

1.Änderung des Bebauungsplans  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

„Dambacher Feld“ Deckblatt Nr. 1  
Teil A Festsetzungen durch Text

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, 19.10.2020

.....  
1. Bürgermeister Lechl

Präambel:

Die Gemeinde Zeilarn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

**S a t z u n g.**

### **Festsetzungen durch Text**

**(Die Festsetzungen wurden in allen Punkten ausnahmslos übernommen)**

#### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß § 9 Abs.1 BauGB

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

WA – Allgemeines Wohngebiet lt. § 4 BauNVO

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

###### **1.2.1 Grundflächenzahl**

GRZ 0,40

###### **1.2.2 Geschossflächenzahl**

GFZ 0,8

###### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

E + I Erdgeschoss und Obergeschoss

E + U + D Erdgeschoss ,Untergeschoss und Dachgeschoss

###### **1.2.4 Haustypen**

Einzelhäuser

### 1.2.5 Bauweise

offene Bauweise

### 1.2.6 Maximale Gebäudehöhen über festgesetztem Gelände lt. Eingabeplan

WH max. 5,50m bzw. 6,20 m talseits

### 1.2.7 Gelände

Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürlichen Geländeverlauf sind pro Parzelle auf max. 100 cm pro Seite zu begrenzen. Am Anschluss zum Nachbargrundstück darf das ursprüngliche Geländeniveau nicht spürbar verändert werden.

Stützwände am Grenzverlauf sind nicht zulässig.

Der natürliche und geplante Geländeverlauf ist im Baugenehmigungsverfahren prüfbar nachzuweisen.

### 1.2.8 Abstandsflächen

Die Mindestabstände sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

## 2 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Gem. Art. 81 BayBO

### 2.1 Gebäude

Folgende Dachformen sind zulässig:

Sattel- und Walmdächer mit Dachneigung von 15-35 °

Pulldächer mit Dachneigung 8 – 20 °

#### Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben, sondern frei wählbar.

#### Dachdeckung:

Zulässig sind rote aber auch schwarze Dachsteine oder Blechdächer in Ziegelfarben oder dezenten Farbtönen.

Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind jedoch zu vermeiden. Flächen dieser Art über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Zulässig sind ebenso Gründächer.

#### Zwerchgiebel:

Zwerchgiebel müssen sich dem Hauptdach des Gebäudes klar unterordnen.

Sie sollten in der Gestaltung dem Hauptdach angepasst sein. Die Dachneigung muss mindestens genauso steil sein, wie das Hauptdach.

### 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 sind mindestens 1,5 Stellplätze oder Garagenplätze auszuweisen, wobei der Stauraum vor der Garage nicht als Stellplatz zählt. Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen lt. Bebauungsplan zulässig.

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

### 2.4 Einfriedungshöhen

Die Garagenzufahrt darf an der Erschließungsstraße nicht eingezäunt werden.

Straßenseitig und zwischen den Parzellen sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 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.

Im Einmündungsbereich von Sichtfeldern zu öffentlichen Straßen sind Einfriedungen und Hinterpflanzungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Einzelbäume sind auf Lichtraumprofil aufzuasten.

### 2.5 Einfriedungsarten

Für Einfriedungen zu seitlichen oder rückseitigen Grundstücken werden unter Beachtung der zuvor aufgeführten Festsetzungen empfohlen:

- Freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen
- Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen, Höhe maximal 1,80 m
- Holzplatten- oder Metall-Stabmattenzäune
- Maschendrahtzäune

## 3 Geltungsbereich des Bebauungsplans / Grünordnungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan umfasst die Grundstücke der Gemarkung Gumpersdorf Flur Nr. 253/43 (Teilfläche), Flur Nr. 253, Flur Nr. 363, (Teilfläche), Flur-Nr.255, Flur-Nr. 256 und Flur Nr. 257 mit einer Gesamtfläche von 20.049 m<sup>2</sup>.

## 4 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser aus den 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. Das Zisternenwasser ist für die Gartenbewässerung und / oder als Brauchwasser zu verwenden. Je 100 m<sup>2</sup> befestigte Dach- und Pflasterfläche ist mindestens 1 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzusehen. Das Mindestvolumen der Zisterne liegt bei 5 m<sup>3</sup>. Das Überlaufwasser der Wasserspeicher soll, wenn möglich, auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

Nicht versickerbares Wasser ist über öffentliche Entwässerungsanlagen abzuleiten. Ein Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

## 5 Grünordnung

### 5.1 Ortsrandabschluss auf privatem Grund

Im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde erfolgt eine zusammenhängende Bepflanzung entlang des Wirtschaftsweges mit heimischen Sträuchern auf privatem Grund.

Siehe Planzeichen 2.4.1 der Grünordnung.

### 5.2 Baumpflanzungen auf privatem Grund

Lt. Planzeichen 2.4.4 sind groß- oder mittelkronige Bäume auf Privatgrund zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort lt. Plan kann am Grundstück verschoben werden.

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 festgelegten Baumstandorte zu erfolgen.

### 5.3 Waldgrenze im Westen

Zur Einhaltung der Baumfallgrenze wird die Gemeinde den westlich angrenzenden Baumbestand zurück nehmen und in Abstimmung mit dem Forstamt Ersatzbepflanzungen vornehmen.

### 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

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes muss mit von der Land- und Forstwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten auch nach dem Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

# Verfahrensvermerke Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

### 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.07.2020 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Zeilarn, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_  
Name, 1. Bürgermeister

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Fassung vom 08.07.2020 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2020 bis einschließlich 27.11.2020 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 19.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Zeilarn, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_  
Name, 1. Bürgermeister

### 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2020 bis einschließlich 27.11.2020 beteiligt.

Zeilarn, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_  
Name, 1. Bürgermeister

**4. Satzungsbeschluss:**

Die Stadt/(Markt)Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zeilarn, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_  
Name, 1. Bürgermeister

**5. Ausgefertigt:**

....., den ..... – Siegel –  
Gemeinde Zeilarn

.....  
Name, 1. Bürgermeister

**6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Der Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Zeilarn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ort, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_  
Name, 1. Bürgermeister

Zeilarn, den 19.10.2020