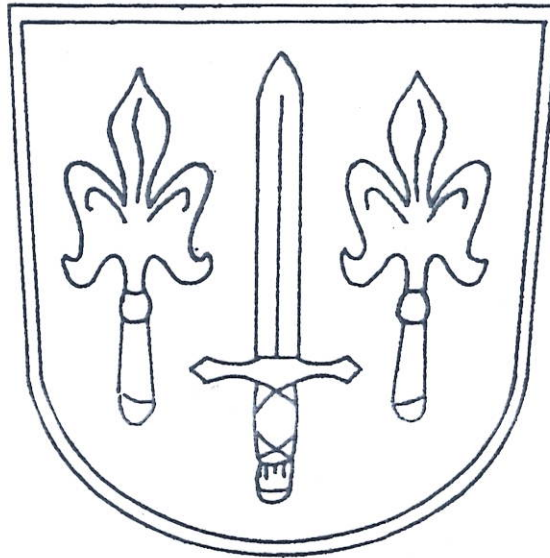


GEMEINDE ZEILARN



BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET „WILDBERG VI“

MIT EINGEARBEITETEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

MASSTAB 1 : 1000

GENEHMIGUNGSFASSUNG
vom 27.06.2000

GEMEINDE: Zeilarn
LANDKREIS: Rottal-Inn
REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern

1. Änderung:.....

DIPL.-ING. DIETER WENDT

2. Änderung:.....

ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG

VORHABENSTRÄGER::

Hauptstraße 61
84513 Töging a. Inn
Tel. 08631/9 57 91

....., den

Töging, 5.07.2000.....



Projekt Nr. 0038

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22. MRZ. 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04. APR. 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22. MRZ. 2000 hat in der Zeit vom 17. MAI 2000 bis 16. JUNI 2000 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27. JUNI 2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. JULI 2000 bis 14. AUG. 2000 öffentlich ausgelegt.

Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 05. JULI 2000 ortsüblich hingewiesen.

Die Stadt/Gemeinde Zeilarn hat mit Beschluß des Stadtrats/Gemeinderats vom 27. JUNI 2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27. JUNI 2000 als Satzung beschlossen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 06. NOV. 2000 gemäß § 10.3. BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Auf Vorschriften der §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuches (BauGB) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Zeilarn

06. NOV. 2000

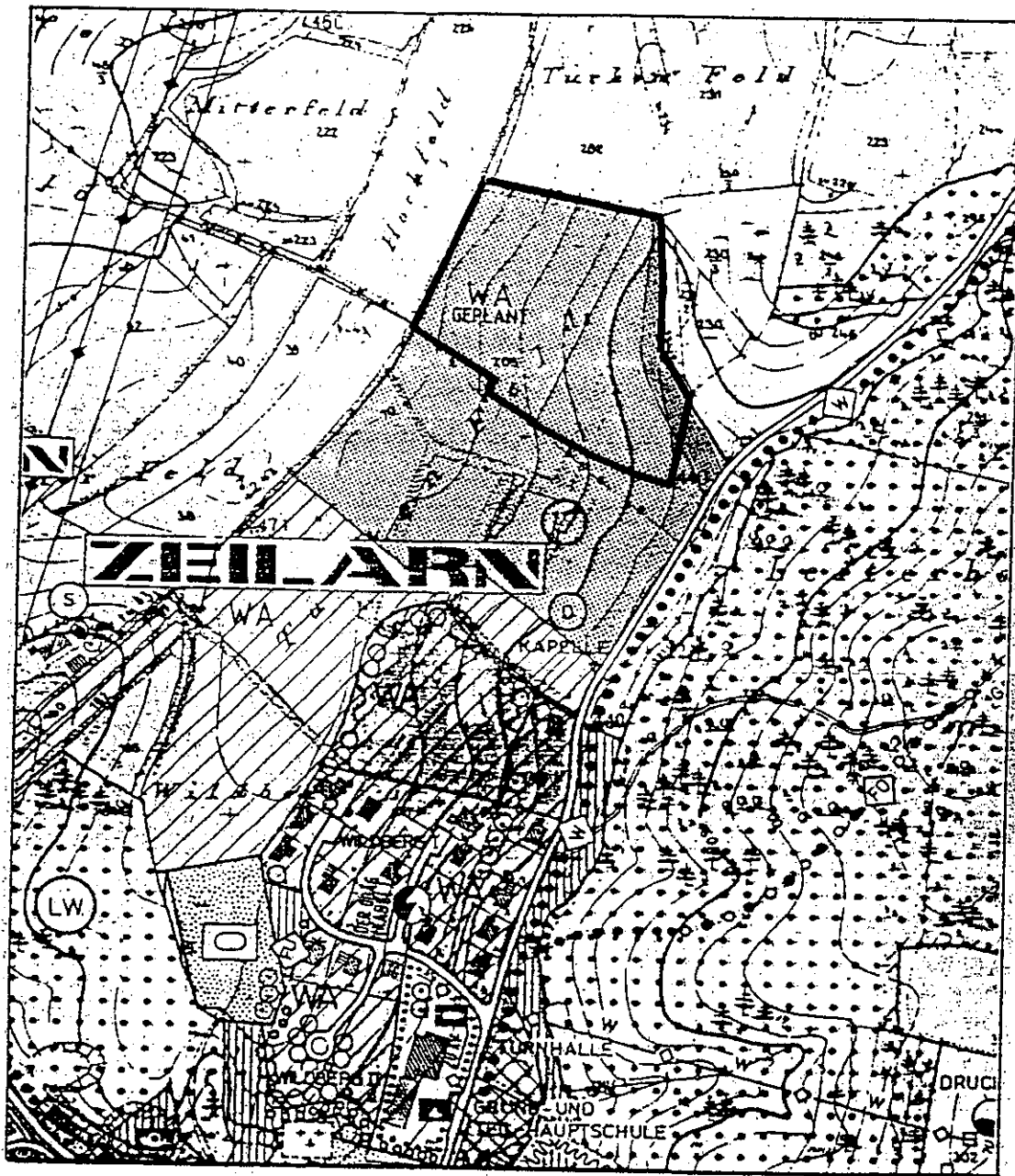
, den

Stadt/Gemeinde

.....
1. Oberbürgermeister/Bürgermeister


Matzeder
1. Bürgermeister





ÜBERSICHTSLAGEPLAN

FLÄCHENNUTZUNGSPLANAUSSCHNITT

M 1 : 5000

A. FESTSETZUNEN

1. Grenzen



1. Grenze des räumlichen Geltungsbereich



1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

0,4

3.1. Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0,4;

A = B

~~3.2. Wandhöhe an der Traufseite maximal 4,50 m
die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6
Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO~~

1. Änderung

B

3.3 Wandhöhe an der Traufseite maximal 6,00 m
die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6
Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO

3.4 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis
maximal 1,00 m zulässig. Die sich daraus ergebende
Geländeoberfläche ist maßgebend für die
Bestimmung der Wandhöhe nach Nrn. 3.2, 3.3 und 7.2.

4. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien und Abstandsflächen

0

4.1 offene Bauweise



4.2 Baugrenze

4.3 Die Abstandsflächen gemäß Art 6 und 7 BayBO
sind einzuhalten.
Abweichend davon dürfen Garagen und Neben-
gebäude im Sinne von Art. 7 Abs. 4 entsprechend
der dargestellten Baugrenzen auch in Grenznähe
(Abstand 0 bis 3 m) errichtet werden.

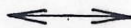
4.4 Untergeordnete Gebäude nach Art. 69 Abs. 1.1 BayBO
sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Zahl der Wohneinheiten

Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus, oder Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Dächer der Hauptgebäude und Garagen

6.1 Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 27° -37° und begrünte Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°-30° zulässig.



~~6.2 Firstrichtung zwingend~~ *2. Änderung!*

6.3 Die Dachdeckung hat mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen, Grasdächer sind zulässig.

6.4 Als Dachaufbauten sind Dachgauben und Zwerchgiebel erst ab einer Dachneigung von mind. 32° zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muß mind. 2 m betragen. Die Breite der Gauben darf maximal 1,30 m betragen.

6.5 Dachflächenfenster sind bis zu einer Fensterfläche von je 1,00 m² zulässig.

6.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.7 Kamine sind so zu legen, daß sie in Firstnähe aus dem Dach stoßen.

7. Garagen und Nebengebäude



7.1 Flächen für Garagen/Stellplätze außerhalb der Baugrenzen

7.2 Die Wandhöhe an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO, darf im Mittel nicht mehr als 3,00 m betragen. Bei Garagen an der Grundstücksgrenze ist die Dachneigung und Höhe der zuerst gebauten Garage zu übernehmen.

8. Stellplätze

8.1 Pro Grundstück sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze müssen mind. 5 m tief sein / gemessen v. d. Grundstücksgrenze.

- 8.2 Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die befestigten Flächen der Garagenzufahrten auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien auszuführen:

- Riesel auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
 - Schotterrasen
 - Luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
 - Rasenfugenpflaster
 - Natursteinpflaster
- Asphaltdecken sind nicht zulässig.

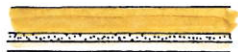
9. Einfriedungen

- 9.1 Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, sie sind ohne sichtbare Sockel als senkrechte Holzlattenzäune oder als grüner Maschendraht mit Hinterpflanzung auszuführen.

Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig.
Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.

- 9.2 Vorgärten mit weniger als 2,50 m Breite zwischen Haus und Straße sind ohne Einfriedung zu gestalten.

10. Verkehrsflächen



- 10.1 Straßenverkehrsflächen
(Gehweg als Hinweis)



- 10.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich



- 10.3 Fuß und Radweg

11 Grünordnung



- 11.1 Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün



- 11.2 Kinderspielplatz



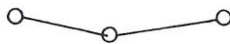
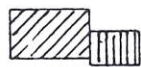
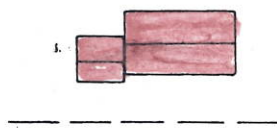
- 11.3 private Grünflächen mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht zur Sicherstellung der Durchgrünung und Randeingrünung



- 11.4 zu pflanzende Bäume
- 11.5 Je 200 m² Grundfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen.
- 11.6 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend der Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

Die Pflanzliste ist Bestandteil der Begründung

B. HINWEISE



- 1. vorgeschlagene Gebäude
- 2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3. Parzellennummer
- 4. vorgeschlagene Anpflanzung von Bäumen
- 5. bestehende Höhenlinien
- 6. bestehende Gebäude
- 7. bestehende Grundstücksgrenzen
- 8. bestehende Trafostation

C. HINWEISE DURCH TEXT

Die Hinweise durch Text in der Begründung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch) vom 27.08.1997
 BauNVO (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990
 BayBO (Bayer. Bauordnung) vom 04.08.1997
 PlanzVO (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990
 BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
 In der aktuellen Fassung