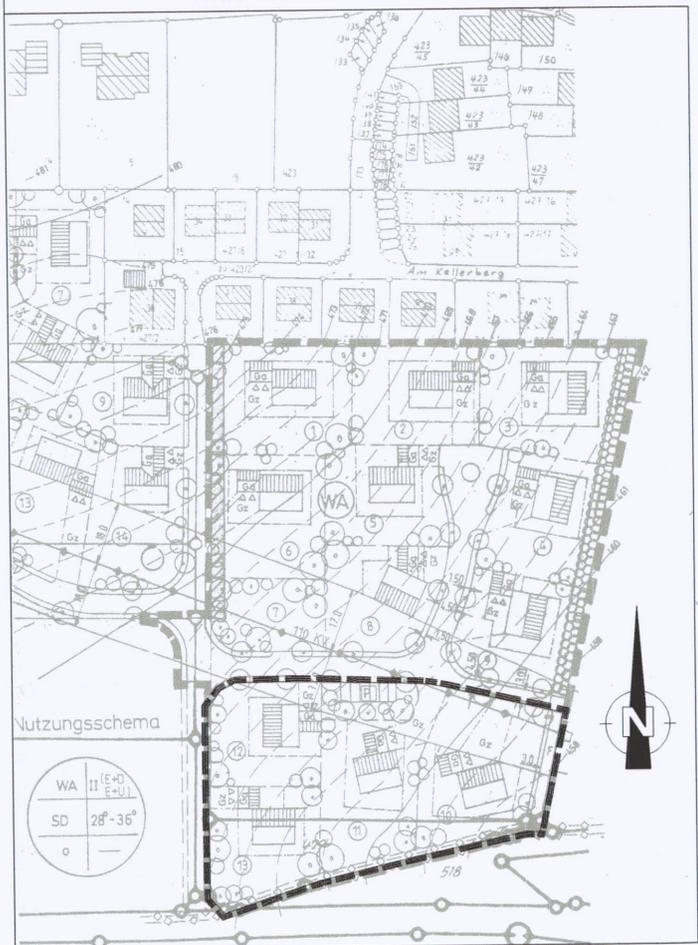
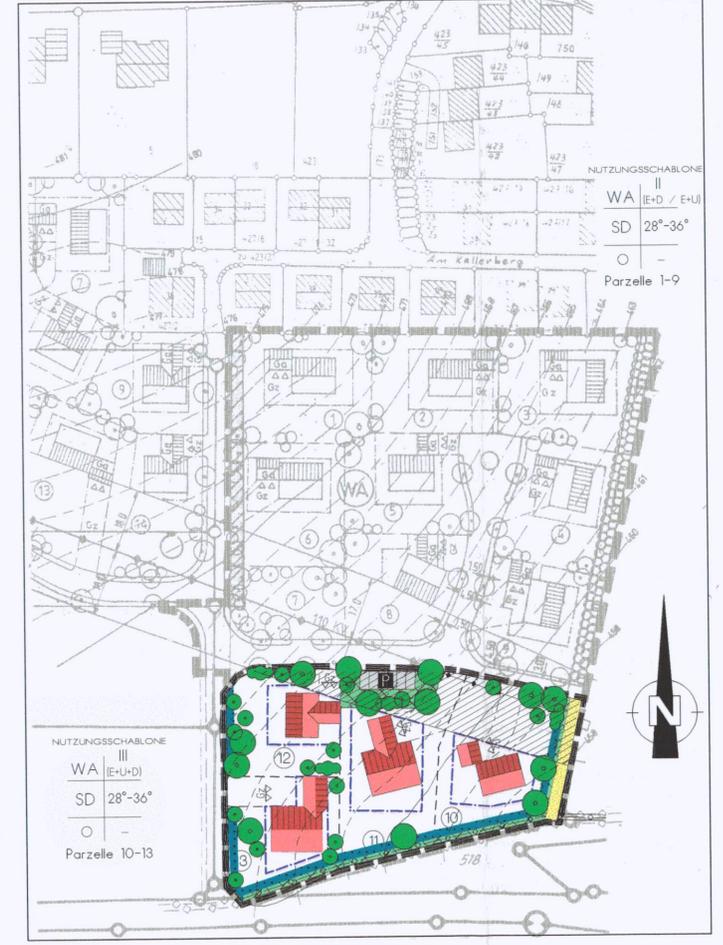


**BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000**



**2. ÄNDERUNG M 1:1000**



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A) Planzeichen als Festsetzung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
- Baugrenze
- Parzellennummer
- unterirdische Versorgungsleitung-Abwasserleitung
- oberirdische Versorgungsleitung-110 KV-Leitung
- Parkplatz versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrassen o.ä.)
- Bauverbotszone (110 KV-Leitung)
- Gehweg versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrassen o.ä.)
- öffentliches Grün
- Private Baugebietseingrünung

**B) Planzeichen als Hinweise**

- empfohlener Baumstandort
- empfohlene Sträucher
- 213 Flurstücksnummer
- bestehende Grenzen
- geplante Grenzen
- vorgeschlagene Wohnbebauung mit Garage und Angabe der Firstrichtung (verbindlich)

**II. Textliche Festsetzungen**

Folgende Punkte zu II. Textliche Festsetzungen werden für die Parzellen 10-13 geändert.

**1.1 Maß der baulichen Nutzung**  
Die zulässigen Geschoßflächen sind E+U+D. Es werden 3 Vollgeschoße (III) zugelassen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,9.

- 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 1/3 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. 100 cm (bei Balkonüberdachung max. 1,60 m).
  - f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
  - g) Die Wandhöhe an der Traufseite darf max. 7,20 m ab natürlichem Gelände betragen (die Wandhöhe wird gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO bestimmt)
  - h) Der Kniestock darf 1,25 m nicht übersteigen.
  - i) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.
  - j) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rück- zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbräuerung 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 Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm und am Ortgang 30 cm nicht übersteigen.

Die Garagentore sind 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 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.

Hinweise, planliche und textliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Weißgraben-Erweiterung I" in der Fassung vom 20.03.1995 und des Deckblatts Nr.1 in der Fassung vom 26.03.1999, die nicht von der Änderung betroffen sind, haben auch für den Änderungsbereich Gültigkeit.

**Begründung**  
Durch die Erhöhung der GFZ wird dem vielfach geäußerten Wunsch der Bauwerber einer intensiveren Bebauung entsprochen, ohne den Versiegelungsgrad der privaten Grundstücksfläche zu erhöhen.

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 Abs. 1 und § 13 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 der Bayer. Bauordnung erläßt der Gemeinderat Zandt folgende

Satzung  
§ 1  
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Am Weißgraben - Erweiterung I" in der geänderten Fassung vom 05.05.2000 ist beschlossen

§ 2  
Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung (Deckblatt Nr. 2) werden mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Zandt, den 10.05.2000



*Klement*  
Klement, 1. Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.02.2000 beschlossen, den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Am Weißgraben - Erweiterung I" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.  
2. Beteiligung der betroffenen Bürger (Grundstückseigentümer) und der berührten Träger öffentlicher Belange vom 14.03.2000 bis 14.04.2000 bzw. bis 20.04.2000.

3. Abänderung der Planung am 20.03.2000 und Weiterleitung an die Träger öffentl. Belange gemäß § 13 Nr. 3 BauGB.

4. Der Gemeinderat Zandt hat in seiner Sitzung vom 05.05.2000 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der geänderten Fassung vom 05.05.2000 als Satzung beschlossen.

4. Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 wurde am 10.05.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Zandt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung trifft die Bebauungsplanänderung 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.

Zandt, den 10.05.2000



*Klement*  
Klement, 1. Bürgermeister

Gemeinde  
Zandt  
Lkr. Cham



**Deckblatt Nr. 2**

*50-1*  
*H. RAR Schmidbauer*  
Rechtskraft:  
*10.05.2000*

B.Nr. 39.01.10.01.II

**2. Änderung des Bebauungsplanes**

**"Am Weißgraben - Erweiterung I"**

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Planfertiger: Dipl.-Ing. Univ. Gerd Schierer  
Waldschmidtstraße 2  
93413 Cham

Aufgestellt: Cham, den 24.02.2000  
Geändert: Cham, den 20.03.2000 und 05.05.2000

*Gerd Schierer*  
Gerd Schierer  
Dipl. Ing. Univ., SFI - EWE

# BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000



Nutzungsschema

WA	II (E+D E+U)
SD	28°-36°
0	—

# 2. ÄNDERUNG M 1:1000



NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II (E+D / E+U)
SD	28°-36°
○	-
Parzelle 1-9	

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	III (E+U+D)
SD	28°-36°
○	-
Parzelle 10-13	



## A) Planzeichen als Festsetzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung



Baugrenze

12

Parzellennummer



unterirdische Versorgungsleitung-Abwasserleitung



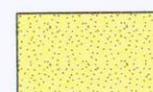
oberirdische Versorgungsleitung-110 KV-Leitung

P

Parkplatz versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)



Bauverbotszone (110 KV-Leitung)



Gehweg versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)



öffentliches Grün



Private Baugebietseingrünung

## B) Planzeichen als Hinweise



empfohlener Baumstandort



empfohlene Sträucher

213

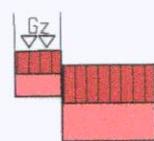
Flurstücksnummer



bestehende Grenzen



geplante Grenzen



vorgeschlagene Wohnbebauung mit Garage und Angabe der Firstrichtung (verbindlich)

Folgende Punkte zu II. Textliche Festsetzungen werden für die Parzellen 10-13 geändert.

### 1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschoßflächen sind E+U+D.

Es werden 3 Vollgeschoße (III) zugelassen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,9.

### 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 1/3 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. 100 cm (bei Balkonüberdachung max. 1,60 m).

f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig.

Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.

g) Die Wandhöhe an der Traufseite darf max. 7,20 m ab natürlichem Gelände betragen (die Wandhöhe wird gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO bestimmt)

h) Der Kniestock darf 1,25 m nicht übersteigen.

i) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.

j) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rück- zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbretterung 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 Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm und am Ortgang 30 cm nicht übersteigen.

Die Garagentore sind 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.

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.

Hinweise, planliche und textliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Weißgraben-Erweiterung I" in der Fassung vom 20.03.1995 und des Deckblatts Nr.1 in der Fassung vom 26.03.1999, die nicht von der Änderung betroffen sind, haben auch für den Änderungsbereich Gültigkeit.

### Begründung

Durch die Erhöhung der GFZ wird dem vielfach geäußerten Wunsch der Bauwerber einer intensiveren Bebauung entsprochen, ohne den Versiegelungsgrad der privaten Grundstücksfläche zu erhöhen.

## Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 und § 13 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 der Bayer. Bauordnung erläßt der Gemeinderat Zandt folgende

### Satzung

#### § 1

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Am Weißgraben - Erweiterung I" in der geänderten Fassung vom 05.05.2000 ist beschlossen

#### § 2

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung (Deckblatt Nr. 2) werden mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Zandt, den 10.05.2000



  
.....  
Klement, 1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.02.2000 beschlossen, den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Am Weißgraben - Erweiterung I" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

2. Beteiligung der betroffenen Bürger (Grundstückseigentümer) und der berührten Träger öffentlicher Belange vom 14.03.2000 bis 14.04.2000 bzw. bis 20.04.2000.

3. Abänderung der Planung am 20.03.2000 und Weiterleitung an die Träger öffentl. Belange gemäß § 13 Nr. 3 BauGB.

4. Der Gemeinderat Zandt hat in seiner Sitzung vom 05.05.2000 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der geänderten Fassung vom 05.05.2000 als Satzung beschlossen.

4. Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 wurde am 10.05.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Zandt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung trifft die Bebauungsplanänderung 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.

Zandt, den 10.05.2000



  
.....  
Klement, 1. Bürgermeister