

Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Grünordnungsplan
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
„Gumpersdorf Mitte ”

Textliche Festsetzungen

Gemeinde Zeilarn
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Gemeinde Zeilarn
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Werner Lechl
Rupertistrasse 22
84367 Zeilarn

Planung:

Architekturbüro Manfred Gramer
Schulgasse 8
84359 Simbach am Inn

Tel. 08571 / 924444
Fax 08571 / 6027831

Zeilarn, den 07.12.2017



.....

1. Bürgermeister Werner Lechl

Festsetzungen durch Text

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MD - Dorfgebiet lt. § 5 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.2.1 Grundflächenzahl
GRZ 0,4
 - 1.2.2 Geschossflächenzahl
GFZ 0,8
 - 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse
E + 1
 - 1.2.4 Haustypen
Einzel- und Doppelhäuser
 - 1.2.5 Bauweise
offene Bauweise
 - 1.2.6 Maximale Gebäudehöhen
Bestand ehem. Gasthof Wandhöhe talseits max. 8,50 m
Parzellen 1-6 Wandhöhe talseits max. 6,20 m
 - 1.2.7 Höhenlage
Die Höhenlage der Gebäude wird bestimmt durch die Festsetzung der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens über festgesetztem Gelände.
 - 1.2.8 Gelände
Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürlichen Gelände Verlauf sind auf max. 100 cm zu begrenzen.
 - 1.2.9 Abstandsflächen
Die Mindestabstände sind lt. Bebauungsplan geregelt.
 - 1.2.10 Sichtdreieck zur Bundesstraße
Innerhalb des Sichtdreiecks zur Bundesstraße ist jede Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 80 cm Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahnkanten unzulässig.

2. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung Gem. Art. 81 BayBO

2.1 Gebäude:

Folgende Dachformen sind zulässig:
Satteldächer mit Dachneigung von 15 - 35 °
Pultdächer mit Dachneigung 8 – 20 °
Walmdächer mit Dachneigung 8 - 20 °

Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben, sondern frei wählbar.

Dachdeckung:

Zulässig sind Dachsteine oder Blechdächer in Ziegelfarben oder dezenten Farbtönen. Zulässig sind ebenso Gründächer.

Fassade:

Die Fassadengestaltung ist der ortsüblichen landschaftsgebundenen Bauweise anzupassen. Zulässig sind folgende Wandoberflächen:
Verputzte Mauerwerksfassaden mit weißem oder farbigem Anstrich.
Holzverschalungen oder Plattenverkleidungen.
Alle Farboberflächen sind nur in dezenten Tönen zulässig.
Kunststoffpaneele sind zu vermeiden.

Keller:

Unterkellerungen sind zulässig. Eine wasserdichte Ausbildung wird empfohlen da bei größeren Niederschlägen mit Schichtenwasser gerechnet werden muß.

2.2 Garagen und Nebenanlagen:

Garagen und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude anzupassen.

2.3 Stellplätze und übrige befestigte Flächen

Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe auf der Parzelle nachzuweisen. Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz oder eine Garage auszuweisen, wobei der Stauraum vor der Garage nicht als Stellplatz zählt.

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen nicht zulässig.

Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B.:

- a) Splitt auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
- b) Schotterrasen
- c) wassergebundene Decke
- d) zwei parallele Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche
- d) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine

- e) Rasenfugenpflaster aus Granit, Beton oder Klinker
- f) Pflasterbelag aus Naturstein, Betonstein oder / und Klinker

2.4 Einfriedungen

Die Garagenzufahrt darf an der Erschließungsstraße nicht eingezäunt werden. Straßenseitig und zwischen den Parzellen sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig. Eine Ausnahme sind Rankgerüste bis 2,00 m Höhe oder Pergolen bis 2,50 m Höhe im Bereich der Terrassen.

Unzulässig sind Zaunsockel und Mauern mit Ausnahme von Trockenmauern aus Naturstein bis maximal 80 cm Höhe.

Für Einfriedungen zu seitlichen oder rückseitigen Grundstücken sind unter Beachtung der zuvor aufgeführten Festsetzungen zulässig:

Freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen.

Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen, Höhe maximal 1,80 m.

Holzlatte- oder Metall-Stabmattenzäune

Maschendrahtzäune

2.5 Gartenhäuschen

Gartenhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 9 m² und einer maximalen Wandhöhe von 3,00 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.6 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser aus befestigten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden. Auf jeder Parzelle ist das Oberflächenwasser der befestigten Flächen mit einem eigenen Wasserspeicher zu sammeln und zu puffern. Das Zisternenwasser ist für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (z.B. WC) zu verwenden. Je 100 m² befestigte Dach- oder Pflasterfläche ist mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen nachzuweisen. Das Mindestvolumen der Pufferung liegt bei 5 m³ und muss durch Versickerung am Grundstück oder einem Überlauf zum öffentlichen Kanal stets verfügbar sein. Ist dies aufgrund des Bodens nicht möglich ist überschüssiges Wasser über den öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten. Ein Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplans / Grünordnungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan umfasst die Grundstücke Flur Nr. 6, 7, und 9/2 Gemarkung Gumpersdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 6.761 qm

4. Grünordnung

4.1 Schutz und Pflege des Gehölzbestandes

Die neu gepflanzten Gehölze sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.

Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

4.2 Abstandszonen

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt, etc. zu beachten.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Die Planung des Kabelnetzes und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen hat unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan / Grünordnungsplan festgelegten Baumstandorte zu erfolgen.

4.3 Sicherstellung des Oberbodens und des Pflanzraums

4.3.1 Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden

Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18 915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“.

4.3.2 Oberbodenbedarf

a) Pflanzlöcher für Bäume

Pflanzlöcher für Bäume sind mit einem Durchmesser von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m auszuheben. Für die oberen 60 cm ist ein geeignetes Substrat mit Oberboden, darunter Substrat für eine geeignete Vegetationstragschicht zur Verfügung zu stellen.

Es wird auf die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. verwiesen.

b) Vegetationsflächen

Gehölz-, Stauden-, Rasen- und Wiesenflächen sind mit Oberboden in nachfolgenden Stärken einzudecken:

Gehölzflächen:	0,40 m
Staudenflächen:	0,30 m
Rasenflächen:	0,20 m
Wiesenflächen:	0,00 bis 0,10 m

4.4 Negativliste

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden:

Einfassungshecken aus	Chamaecyparis	- Scheinzypresse
	Picea	- Fichte
	Thuja	- Lebensbaum

Nadelgehölze, ausgenommen *Pinus sylvestris* (Wald-Kiefer), soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen.

4.5 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen auf öffentlichem Grund müssen spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Erschließung erfolgen.

Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

4.6 Private Grünflächen

Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden die unter 4.7.1 aufgeführten Baumarten und Pflanzgrößen empfohlen.

4.7 Öffentliche Grünflächen

4.7.1 Bepflanzung an Straßen, Plätzen und Wegen auf öffentlichem Grund

Für die Bepflanzung an Straßen, Plätzen und Wegen auf öffentlichem Grund sind vorwiegend nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden:

4.7.1.1 Großkronige Bäume:

Aesculus carnea 'Briotii' - Scharlach-Kastanie
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen' - Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' - Gemeine Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde

4.7.1.2 Klein- und mittelkronige Bäume:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Cleveland' - Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Olmstedt' - Spitz-Ahorn
Corylus colurna - Baum-Hasel
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' - Rotdorn
Crataegus lavalley 'Carrierei' – Apfeldorn
Fraxinus excelsior 'Diversifolia' - Einblättrige Esche
Ginkgo biloba 'Princeton Sentry' – Säulen-Fächerblattbaum
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Prunus avium 'Plena' - Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt' - Trauben-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadt-Birne
Sophora japonica – Japanischer Schnurbaum
Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere

4.7.1.3 Mindestpflanzgröße:

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Großkronige Bäume:

3xv, m B, STU 14 - 16, Kronenansatz in mind. 4,50 m Höhe oder in 2,50 m Höhe. In letzterem Fall sind die Bäume im Laufe des Wachstums auf 4,50 m Lichtraumprofil aufzuasten.

Klein- und mittelkronige Bäume:

3xv, m B, STU 14 - 16, Kronenansatz in mind. 4,50 m Höhe oder in 2,50 m Höhe. In letzterem Fall sind die Bäume im Laufe des Wachstums auf 4,50 m Lichtraumprofil aufzuasten.

4.7.1.4 Pflege

Fachgerechte und regelmäßige Pflege der Bäume zur Erziehung als Straßenbaum.

Ausgefallene Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

5. Hinweise durch Text

5.1 Ökologische Maßnahmen

Unter dem Gesichtspunkt einer rationellen Energienutzung werden die Bauherren angehalten nach Möglichkeit Konzepte wie aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung, bzw. Wärmerückgewinnung in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.

5.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rottal-Inn oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.3 Unfallverhütungsvorschriften

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten den zuständigen Energieversorger zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

5.4 Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Durch Baumbepflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

5.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu jahreszeitlich bedingten Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen kommen. Im Rahmen der üblichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen auch nach dem Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit zu dulden.

5.6 Baumfallzone

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Parzelle 3 der Mindestabstand von 25 m von der Baugrenze zum Baumbestand nicht eingehalten werden kann. Der Bauwerber sollte deshalb das Wohngebäude so nah wie möglich nach Süden einplanen oder den Dachstuhl verstärkt ausführen.

Zeilarn, den 07.12.2017

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 31.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gumpersdor Mitte (MD)“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Öffentlichkeit wurde vom 25.09.2017 bis 13.10.2017 die Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 05.10.2017 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen

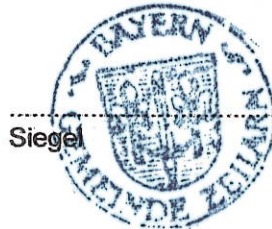
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.10.2017 wurde mit Begründung in der Zeit vom 18.10.2017 bis 20.11.2017 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB beteiligt.

4. Satzung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 07.12.2017 den Bebauungsplan „Gumpersdorf Mitte (MD)“ in der Fassung vom 07.12.2017 als Satzung beschlossen.

Zeilarn, den 18. Dez. 2017



Siegel

.....
1. Bürgermeister, Lechl Werner

Der Satzungsbeschluss wurde am 19. Dez. 2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung und den sonstigen Unterlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus Gumpersdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf Verlangen wird über dessen Inhalt Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan „Gumpersdorf Mitte (MD)“ 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 wird hingewiesen.

Gemeinde Zeilarn

1. Bürgermeister, Lechl Werner