

derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan "Bäckerweg"

vom 29.04.2004



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- laufende Parzellenummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung (privat)
- Höhenschichtlinien
- öffentliche Verkehrsflächen
- bestehende Bebauung
- gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude), Garagen mit Zufahrtsrichtung

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung des Änderungsbereiches
 - Baugrenze
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 = Art der Nutzung
 - 2 = Zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
 - 3 = Dachform: SD= Satteldach, KWD= Krüppelwalmdach, ZD= Zeltdach
 - 4 = Dachneigung
 - 5 = max. zulässige GFZ
 - 6 = max. zulässige GRZ

2. Änderung des Bebauungsplanes "Bäckerweg"



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung (privat)
- Höhengschichtlinien
- öffentliche Verkehrsflächen
- bestehende Bebauung
- gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude), Garagen mit Zufahrtsrichtung

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung des Änderungsbereiches
 - Baugrenze
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 = Art der Nutzung
 - 2 = Zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
 - 3 = Dachform: SD= Satteldach, KWD= Krüppelwalmdach, ZD= Zelt Dach
 - 4 = Dachneigung
 - 5 = max. zulässige GFZ
 - 6 = max. zulässige GRZ

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die aufgeführten Punkte und Unterpunkte erhalten nachfolgende neue Fassungen: (nicht aufgeführte Punkte der Festsetzungen des Deckblattes 2 einschließlich der nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise behalten ihre Gültigkeit)

2. Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35. Es sind max. 3 Vollgeschosse zulässig (U+E+I). Die Baugrenzen werden vergrößert.

3. Bauliche Festsetzungen

3.1.2 Dachform, -neigung, -deckung, -aufbauten, -überstände und Wandhöhen

Dachdeckung: dunkelgraue Tondachziegel

Dachneigung: Sattel- und Krüppelwalmdach: 20-40°

Zwerchgiebel: zulässig

Dachüberstand: 1,0 m

Kniestock: bei U+E+I nicht zulässig

max. Wandhöhe: bei U+E+I bergseits 6,20 m, talseits 8,00 m

Definition der Wandhöhe: Wandhöhe ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.2. Garagen und Nebengebäude

Verkehrsfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Kellergaragen sind zulässig.

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung. Die Berechnung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.

6. Einbindung in das Gelände

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,5 m betragen. Der vorgegebene Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern als Natursteinmauern von max. 1,5 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.

GEGENÜBERSTELLUNG: BISHERIGE FESTSETZUNGEN – NEUE FESTSETZUNGEN

BISHER	NEU
<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>bleibt unverändert</p>	keine Änderung
<p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Die max. zulässige Geschosszahl ist U + E + D (max. 3 Vollgeschosse). Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,2.</p> <p>Der Rest bleibt unverändert</p>	<p><u>Zusätzlicher Text:</u> Bei den Parzellen 7-14 ist auch die Geschosszahl U + E + 1 zulässig (max. 3 Vollgeschosse). Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.</p>
<p>3. Bauliche Festsetzungen</p> <p>3.1. Hauptgebäude</p> <p>3.1.1 Baukörper</p> <p>bleibt unverändert</p> <p>3.1.2 Dachform, -neigung, -deckung, -aufbauten, -überstände und Wandhöhen</p> <p>Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern und ziegelroter, kleinformatiger Dacheindeckung zu versehen.</p> <p>Für Sattel- und Krüppelwalmdächer gilt bei U+E+D, sowie bei den möglichen Haustypen E, E+D und E+U eine Dachneigung von 29 – 40°, für die Zeltdachform eine Dachneigung von 16 – 25°.</p> <p>Zwerchgiebel sind nur im inneren Drittel zulässig. Die Zwerchgiebelbreite darf max. 1/3 der Hauptdachlänge betragen.</p> <p>Die Dachüberstände sind traufseitig bis max. 1,0 m und giebelseitig bis max. 0,8 m zulässig</p> <p>Die max. zulässige Kniestockhöhen, (...) betragen bei U+E+D max. 1,0 m</p> <p>Die max. zulässige Wandhöhe betragen bei U+E+D bergseits 4,50 m und talseits 6,90 m.</p> <p>Der Rest bleibt unverändert</p> <p>3.1.3 Fassadengestaltung</p> <p>bleibt unverändert</p>	<p>keine Änderung</p> <p><u>Zusätzlicher Text:</u> Auch dunkelgraue Tondachziegel sind zulässig.</p> <p><u>Zusätzlicher Text:</u> Für Satteldächer und Krüppelwalmdächer beim Haustyp U+E+1 gilt eine Dachneigung 20 – 40°</p> <p><u>Text wird entfernt!</u> <u>Neuer Text:</u> Zwerchgiebel sind zulässig.</p> <p><u>Geänderter Text:</u> (...) und giebelseitig bis max. 1,0 m zulässig</p> <p><u>Zusätzlicher Text:</u> Bei U+E+I sind Kniestöcke unzulässig.</p> <p><u>Zusätzlicher Text:</u> Die max. zulässige Wandhöhe bei U+E+I bergseits 6,20 m und talseits 8,00 m.</p> <p>keine Änderung</p>

<p>3.2 Garagen und Nebengebäude</p> <p>(...) eine max. Größe von 75 m³, eine max. Grundfläche 30 m² und eine max. Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten dürfen und (...)</p> <p>Kellergaragen sind jedoch unzulässig.</p> <p>Der Rest bleibt unverändert</p>	<p><u>Text wird entfernt!</u></p> <p><u>Zusätzlicher Text:</u> Verfahrensfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p><u>Text wird entfernt!</u></p>
<p>4. Abstandsflächen</p> <p>Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 der BayBO in der gültigen Fassung vom 01.08.1998, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände vorsieht. Art. 7 Abs. 4 der BayBO findet keine Anwendung.</p>	<p><u>Geänderter Text:</u> Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung. Die Berechnung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.</p>
<p>6. Einbindung in das Gelände</p> <p>Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,0 m betragen. Der vorgegebene Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein.</p> <p>Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern als Natursteinmauern von max. 1,0 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.</p> <p>Der Rest bleibt unverändert</p>	<p><u>Geänderter Text:</u> Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,5 m betragen. Der vorgegebene Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein.</p> <p>Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern als Natursteinmauern von max. 1,5 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.</p>
<p>Punkt 7 bis 11</p> <p>bleibt unverändert</p>	<p>keine Änderung</p>

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.05.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bäckerweg" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) beschlossen.

2. Bekanntmachung / Auslegung

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.05.2019 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2 und § 13 Abs. 2, mit Schreiben vom 08.07.2019 beteiligt und bis 19.08.2019 um Stellungnahme gebeten. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Bäckerweg" i. d. F. vom 23.05.2019 wurde mit Begründung gem. § 13 a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 16.07.2019 bis 19.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht und der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Erneute Auslegung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat am 12.09.2019 behandelt und die Planung entsprechend abgeändert. Gem. § 13a i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der 2. Auslegung der Entwurf mit Begründung vom 12.09.2019 erneut vom 24.09.2019 bis 08.10.2019 öffentlich bekanntgemacht und Gelegenheit zur Einsichtnahme und Stellungnahme gegeben. Mit Schreiben vom 16.09.2019 wurden die betroffenen Behörden beteiligt und um Stellungnahme bis 08.10.2019 gebeten.

4. Satzung

Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.10.2019 den Bebauungsplan "Bäckerweg" – 2.Änderung i. d. F. vom 10.10.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Bäckerweg" – 2.Änderung i. d. F. vom 10.10.2019 wurde am 14.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen **ist damit in Kraft getreten**.

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



Zandt, den 14.10.2019
Gemeinde Zandt

L. Klement
1. Bürgermeister Ludwig Klement

Präambel:

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 13 a des BauGB i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 BayBO erlässt die Gemeinde Zandt folgende Satzung:

SATZUNG
über den Bebauungsplan
„Bäckerweg“ – 2.Änderung
gem. § 13a BauGB

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 10.10.2019 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 10.10.2019
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 10.10.2019
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 10.10.2019

§ 3
Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Zandt, den 14.10.2019
Gemeinde Zandt



K. Klement
Klement, 1. Bürgermeister