

Gemeinde Zeilarn  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern



**1. Änderung nach §13a BauGB,  
„SPECKHAUSER-STRASSE NORDWEST“  
in Gumpersdorf, Gemeinde Zeilarn**



**Planung:**

HAUSBAU-BUCHNER

Dipl.-Ing.(FH) E. Buchner-Schlögl

Architektin

Falkerding 2, 94424 Arnstorf

29. September 2023

### **Vorbemerkung:**

Der Gemeinderat von Zeilarn hat am 25. Mai 2023 die erste Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Speckhauserstraße Nordwest in Gumpersdorf“ beschlossen.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Wohngebiet WA nach §4 BauNVO.

Nachdem durch die geplanten Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der bestehenden Planung nicht im Wesentlichen berührt werden, soll das vereinfachte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden.

### **Lage und Größe des Planungsgebietes**

die Gemeinde Zeilarn liegt im südlichen Bereich des Landkreises Rottal-Inn im Regierungsbezirk Niederbayern.

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil von Gumpersdorf, westlich der Bundesstraße B20.

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Flur-Nr. 205, 220/1, 220/2 der Gemarkung Gumpersdorf.

Der Geltungsbereich des gesamten Planungsgebietes umfasst ca. 2000 m<sup>2</sup>.

### **Planungserfordernis:**

Die Erfordernisse der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Nichterwerb der Flur-Nr. 205.

Entgegen mündlichen Zusagen konnte die Fläche vom Bauwerber nicht erworben werden.

### **Planungsänderungen:**

Durch den erzwungenen Verzicht auf die Flur-Nr. 205 im südöstlichen Teil des Planungsgebietes ergeben sich folgende Änderungen:

1. Flur-Nr. 205 befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Die Zufahrt zu den Parzellen 4 und 5, welche auf der weggefallenen Flur-Nr. 205 lag, musste daher in ihrer gesamten Breite nach Westen verschoben werden.
3. Baugrenzenverschiebung von:  
Parzelle 3 um ca. 3,20m nach Westen  
Parzelle 4 um ca. 6,90m nach Westen  
Parzelle 5 um ca. 6,30m nach Westen
4. Anpassung der zulässigen Höhenlage:  
Durch die Verschiebung der geplanten Häuser in Richtung Hang, muss die zulässige Höhenlage bei Parzelle 4 und 5 um jeweils +75cm angepasst werden.
5. Änderung der Parzellengröße:  
Die Parzelle 3 vorher 417,43 m<sup>2</sup>, jetzt 416,13 m<sup>2</sup>  
Die Parzelle 4 vorher 523,28 m<sup>2</sup>, jetzt 423,25 m<sup>2</sup>  
Die Parzelle 5 vorher 560,33 m<sup>2</sup>, jetzt 417,58 m<sup>2</sup>

Bezüglich Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Art der Baulichen Nutzung und Grünordnung ergeben sich keine weiteren Änderungen.

Die Grundzüge der Planung haben sich nicht geändert, daher wird eine Genehmigung im Vereinfachten Verfahren angestrebt.

HAUSBAU-BUCHNER

E. Buchner-Schlögl, Architektin

Falkerding 2, 94424 Arnstorf

fon: 0152-21798864, mail: hausbau-buchner@t-online.de

Auftraggeber:

Gemeinde Zeilarn



.....  
Werner Lechl, 1. Bürgermeister