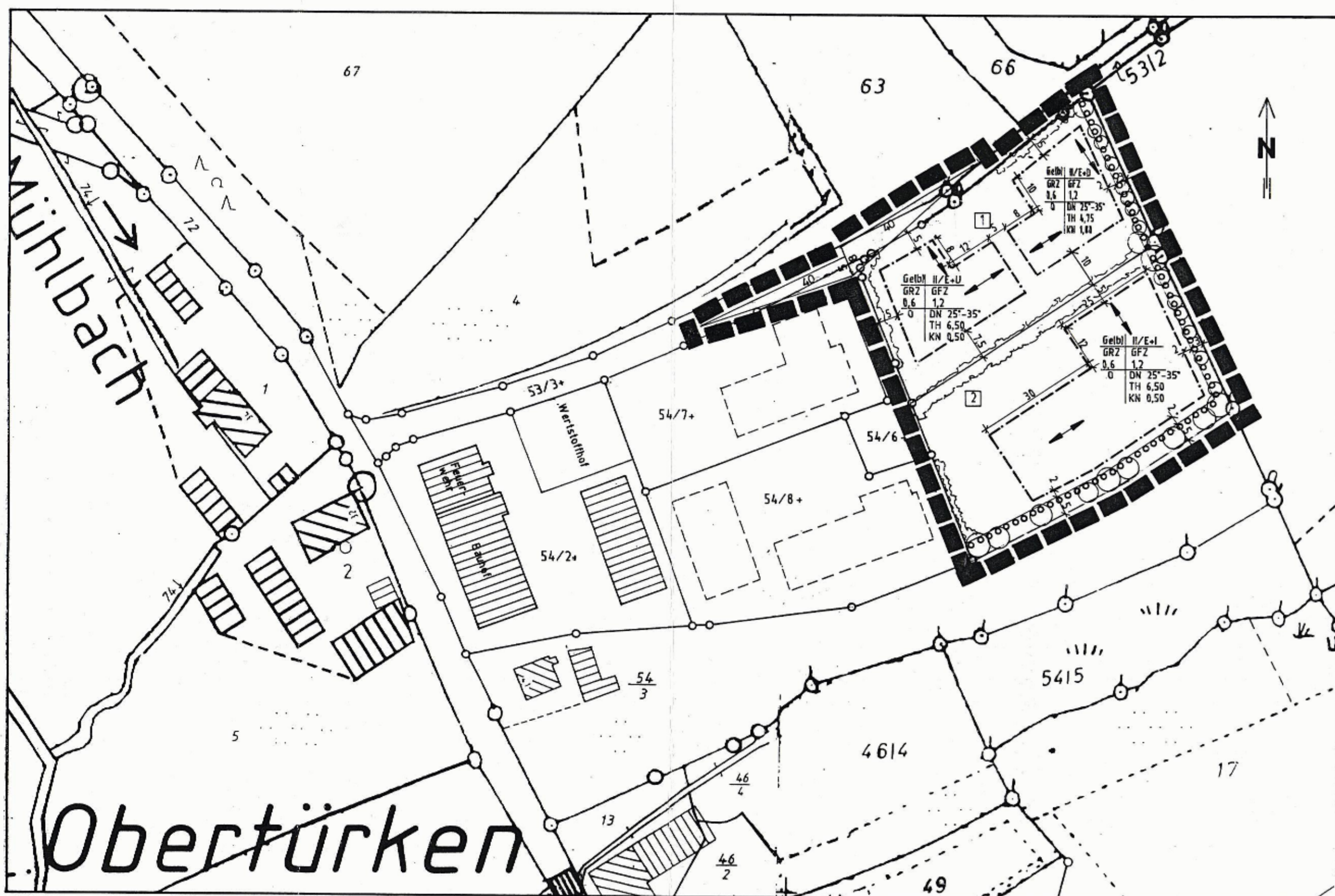
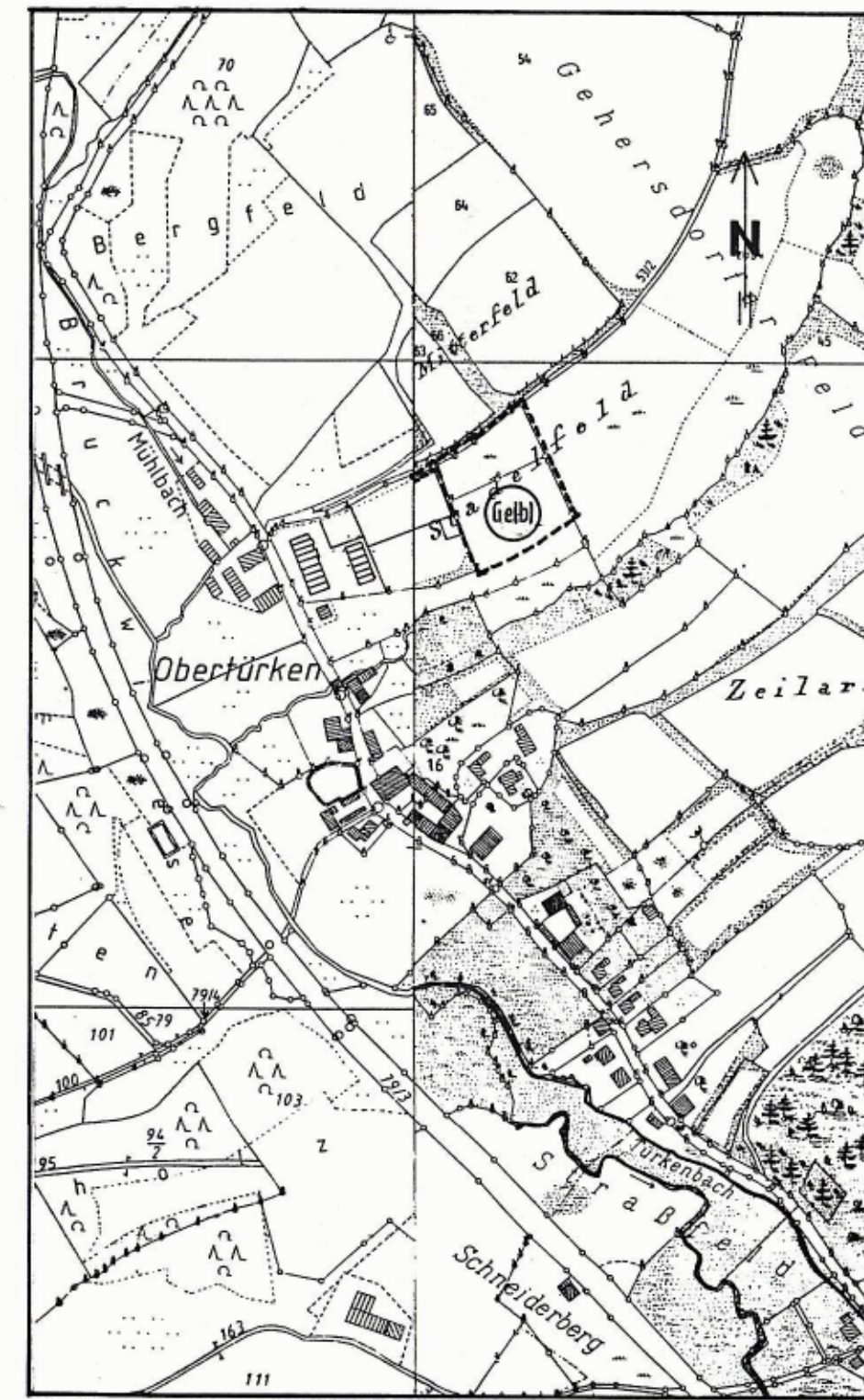


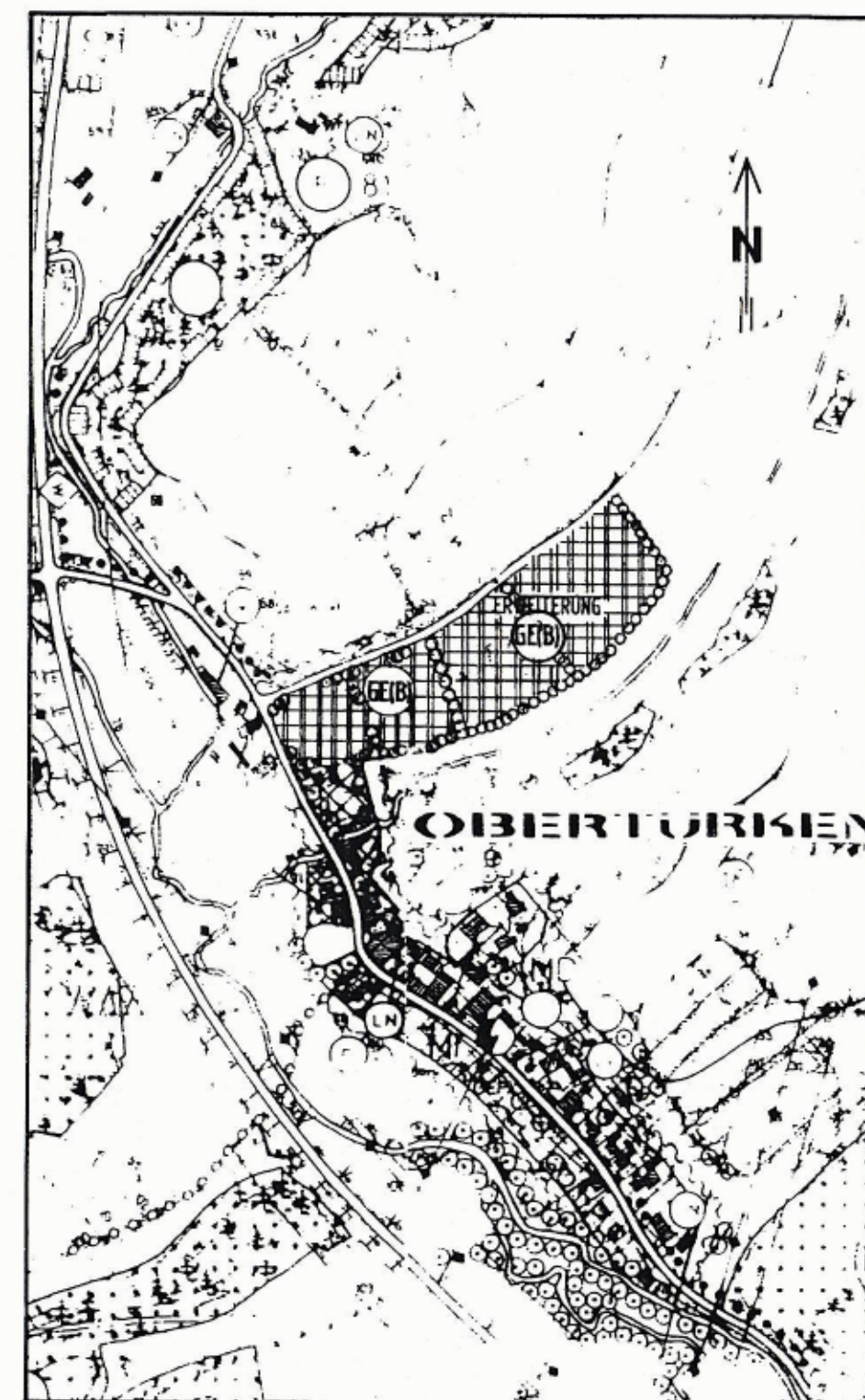
BEBAUUNGSPLAN M 1:1000



STÄDTEBAULICHER GESTALTUNGSPLAN M 1:1000



LAGEPLAN M 1:5000



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen
 - BauGB i. d. Fassung vom 01. September 1990
 - BayBO i. d. Fassung vom 01. Juni 1994
 - BauNVO i. d. Fassung vom 01. September 1990

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB §9

- 1.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung** BauGB §9 Abs.1.1
- 1.1.1 GE(b)** Beschränktes Gewerbegebiet §8 BauNVO
 In dem GE(b) sind „nicht erheblich belästigende Gewerbe- und Handwerksbetriebe“ im Sinne des Paragraph 8 BauNVO - zur Deckung des örtlichen Bedarfs zulässig.
 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind grundsätzlich zulässig.
- 1.1.2 EH** Zulässig: Erdgeschoss und Obergeschoss §20 BauNVO
E+U Zulässig: Erdgeschoss und Untergeschoss §20 BauNVO
E+D Zulässig: Erdgeschoss und Dachgeschoss
 Die zulässige Bauart ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- 1.1.3 II** Max. zulässige Anzahl von Vollgeschossen §20 BauNVO
 Die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- 1.1.4 GRZ 0,6** Grundflächenzahl als Höchstmaß §19 BauNVO
 Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgelegt.
- 1.1.5 GFZ 1,2** Geschosflächenzahl als Höchstmaß §19 BauNVO
 Die höchstzulässige Geschosflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- 1.1.6** Gebäudehöhen §16 Abs.2 Nr.4
 Die maximal zulässigen Höhen werden in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- TH 6,50** Maximal zulässige Wandhöhen traufseitig; gemessen wird ab natürlicher Geländeoberfläche bis Außenkante Dachhaut.
 Zulässig ist bei:
 E+: max. 6,50 Meter
 E+U: max. 6,50 Meter
 E+D: max. 4,75 Meter
- KN 0,50** Maximal zulässige Höhe des Kniestocks; gemessen wird ab OK Rohdecke bis Außenkante Dachhaut.
 Zulässig ist bei:
 E+: max. 0,50 Meter
 E+U: max. 0,50 Meter
 E+D: max. 1,80 Meter

1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen BauGB§5 Abs.1 Nr.2 und §22 und §23 BauNVO

- 1.2.1** Offene Bauweise §22 Abs.2 BauNVO
 Im Geltungsbereich ist nur offene Bauweise zulässig.
- 1.2.2** Baugrenze §23 Abs.3 BauNVO
- 1.2.3** festgesetzte Firstrichtung
- 1.2.4 SD 25°-35°** Zulässig sind nur Satteldächer mit angegebener Dachneigung.
 Zulässig ist bei:
 E+: 25°-35°
 E+U: 25°-35°
 E+D: 25°-35°

1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 und 25 und Abs.6 BauGB

- 1.4.1** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Auf Punkt 3 (Grünordnung) wird verwiesen. §9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB

1.5 Sonstige Festsetzungen

- 1.5.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans. §9 Abs.7 BauGB
- 1.5.2** Freizuhaltende Sichtflächen mit Angabe der Schenkellängen. Höhe der Bepflanzung in diesen Feldern max. 80cm. §9 Abs.1 Nr.7 BauGB
- 1.5.3** Oberflächenwasser §9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Für das Regenwasser der Grundstücke ist auf jeder Parzelle eine Sickergrube mit entsprechendem Stauraum nachzuweisen. Das Fassungsvermögen richtet sich nach der Dachfläche und hat je 100qm Dachfläche mindestens 1cbm zu betragen.

1.6 Hinweise

- 1.6.1** Vorhandene Wohngebäude
- 1.6.2** Vorhandene Nebengebäude
- 1.6.3** Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 1.6.4** Geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 1.6.5** Numerierung der Einzelgrundstücke
- 1.6.6** 53/3 Flurnummer von bestehenden Grundstücken
- 1.6.7** Die elektrische Erschließung erfolgt mit Erdkabel aus der bestehenden Trafostation Obertürken. Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen).

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Garage und Nebengebäude Art.98 Abs.1.1 BayBO

Garagen und Nebengebäude sind der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen. Garagentore und Außentüren sind in Holzoberfläche auszuführen.

2.2 Gebäude Art.98 Abs.1.1 BayBO

- Zulässig sind Putzfassaden, Holzfassaden oder Putz-Holz-Kombinationen. Wandöffnungen sind nur in stehenden Formaten zulässig.
- Dachdeckung - Es sind nur ziegelrote Dachsteine zugelassen
- Dachflächenfenster - Zulässig bis max. 1qm Fläche pro Fenster
- Balkone - Zulässig bis zu einer Tiefe von max. 1,40m
- Traufüberstand - 0,80m bis 1,10m
- Ortgang - 0,90m bis 1,50
- Sockelhöhe - Zulässig sind max.30cm.gemessen ab geplanterGeländeoberkante
- Fassadenbegrünung - kahle und fensterlose Wandflächen sollten mit Spalierbewuchs begrünt werden

2.3 Einfriedungen und Grundstücksgestaltung Art.98 Abs.1.4 BayBO

Zaunfundamente und Begrenzungsmauern dürfen max. 30cm über das angrenzende Gelände des Nachbargrundstückes herausragen. Die Höhe aller Zaunarten entlang der öffentlichen Straßen und Wege ist auf max. 100 m beschränkt. Die Einfriedungen zu Straßen und Wegen sind locker zu hinterpflanzen. Die Einfriedungen zur freien Landschaft sollte auf mindestens 2/3 der Gesamtlänge der Grundstücksgrenze mit dicht aneinandergepflanzten Sträuchern erfolgen. (Auf Punkt 3 Grünordnung wird verwiesen) Einfriedungen, die an Straßen und öffentliche Flächen angrenzen, sind als naturbelassene Holzzaune auszuführen. Einfriedung der rückwärtigen und seitlichen Grenzen sind auch als Drahtzaun, Drahtzaun mit Kunststoffüberzug oder Eisenzaun zulässig.

2.4 Vorplätze Art.98 Abs.1.3 BayBO

Die Befestigung der Zufahrt muß wasserdurchlässig erstellt werden. Asphaltierte Garagentorvorplätze sind unzulässig. Oberflächenwasser aus diesen Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.
 Empfohlene Befestigungen: Rasengittersteine, wasserdurchlässige Betonsteine mit Rasenfuge, wassergebundene Decke

2.5 Müllbehälter

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen oder als Wandnischen auszuführen.

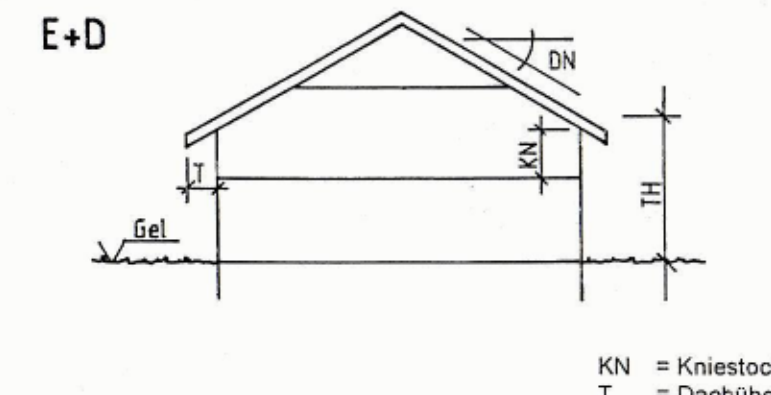
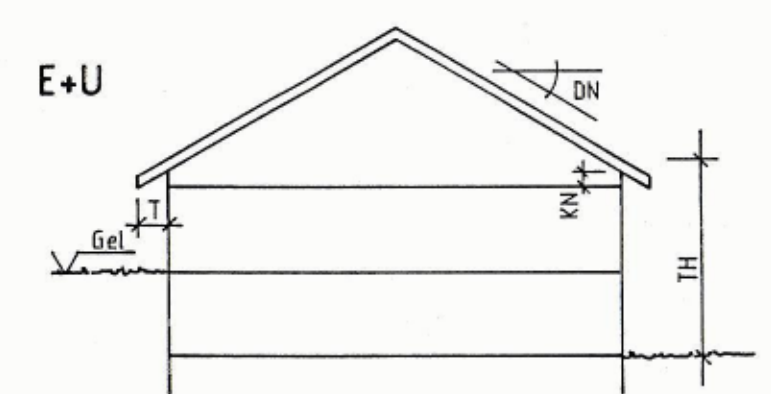
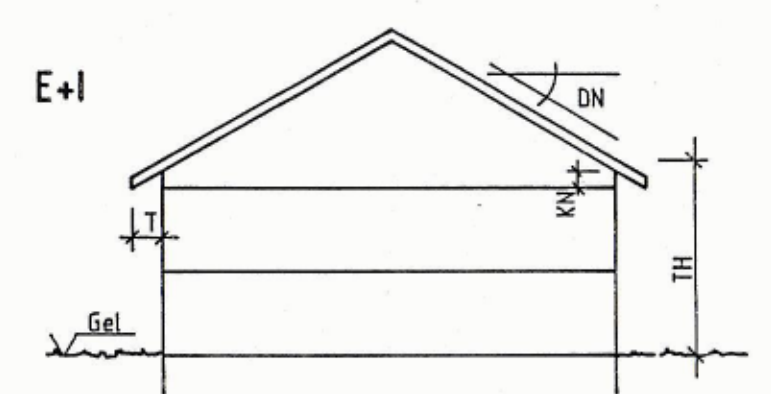
3. Grünordnung, §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Es sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zugelassen. Für die Parzellen 1 und 2 besteht Pflanzpflicht im abschließenden 3m bzw. 5m Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. In diesem Ortsrandbereich ist auf Nadelgehölze aller Art zu verzichten. Diese Pflanzungen haben durch den Baumern zu erfolgen. Jeder Grundbesitzer verpflichtet sich, diesen Grüngürtel zu erhalten. Die Bepflanzungen sind durch einen Wildschutzzaun vor Verbiß zu schützen.

Empfohlene Baumarten: Esche, Spitzahorn, Linde, Ulme, Roßkastanie, Eiche, Feldahorn, Hainbuche, Wildapfel, Wildrose und heimische Obstbäume aller Art.

Empfohlene Sträucher: Schlehe, Weißdorn, Eberesche, Mehlbeere, Haseulnuß, Schneeball, Liguster, Buchenhecke, sowie alle Gartennutzsträucher.

Darstellung der Maßgrößen



KN = Kniestock
 T = Dachüberstand traufseitig
 DN = Dachneigung
 TH = Wandhöhe traufseitig
 Gel. = natürliches Gelände

Bebauungsplan Stadelfeld II

Gemeinde: Zeilarn
 Landkreis: Rottal-Inn
 Reg. Bezirk: Niederbayern

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellung - Anhörung - Auslegung - Satzung
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ortsüblich gekannt gegeben. Das Anhörungsverfahren gem. §4 BauGB wurde vom bis durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf vom mit Begründung wurde gem. §3 Abs.2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Die Zeit und der Ort der Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht.
 Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Zeilarn, den

Stallbauer, 1. Bürgermeister
 Siegel

2. Genehmigung
 Der Bebauungsplan wurde am vom Landratsamt Rottal-Inn genehmigt.
 Zeilarn, den

Stallbauer, 1. Bürgermeister
 Siegel

3. Bekanntmachung
 Der Bebauungsplan wurde gem. §11 Abs.3 BauGB ortsüblich gekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Gumpersdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über dessen Inhalt Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen gem. BauGB ist hingewiesen worden.
 Zeilarn, den

Stallbauer, 1. Bürgermeister
 Siegel

Planung	Datum	
Architekturbüro Manfred Gramer Marktplatz 36 84367 Tann Tel.: 08572/1394	15.06.1998	