

# 1. Änderung des Bebauungsplans

„ Dambacher Feld“ Deckblatt Nr. 1  
Teil B Begründung

Gemeinde Zeilarn  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Gemeinde Zeilarn  
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Lechl  
Rupertistraße 22  
84367 Zeilarn

Planung:

Architekturbüro Manfred Gramer  
Schulgasse 8  
84359 Simbach am Inn

Tel. 08571 / 924444

Mail [gramer@architekt-gramer.de](mailto:gramer@architekt-gramer.de)

Zeilarn den, 22.06.2020

.....  
1. Bürgermeister Lechl

## **1 Planungsanlass**

### Erschließungsstraßen:

Der genehmigte Bebauungsplan vom 02.08.1993 hatte für den zu ändernden Planungsbereich zwei Stichstraßen mit Wendepplatz vorgesehen. Bereits beim bebauten nördlichen Bereich werden die Grundstücke überwiegend mit Stichstraßen und Wendepplätzen erschlossen. Dies führte immer wieder zu Problemen während der Bauzeit und auch beim Anliegerverkehr. Schwierig ist für diese Bereiche auch die Müllentsorgung. Es wurde deshalb beantragt, dass die beiden Stichstraßen zu einer Ringstraße zusammen geführt werden.

Der bisher eingetragene Feldweg muss künftig auch als Wirtschaftsweg für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu den Grundstücken südlich und westlich des künftigen Wohngebietes möglich sein. Da landwirtschaftliche Fahrzeuge wesentlich größer und breiter geworden sind, als dies noch vor 27 Jahren war, musste der Wirtschaftsweg entsprechend angepasst werden. Nur so kann verhindert werden, dass große landwirtschaftliche Fahrzeuge durch die Siedlung fahren müssen.

### Bauweise:

Die Firstrichtung ist künftig nicht mehr festgelegt sondern frei wählbar.

Gauben und Dachflächenfenster auf Garagen und Nebengebäuden sind künftig ebenfalls zulässig

Für die Dachneigungen wurde der Spielraum neu festgesetzt

Die Traufwandhöhe wurde von 5,20 auf 5,50 m bzw. von 6,00m auf 6,20 m vergrößert.

Die Einschränkung bei den Sonnenkollektoren wurde gestrichen.

Künftig sind neben den Satteldächern auch Pult oder Walmdächer zulässig

## **2 Planungsablauf**

Der Gemeinderat der Gemeinde Zeilarn hat in der Sitzung vom 08.07.2020 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet.

## **3 Rechtliche Voraussetzungen**

Die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplans werden nicht verändert. Die Textlichen Festsetzungen bleiben überwiegend bestehen.

## **4 Planungsziele**

Besserer Verkehrsfluss innerhalb und außerhalb der Siedlung

Mehr Spielraum in der Bauweise

Zeilarn, den 22.06.2020