

Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

„GE Gumpersdorf Süd-Ost“  
Festsetzungen durch Text

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  
Fingerer 45  
84367 Zeilarn

Tel. 08572 / 968878  
Mail [gramer@architekt-gramer.de](mailto:gramer@architekt-gramer.de)

Grünordnung:

florian breinl  
dipl. ing. (fh) landschaftsarchitekt  
industriestraße 1  
94419 reisbach/obermünchschorf  
tel. 08734 / 9391396  
mail [info@breinl-stadtplanung.de](mailto:info@breinl-stadtplanung.de)

Zeilarn, den 15.09.2022.....

.....  
1. Bürgermeister Werner Lechl

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

GE – Gewerbegebiet lt. § 8 BauNVO

Ausnahmen gem. §8 Abs. 3 BauNVO sind zugelassen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

### 1.2.1 Grundflächenzahl

GRZ 0,60

### 1.2.2 Baumassenzahl

BMZ 1,50

## 1.3 Bauweise

### 1.3.1 offene Bauweise

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

Gemessen wird ab bestehender Geländehöhe bis Außenkante Dachhaut:

WH max. 8,00 m talseits

### 1.3.3 Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürlichen Geländeverlauf sind im bebaubaren Bereich auf max. 200 cm zu begrenzen.

Stützwände am Grenzverlauf sind nicht zulässig.

## 1.4 Abstandsflächen

Die Mindestabstände sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

## 1.5 Anbauverbotszone

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt ein Bauverbot bis zu einem Abstand von 9,00 m gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B20.

## 2 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Gem. Art. 81 BayBO

### 2.1 Gebäude

Folgende Dachformen sind zulässig:

Pulldächer mit einer Dachneigung von 5-8°

Satteldächer mit einer Dachneigung von 5-26°

#### Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben, sondern frei wählbar.

#### Dachdeckung:

Die Dacheindeckung ist frei wählbar.

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.

#### Schallschutz:

Entlang der B 20 und nach Westen sind Schallschutzfenster (SSF) vorgeschrieben.

Weitere Vorgaben des Schallschutzgutachtens sind zu beachten

### 2.2 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude anzupassen.

### 2.3 Stellplätze und übrige befestigte Flächen

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

## 3 Geltungsbereich des Bebauungsplans / Grünordnungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan umfasst die Grundstücke der Gemarkung Gumpersdorf FLNR. 209, 301, 303, 35 (Teilfläche) und 184/9 Teilfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 5.126 m<sup>2</sup>.

## 4 Wasser

### 4.1 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.

Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist in einer Unterflur-Rückhalteeinrichtung zu sammeln und über einen Überlauf in gedrosselter Form dem Türkenbach zuzuleiten. Zum Bauantrag ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit einzureichen, in dem auch die Größe und Form der Rückhalteeinrichtung dargestellt ist. Je 100 m<sup>2</sup> befestigte Dach- und Pflasterfläche ist mindestens 1 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzusehen.

### 4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebiets ist über die öffentliche Wasserversorgung (derzeit Zweckverband Wasserversorgung Rottal) sicherzustellen.

Die bestehende Wasserhausanschlussleitung für die Kläranlage, die durch das Baugrundstück verläuft, ist zu verlegen.

## 5 Immissionen

Im Gewerbegebiet ist eine nächtliche Betriebszeit (22 – 6 Uhr) unzulässig. Darüber hinausgehende Betriebszeiten könnten nur nach einer schalltechnischen Untersuchung mit entsprechendem Ergebnis genehmigt werden. Die besonderen Anforderungen des anzusiedelnden Betriebs sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und immissionsschutzrechtlich zu würdigen.

## 6 Grünordnung

### 6.1 Pflanzungen auf den Baugrundstücken:

6.1.1 Innerhalb der Baugrundstücke sind mindestens je angefangener 1000 qm Restgrundstücksfläche (ohne Gebäude) ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 1.8.1 bis 1.8.2) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.

### 6.1.2 Fläche mit Pflanzbindungen

Fläche mit Pflanzbindung von Sträuchern

Es sind je angefangene 10 m Grundstückslänge mindestens 10 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 9.8.3) zu pflanzen. Die Pflanzung soll in 3er und 5er Gruppen mit einem Abstand von 1,5 m untereinander (mindestens zweireihig) ausgeführt werden. Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu leisten.

### 6.1.3 Straßenbäume:

Die als zu pflanzend festgesetzten Straßenbäume sind zusätzlich zu den unter C 1.1.1 festgesetzten Bäumen als Hochstamm in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16 gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 1.4.1 bis 1.4.2 oder) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach der Gebäude Bezugsfertigkeit zu pflanzen.

6.3 Allgemeine Festsetzungen:

- 6.3.1 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.
- 6.3.2 Bei Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind Lageabweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2,0 m gemessen von Stammmittelpunkt zulässig. Ein Abstand von 8,0m gemessen vom Fahrbahnrand der B20 ist einzuhalten.
- 6.3.3 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.
- 6.3.4 Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.

6.4 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume den nachfolgenden Listen zu entnehmen

Art der Bäume und Sträucher:

6.4.1 Großkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn
Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Betula pendula	–	Birke
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde

6.4.2 Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne
Prunus avium in Art. und Sort.	–	Kirsche
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge

6.4.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister.

Amelanchier	–	Felsenbirne
Carpinus betulus	–	Hainbuche

Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	–	Sanddorn
Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Ligustrum vulgare	–	gew. Liguster
Rhmanus cartaticus	–	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	–	wilde Stachelbeere
Ribes rubrum	–	Johannesbeere
Ribes nigrum	–	Schwarze Johannesb.
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Rosa canina	–	Hecken-Rose
Rosa majalis	–	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose
Salix in Arten	–	Sal-Weide
Salix spec.	–	Weiden
Sambucus nigra	–	Holunder
Taxus bacatta	–	Eibe
Viburnum lantana	–	Woliger Schneeb.
Viburnum opulus	–	Wasser Schneeb.

## 7. Ausgleichsflächen

7.1 Es wird folgende Kompensationsfläche gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE-Gumpersdorf Süd-Ost“ zugeordnet.

Fläche K 1.1 Ziel der Maßnahme ist der Aufbau eines abgestuften Waldmantels

Entwicklungsziel: Umwandlung von nicht standortgerechten Laubmischwald junger Ausprägung L 711 (5WP) in einen abgestuften Waldmantel W12 (9WP)

Lage/Flurnummer(n): 229/2 (Teil), 200(Teil), 199(Teil), 201(Teil), 202 (Teil) und 203 (Teil)

Gemarkung: Gumpersdorf

Kompensation:

Bezeichnung	Fläche	Wertpunkte Bestand	Wertpunkte Ziel	Aufwertung	Kompensation in WP
K 1.1	1534,4	5	9	4	6137,6

Erstgestaltung:	Umbruch des Randstreifens (2m sofern erforderlich) und Ansaat eines Waldsaum (Feldraine und Säume) trockener Standorte. Ergänzung des vorhanden Baum-/Strauchbestandes durch Pflanzung von 2 Bäumen und 40 Sträuchern je 100 qm Fläche. Wald und Hecke: Pflanzungen 2-3-reihig, gebietseigene Bäume und Sträucher, Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 2 m, zwischen den Reihen 1,5 m.
Pflegemaßnahmen:	Randstreifen: Rückschnitt einmal jährlich, nicht vor 1.September Mähgut ist abzutransportieren. 20% der Fläche im Wechsel von der jährlichen Mahd ausnehmen und Altgrasstreifen stehen lassen. Hecke: plenterartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10 bis 15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
Weitere Auflagen:	siehe Umweltbericht.

- 7.2 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermine müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

## 8. Artenschutz

- 8.1 Das Entfernen von Gehölzen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen haben außerhalb der Paarungs-, Brut- und Aufzuchtzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (01.10. bis 28.02.) zu erfolgen. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
- 8.2 Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).
- 8.3 Zum Erhalt der Artenvielfalt sollen Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorgesehen und unterhalten werden. Für Gewerbegebäude ab 4 m Wandhöhe je lfm. Fassadenlänge 0,2 Quartiere. Das Ergebnis wird aufgerundet. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar)

## 9. Einfriedung

- 9.1 Einfriedungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.
- 9.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Zäune aus Holz oder Stahl bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.  
Auf allen anderen Grundstücksseiten sind auch sockellose Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

## HINWEISE DURCH TEXT:

### 1. Altlasten/Boden

- 1.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über Z1.1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.
- 1.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.
- 1.3 Auffüllmaßnahmen: es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.
- 1.4 Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen.  
Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung — Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

### 2 Denkmalschutz

- 2.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.
- 2.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.
- 2.3 Gemäß Art. 6 BayDSchG bedarf der Erlaubnis, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Für baulichen Maßnahmen im Nahbereich von Denkmälern ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis i.S. des Art 6 BayDSchG einzuholen. Auf die Schutzbestimmungen der Art. 4-6 (BayDSchG) wird hingewiesen.



### **3. Grünbereiche und Schutzzonen**

- 3.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
- 3.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
- 3.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.
- 3.4 Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

### **4. Abfallentsorgung**

- 4.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Baugrundstücken zu kompostieren.
- 4.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,0 m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.
- 4.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.

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 Unfallverhütungsvorschriften**

### **5.1 Kabeltrassen**

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.

## 5.2 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.

## 6 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.

Zeilarn, den 15.09.2022.....