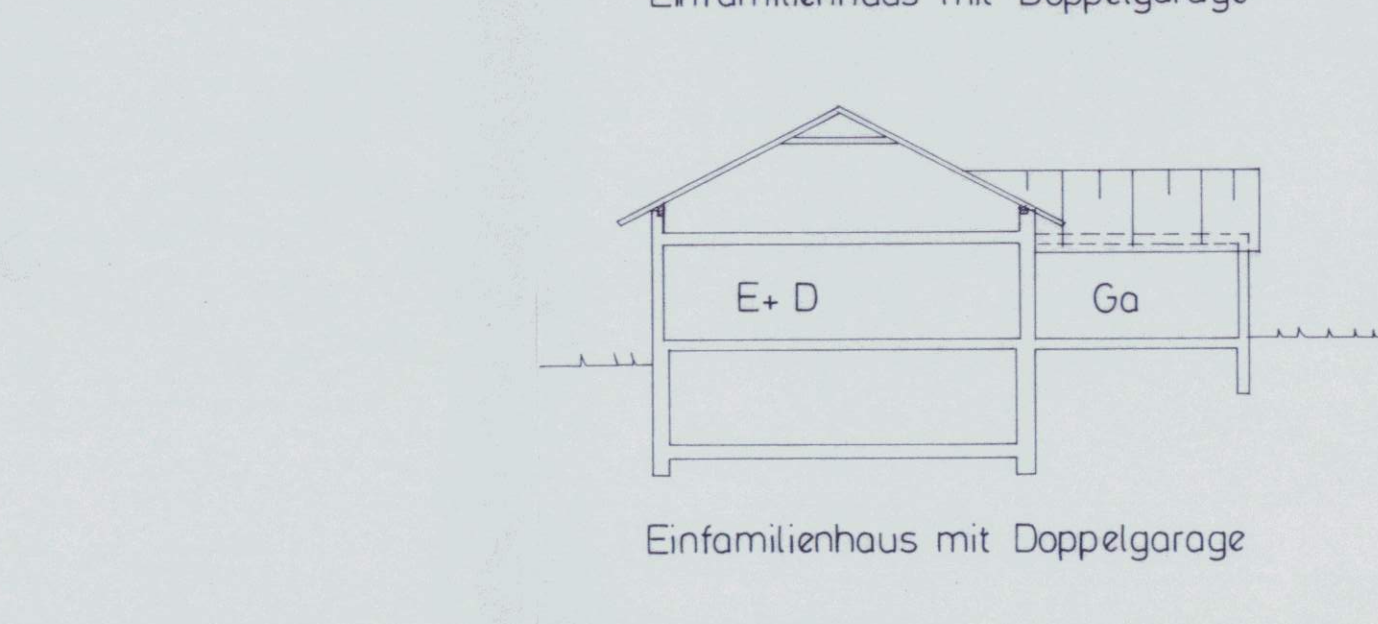
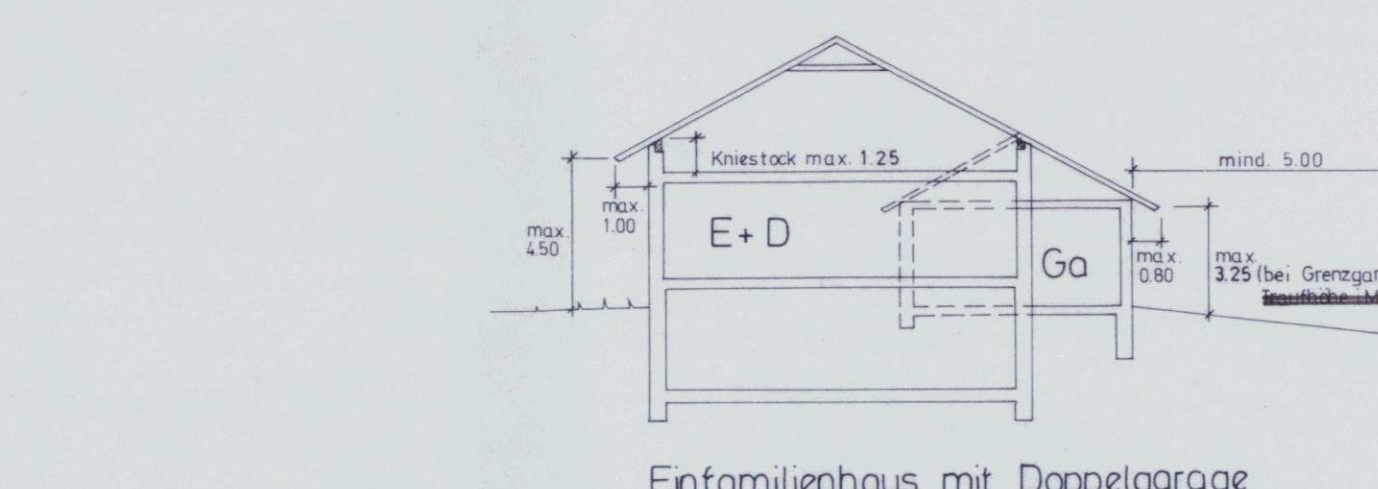
- 1: Art der Nutzung
- 2: zul. Zahl der Geschäfte als Höchstgrenze
- 3: Dachform SD = Satteldach
- 4: Dachneigung
- 5: Bauweise o = offene Bauweise
- 6: ...

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
- geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung
- Parkplatz versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrassen o.ä.)
- Gehweg versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrassen o.ä.)
- 110-KV-Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen
- öffentliche Grünfläche
- Bäume zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- Abwasserleitung



- Parzellennummer
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung der Parzellen
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Garage

- Baugebietseingrünung (privat)
- öffentliche Baugebietseingrünung wird in Bauland umgewidmet (Diese Fläche war im Bep. Plan "Am Weißgraben" als öffentl. Grünfläche dargestellt und wird nun zu priv. Bauland umgewidmet.)
- Regelbeispiel M=1:200



1. Hinweise

Auf Grund der Art. 1 und des § 10 der Baugesetzgebung in Verbindung mit Art 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 Bayer 90 erläßt der Gemeinderat folgende

Der Bebauungsplan "Am Weißgraben Erweiterung I" mit Begründung in der Fassung vom 19.01.1995 ist beschlossen.

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

Zandt, den 17. März 1995

(1. Bürgermeister)

11. Textliche Festsetzungen

1. Nutzungszweck

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO 1990 i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BBl 1 S. 132, in offener Bauweise.

1.1 Maß der baulichen Nutzung
Die zulässigen Geschosflächenzahlen sind E + D und E + U.
Es werden 2 Vollgeschosse (II) zugelassen.
Das Gebäude ist als E + U - Typ zu errichten, wenn das natürliche Gelände in der Haustiefe um mehr als 1,50 m ansteigt.
Das hoch- bzw. Untergeschoss kann im Hyrtalfall auch ein Vollgeschoss sein.
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4.

2. Hauptgebäude

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosflächen 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 naturrotten Holzjalousien einzudecken (s. Regelbeispiel). Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 100 cm, am Ortsgang bis max. 80 cm, (bei Balkonüberdachung max. 1,60 m). Bei einer Dachneigung ab 32° sind Giebel mit Satteldach oder als abgeschleppte Giebel zulässig. Die Ansichtfläche einer Einzelgaube darf max. 1,75 m² und die einer Doppelgaube max. 3,0 m² nicht übersteigen. Giebel dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden.
- f) Als Aufsempatz sind Giebel- oder Rauputz 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 m und bei E + U 6,30 m nicht übersteigen.
- h) Der Kniesockel darf bei E + D 1,25 m; bei E + U 0,75 m (von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette) nicht übersteigen.
- i) Glasbauteile sind nicht zulässig.
- j) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbrößerung zu wählen.
- k) Fenster sind im stehenden Format auszubilden.

3. Nebengebäude, Garagen

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm und am Ortsgang 30 cm nicht übersteigen. Die Traufhöhe bei Garagen darf 3,25 m nicht übersteigen (für Grenzgaragen wird eine Höhe von 1,0 m festgelegt).
Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet. Die Garagentore sind in die Mauerliebung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen, sie sind in Holz oder Holztafelbau herzustellen. Die Zufahrten zu den Garagen sind versickerungsfähig auszubauen. Als Befestigungsmaterial wird nur Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfugen o.ä. zugelassen.
Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mind. 5,00 m betragen.
Vor den Garagenzufahrten ist (an der Straßenseite) das Anbringen eines Tores nicht gestattet. Die Zufahrt zu den Garagen muß frei bleiben.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverankerte 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 Leuchtklappen sind grelle Farben, Farbschattungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Namensschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen. Auf Dachflächen dürfen Werbeanlagen nicht angebracht werden.

5. Einfriedigung

Bei der vorderen, der Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatzen- bzw. Hainbühlzäune in einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Bei seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Bei Einfriedigungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaunanker 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. Solaranlagen

Solaranlagen 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 den Vorschriften der Bay 90.
Bei einer Änderung der Bay. Bauordnung gilt die entsprechende Bestimmung der dann maßgeblichen Fassung.

10. Grünordnung und Bepflanzung

10.1 a Eingrünung des Baugebietes an der Ostseite

Die Parzellen 3; 4; 9 und 10 sind zur freien Landschaft hin durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur 0000). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.

10.1 b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume	Sträucher
Fraxinus excelsior	Corylus avellana
Esche	Lonicera xylosteum u. tatarica
Spitzahorn	Cornus sanguinea
Bergahorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Prunus spinosa
Sommerleiche	Viburnum opulus u. lantana
Vogelbeere	Ribes alpinum
Bergulme	Rosa canina, rugosa, multiflora, rubiginosa, spinosissima, nitida
Traubenkirsche	myrsin und buxonia
Linde	Sambucus nigra und racemosa
alle Obst- und Nußbäume	Salix aurita, purpurea, nana, caprea, smithiana repens und wehrhahnii
	Symphoricarpos albus, orbiculatus und chamaetili

Holunder	Sträucher
Ligustrum vulgare	Crataegus leucantha
Zweifelfaltiger Weißdorn	Lonicera nigra
Schwarze Heckenkirsche	Rhamnus cathartica
Kreuzdorn	Rubus cispicus
Stachelmeere	Rhamnus frangula
Faulbaum	nicht verwendet werden.
Folgende Landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden.	

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutplausche, Blutberberitze, Blaufichte (Picea pungens glauca) sowie alle pyramidalrechten Nacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unattraktiven, hängenden oder pyramidalrechten Wuchserformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säuleneiben (Taxus baccata) sowie der Essigbaum (Thus typhina).

10.2 Begrünung der privaten Grünflächen

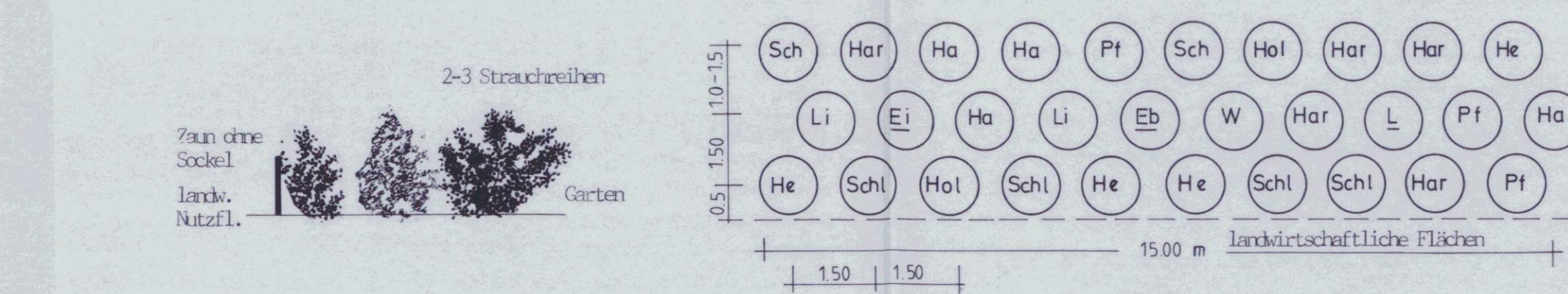
Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muß landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkröniger 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 rückseitigen Grundstücksgrößen

An den seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrößen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujaen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 10.1 b). Für die Bepflanzung der Hände und Mauern sind geeignet Alle Selbstklimmer wie Efeu und Farneclissure-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspalier. Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit den jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.

Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes



Wahlmöglichkeiten: Werteliste von EI, II, I: Obsthochstamm

Artenliste	II = Hebel	Sch = Wollig, Schneeball
L = Winterlinde	Hl = Hainbuche	Hol = Holunder
El = Eselweide	Hr = Heckenrose	Li = Liguster
H = Hasel	Hr = Heckenrose	Schl = Schlehe
W = Weibische	Hr = Heckenrose	



Schutz des Mutterbodens § 39 Bldm
Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen im Gelände ist der Mutterboden zu schützen, daß er jederzeit zur Anlage von Einzelbänken oder zu sonstigen Kulturschichten wieder verwendet werden kann. Er ist in ganzer Stärke abzutragen und in Mänteln 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 Gründungsmischung einzusäen.

Fahrtenvermerk

1. Aufstellungs- und Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat Zandt hat in der Sitzung vom 20.01.1995 die Aufstellung und gleichzeitig auch die Billigung des Bebauungsplan-Entwurfes i.d.F.v. 19.01.1995 beschlossen. In der Bebauungsplan zur Lösung eines dringenden Kohlenbedarfs der Bevölkerung erforderlich ist, wurde gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BauB-Maßnahmen von einer vorherigen Bürgerbeteiligung (wie im § 3 Abs. 1 BauB geregelt) abgesehen.

2. Auslegung und Bürgerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.1995 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauB in der Zeit vom 03.02.95 bis 04.03.95 öffentlich ausgestellt. In der Auslegungsbekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß während dieser Zeit gleichzeitig auch die Bürgerbeteiligung mit durchgeführt wird.

3. Satzung

Der Gemeinderat Zandt hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 04.03.95 den Bebauungsplan i.d.F.v. 19.01.1995 einschließlich der Begründung gemäß § 10 BauB als Satzung beschlossen.

4. Anzeigeverfahren

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Landratsamt Cham mit Schreiben der V-Mitglied vom 21.03.1995 gemäß § 13 Abs. 1 BauB angezeigt worden. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Miltach, Zimmer Nr. 4 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit Schreiben vom 04.04.1995 hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

5. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene und gemäß § 11 Abs. 1 BauB angezeigte Bebauungsplan wurde am 04.04.1995 gemäß § 13 Abs. 1 BauB öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Miltach, Zimmer Nr. 4 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit dem Datum der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauB und die §§ 24 und 215 BauB ist hingewiesen worden.

Zandt, den 10. April 1995
Gemeinde Zandt

(Kliem) 1. Bürgermeister



Sg 50 (H. Schmidbauer)

Gemeinde: rechtsw. Revue seit 10.04.95

Zandt B.Nr. 39.01.10.01

Lkr.: Cham

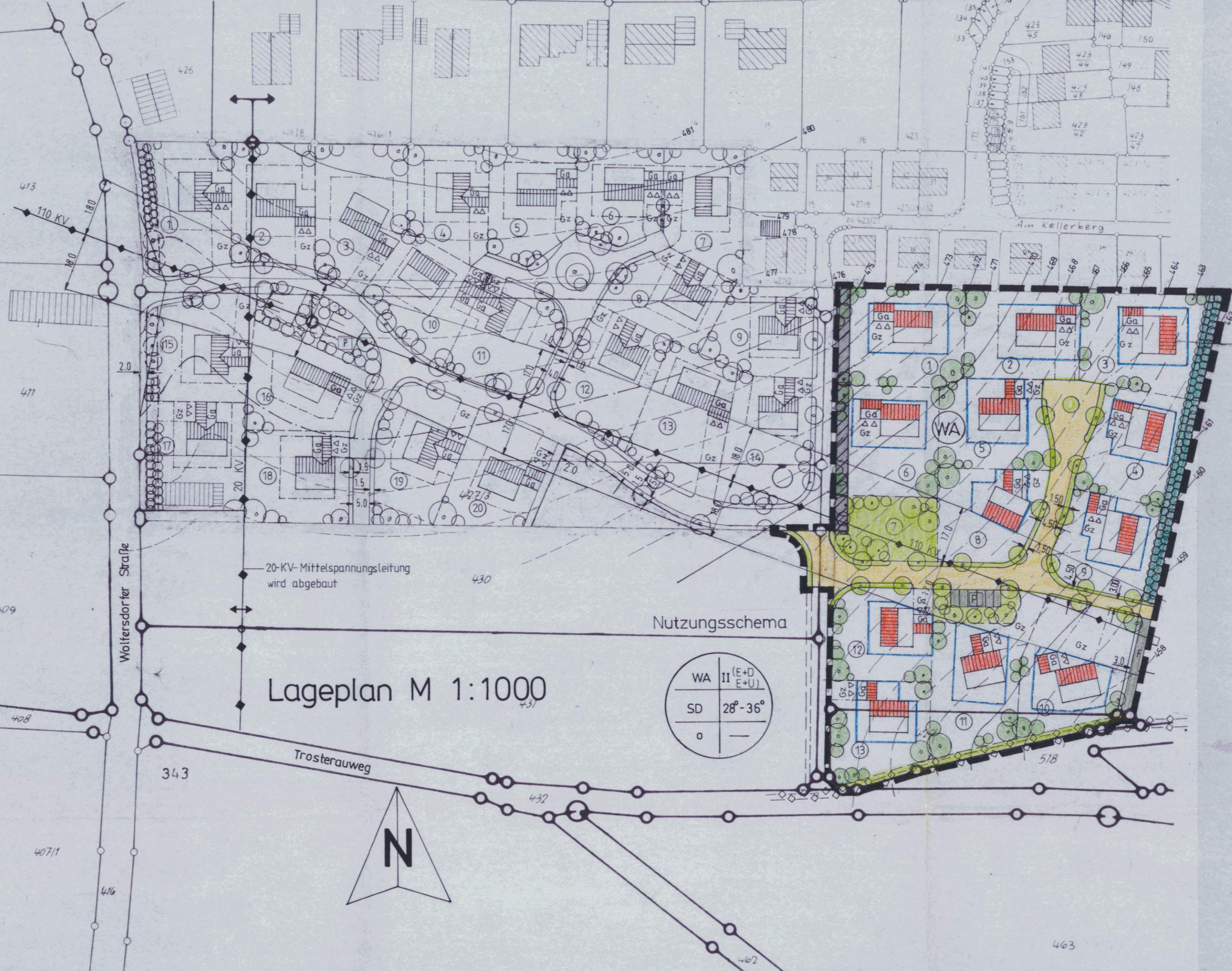
BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet:

"Am Weißgraben - Erweiterung I"

Cham, 19. Januar 1995
ergänzt am 20.03.1995

Planfertiger: *J. J. J.*
Ing.-Büro Hermann Daiser
Waldschmittstraße 2, 93413 Cham



Lageplan M 1:1000

Nutzungsschema

WA	II (E+D E+U)
SD	28°-36°
o	—



Zeichenerklärung

a. Hinweise

427

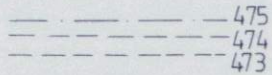


Flurstücksnummer

bestehende Grenzen



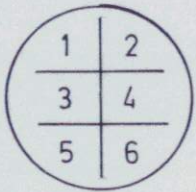
geplante Grenzen



Höhenschichtlinien

Auf jeder Parzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird.

b. verbindliche Festsetzungen



1=Art der Nutzung

2=zul. Zahl der Geschosse als Höchstgrenze

3=Dachform SD = Satteldach

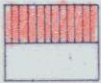
4=Dachneigung

5= Bauweise o = offene Bauweise

6= ———

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990



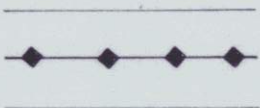
geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung



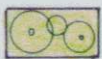
Parkplatz versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)



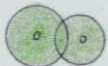
Gehweg versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)



110-KV-Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen



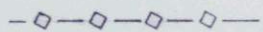
öffentliche Grünfläche



Bäume zu pflanzen



Sträucher zu pflanzen



Abwasserleitung

Parzellennummer

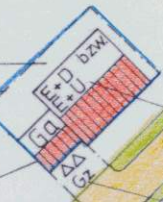
Abgrenzung der Parzellen

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Garage



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Straßenbegleitgrün 1.50 m (Schotterrasen)

Verkehrsfläche 4.50 m, bituminös befestigt

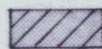
Straßenbegrenzungslinie

max. Zahl der Geschosse

Garagenzufahrt



Baugebietseingrünung (privat)



öffentliche Baugebietseingrünung wird in Bauland umgewidmet
(Diese Fläche war im Beb.Plan "Am Weißgraben" als öffentl. Grünfläche dargestellt und wird nun zu priv. Bauland umgewidmet.)

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 Geschößflächenzahlen sind E + D und E + U.

Es werden 2 Vollgeschoße (II) zugelassen.

Das Gebäude ist als E + U - Typ zu errichten, wenn das natürliche Gelände in der Haustiefe um mehr als 1,50 m ansteigt.

Das Dach- bzw. Untergeschoß kann im Extremfall auch ein Vollgeschoß werden.

Die zulässige Grunflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die maximal zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4.

2. Hauptgebäude

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen 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. Die Ansichtsfläche einer Einzelgaube darf max. 1,75 m² und die einer Doppelgaube max. 3,0 m² nicht übersteigen. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden.
- 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 natürlichem Gelände, bei E + D 4,50 m und bei E + U 6,30 m nicht übersteigen.
- h) Der Kniestock darf bei E + D 1,25 m; bei E + U 0,75 m (von Oberkante Rohdecke bis Oberkante 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) Fenster sind im stehenden Vornormat auszubilden.

3. Nebengebäude, Garagen

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm und am Ortsgang 30 cm nicht übersteigen. Die Traufhöhe bei Garagen darf 3,25 m nicht übersteigen (für Grenzgaragen wird eine Höhe von i.M. 3,00 m festgelegt).

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 Schotterterrassen, Pflaster mit Rasenfugen o.ä. zugelassen.

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

Vor den Garagenzufahrten ist (an der Straßenseite) das Anbringen eines Tores nicht gestattet. Die Zufahrt zu den Garagen muß frei bleiben.

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 $1,00 \text{ m}^2$ zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von $0,30 \text{ m}^2$ 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 den Vorschriften der Bay BO, ~~in ihrer jeweils gültigen Fassung, "Art. 7 Abs. 1 BayBO und die entsprechenden Regelungen einer späteren Novellierung kommen nicht zur Anwendung".~~

Die Anwendung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO (Neufassung vom 01.06.1994) wird angeordnet.

Bei einer Änderung der Bay. Bauordnung gilt die entsprechende Bestimmung der dann maßgeblichen Fassung.

10. Grünordnung und Bepflanzung

10.1 a Eingrünung des Baugebietes an der Ostseite

Die Parzellen 3; 4; 9 und 10 sind zur freien Landschaft hin durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur ). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.

10.1 b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume

Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommereiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Bergulme	Ulmus glabra
Traubenkirsche	Prunus padus
Linde	Tilia cordata
alle Obst- und Nußbäume	

Sträucher

Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum u. tatarica
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa

Schneeball	Viburnum opulus u. lantana
Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Wildrosen	Rosa canina, rugosa, multiflora, rubiginosa, spinosissima, nitida moyesii und hugonis
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana repens und wehrbahnii
Schneebeere	Symphoricarpus albus, orbiculatus und chenaultii
Liguster	Ligustrum vulgare
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus levigata
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Kreudorn	Rhamnus catharticus
Kratzbeere	Rubus caesius
Faulbaum	Rhamnus frangula

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden.

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Thuja 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.

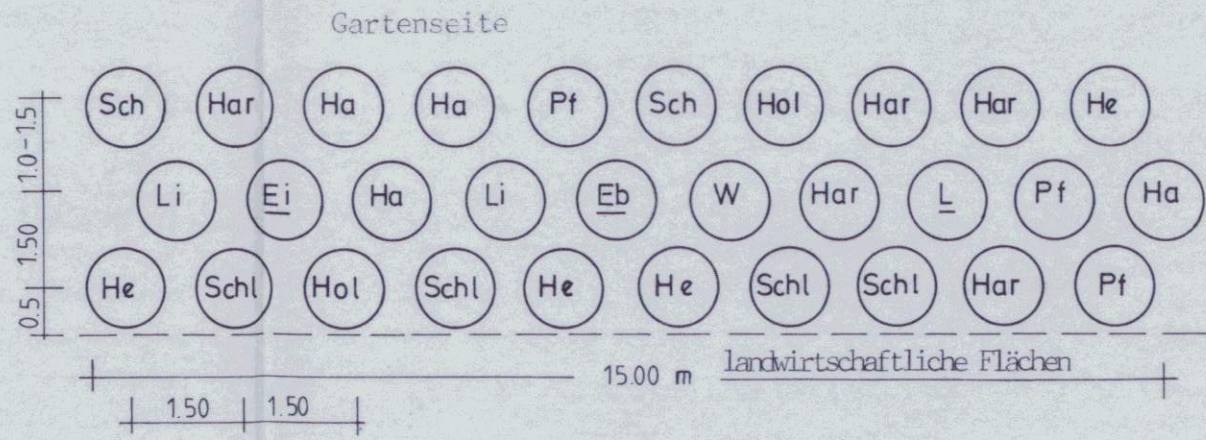
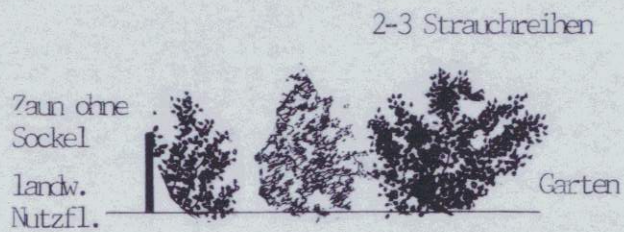
Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 10.1 b).

10.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen 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.

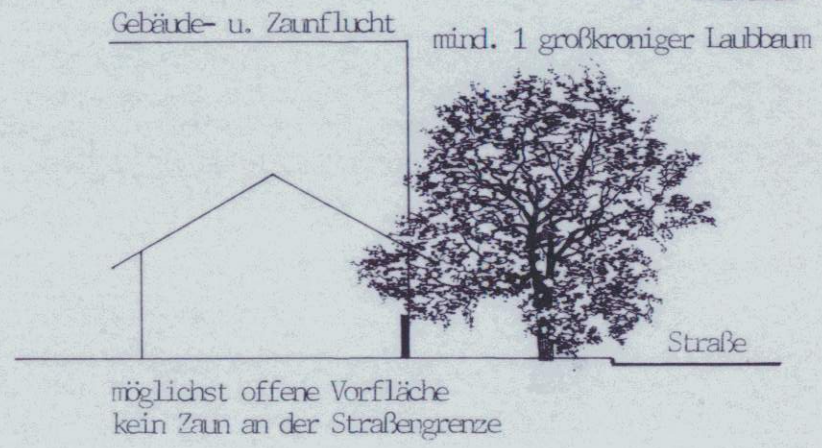
Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes



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 Mutterboden § 39 BBauG

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen im Gelände ist der Mutterboden 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

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayer, Art. 98 Bayer BO erläßt der Gemeinderat folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "Am Weißgraben Erweiterung I" mit Begründung in der Fassung vom 19.01.1995 ist beschlossen.

§ 2

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

Zandt, den **17. März 1995**

.....
K l e m e n t
(1. Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungs- und Billigungsbeschuß

Der Gemeinderat Zandt hat in der Sitzung vom 20.01.1995 die Aufstellung und gleichzeitig auch die Billigung des Bebauungsplan-Entwurfes i.d.F.v. 19.01.1995 beschlossen. Da der Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung erforderlich ist, wurde gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BauGB-MaßnahmenG von einer vorherigen Bürgerbeteiligung (wie im § 3 Abs. 1 BauGB geregelt) abgesehen.

Zandt, den **20. Jan. 1995**
.....
[Handwritten Signature]

2. Auslegung und Bürgerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.1995 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.02.95** bis **14.03.95** öffentlich ausgelegt. In der Auslegungsbekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß während dieser Zeit gleichzeitig auch die Bürgerbeteiligung mit durchgeführt wird.

Zandt, den **14. März 1995**
.....
[Handwritten Signature]

3. Satzung

Der Gemeinderat Zandt hat mit Beschluß des Gemeinderats vom **17.03.95** den Bebauungsplan i.d.F.v. 19.01.1995 einschließlich der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zandt, den **21. März 1995**
.....
[Handwritten Signature]

4. Anzeigeverfahren

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Landratsamt Cham mit Schreiben der VG-Miltach vom **21.03.1995** gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt worden. Mit Schreiben vom **04.04.1995** Az: **50-610-39.1.11** hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Zandt, den **10. April 1995**
.....
[Handwritten Signature]

5. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene und gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am **10.04.1995** gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Miltach, Zimmer Nr. 4 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit dem Datum 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 **10. April 1995**
Gemeinde Zandt

.....
[Handwritten Signature]
(Klement)
1. Bürgermeister

