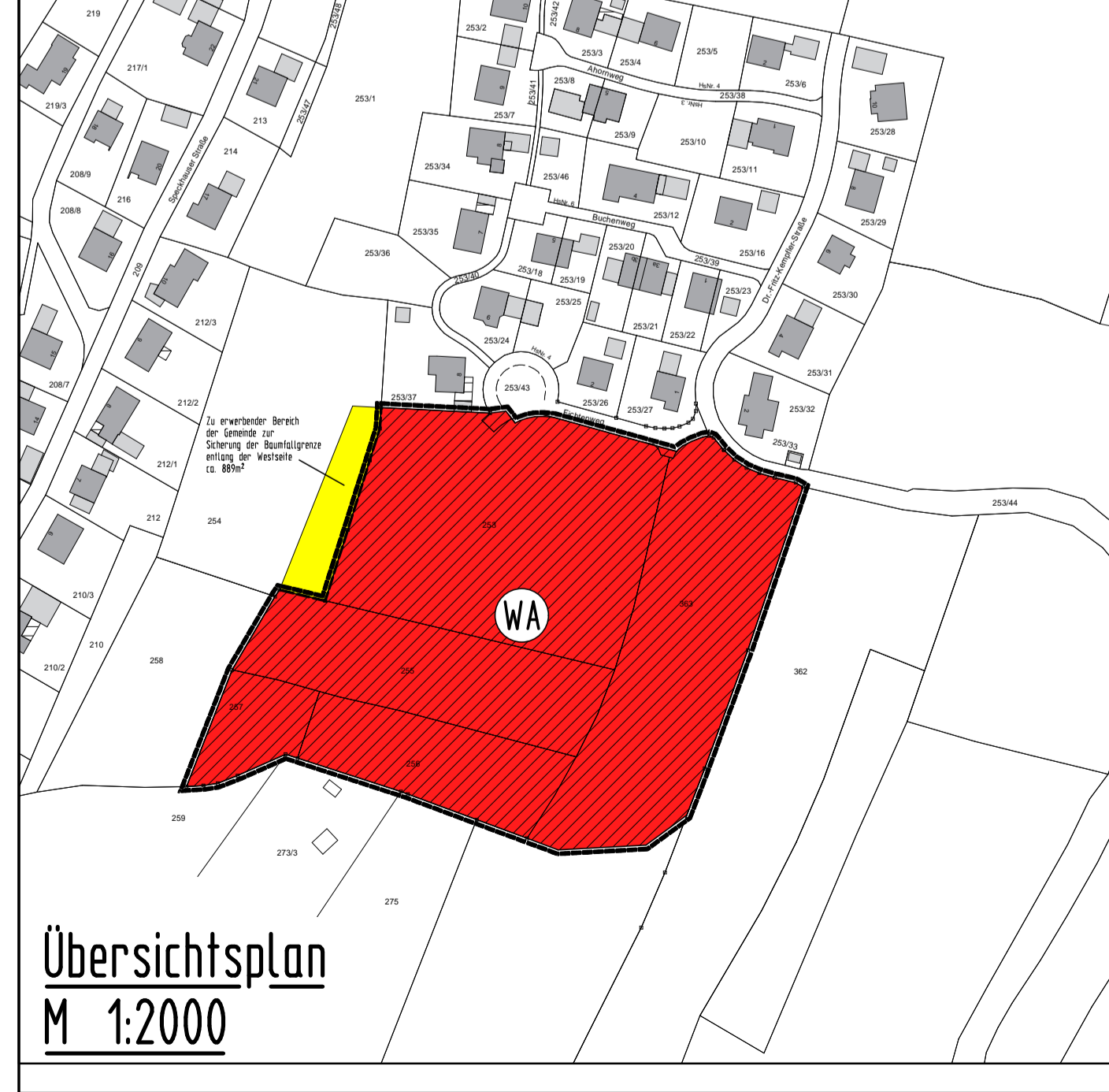




Lageplan  
M 1:1000



| Fläche         | Größe                 |
|----------------|-----------------------|
| Parzelle 35    | 835 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 36    | 786 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 37    | 665 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 38    | 989 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 39    | 1491 m <sup>2</sup>   |
| Parzelle 40    | 805 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 41    | 720 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 42    | 662 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 43    | 550 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 44    | 495 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 45    | 539 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 46    | 506 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 47    | 634 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 48    | 691 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 49    | 608 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 50    | 703 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 51    | 691 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 52    | 796 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 53    | 789 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 54    | 693 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 55    | 693 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 56    | 752 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 57    | 843 m <sup>2</sup>    |
| Straße         | 1230 m <sup>2</sup>   |
| Gehweg         | 461 m <sup>2</sup>    |
| Wirtschaftsweg | 806 m <sup>2</sup>    |
| Öffent. Grün   | 616 m <sup>2</sup>    |
| Gesamt:        | 20.049 m <sup>2</sup> |

# 1.ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „DAMBACHER FELD“

Rechtsgrundlagen  
BauGB, BayBO, BauNVO in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Firstrichtung**  
0.11 Die Firstrichtung ist frei wählbar.
- 0.2 Einfriedigungen**  
0.21 Zaunfundamente dürfen nicht über das angrenzende Gelände des Nachbargrundstückes herausragen. Mauern als Begrenzung sind nicht zulässig. Die Höhe aller Zaunarten entlang der öffentlichen Straßen und Wege ist aus maximal 80cm beschränkt. Die Einfriedigungen zur freien Landschaft sollten auf mindestens 2/3 der Gesamtlänge der Grundstücksgrenze mit dicht aneinander gepflanzten Sträuchern erfolgen. Einfriedigungen, die an Straßen und öffentliche Flächen angrenzen, sind als naturbelassene Holzzaune auszuführen. Einfriedigungen der rückwärtigen und seitlichen Grenzen sind auch als Drahtzaune, Drahtzaune mit Kunststoffüberzug oder Eisenzaune zulässig.
- 0.3 Garagen und Nebengebäude**  
0.31 Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung an das Hauptgebäude anzupassen.  
0.32 Dachgauben und Dachflächenfenster sind zulässig.  
0.33 Kniestock nur konstruktiv nur bis maximal 0,30m  
0.34 Die Stellflächen vor Garagen sollten einen Mindestabstand von 5,00m vom Garageneck zur kürzeren Straßen-/bzw. Gehwegkante nicht unterschreiten.  
0.35 Alleinstehende Garagen sind als Grenzgaragen auszuführen, entweder entlang der Grundstücksgrenze oder mit einem Grenzabstand von 1,00m bis 1,50m zur Grundstücksgrenze.  
0.36 Bei Garagen, welche laut Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze mit der Nachbargarage zusammengebaut sind, hat der Bauherr, welcher sein Bauwerk später errichtet die Dachneigung und die Höhe der schon gebauten Grenzgarage zu übernehmen
- 0.4 Gebäude**  
0.41 Zulässig sind Putzfassaden, Holzfassaden oder Putz-Holz-Kombinationen  
0.42 Dächer  
Dachform Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer  
Dachdeckung Alle harten Dacheindeckungen in Ziegel oder Beton  
Dachgauben Zulässig nur als Satteldachgauben und ab einer Dachneigung von 32°. Maximal eine Gaube pro 40m<sup>2</sup> Dachfläche, wobei jede Dachseite separat gerechnet wird.  
Traufüberstand 0,80m bis 1,10m

- 0.5 Müllbehälter**  
0.51 Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen oder als Wandeinbauten auszuführen.
- 0.6 Vorplätze**  
0.61 Die Zufahrt zu Garagen ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, offenes Betonpflaster).
- 0.7 Grünordnung**  
0.71 Es sind nur heimische Sträucher und Baumarten zulässig, die dem Standort und in der Umgebung typisch sind.  
0.72 Empfohlene Baumarten  
Esche, Spitzahorn, Linde, Ulme, Rosskastanie, Traubenkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Wildapfel, Wildbirne, und heimische Obstbäume aller Art  
0.73 Empfohlene Sträucher  
Schlehe, Weißdorn, Eberesche, Mehlbeere, Haselnuss, Schneeball, Liguster, Buchenhecke, sowie alle Gartennutzsträucher  
0.73 Pflanzgebot  
Für Grundstücke die an den Außenbereich grenzen besteht Pflanzpflicht im abschließenden 3,0m Bereich des Ortsrandes zum Außenbereich. Diese Pflanzungen erfolgen im Rahmen der Grundstücksschließungen durch die Gemeinde. Jeder Grundbesitzer verpflichtet sich, diesen Grüngürtel zu erhalten.  
0.74 Jeder Bauherr ist verpflichtet, pro 200m<sup>2</sup> Gartenfläche einen Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen.

- 0.8 Oberflächenwasser**  
0.81 Für jegliches Oberflächenwasser ist auf jedem Grundstück eine Sickergrube oder eine Wasserzisterne mit entsprechendem Stauraum nachzuweisen. Das Fassungsvermögen richtet sich nach der Dachfläche und hat je 100m<sup>2</sup> Dachfläche mindestens 1m<sup>3</sup> Stauraum zu betragen. Das Oberflächenwasser von den Grundstücken darf nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden.
- 0.9 Stromanschlüsse**  
0.91 Für Erdkabel sind in den Gebäuden Kabeleinführungen vorzusehen. Anordnung und Größe sind mit dem jeweiligen Stromanbieter (EON) abzuklären.

## 1.0 Gebäudeausprägung laut Festsetzung

- 1.1 Erdgeschoss + Dachgeschoss E+D**  
Dachform und Dachneigung Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer von 15°-35° Dachneigung und Pultdächer von 8°-20° Dachneigung  
Kniestock Zulässig bis 1,50m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußplatte.  
Dachgauben Zulässig nur als Satteldachgauben und ab einer Dachneigung von 32°. Maximal eine Gaube pro 40m<sup>2</sup> Dachfläche, wobei jede Dachseite separat gerechnet wird.  
Traufwandhöhe 5,50m maximal zulässige Wandhöhe talseitig gemessen ab natürlicher Geländeoberkante bis Außenkante Dachhaut  
Sockelhöhe 0,30m maximal zulässige Sockelhöhe  
PV-Anlagen PV-Anlagen sind zulässig, müssen aber in Dachneigung montiert werden
- 1.2 Erdgeschoss + Untergeschoss + Dachgeschoss E+U+D**  
Dachform und Dachneigung Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer von 15°-35° Dachneigung und Pultdächer von 8°-20° Dachneigung  
Kniestock Zulässig bis 1,00m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußplatte.  
Dachgauben Zulässig nur als Satteldachgauben und ab einer Dachneigung von 32°. Maximal eine Gaube pro 40m<sup>2</sup> Dachfläche, wobei jede Dachseite separat gerechnet wird.  
Traufwandhöhe 6,20m maximal zulässige Wandhöhe talseitig gemessen ab natürlicher Geländeoberkante bis Außenkante Dachhaut  
Sockelhöhe 0,30m maximal zulässige Sockelhöhe  
PV-Anlagen PV-Anlagen sind zulässig, müssen aber in Dachneigung montiert werden

## 2.0 Zeichenerklärung für planliche Festsetzungen

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- BauGB §9 Abs.1.1**
- WA E+D  
GRZ 0,4  
GFZ 0,8  
WH 5,50m talseits  
WH 6,20m talseits
- 2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet §4 Bau NVO  
Nebenanlagen gem. §4 Abs.3 Bau NVO sind nicht zulässig.
- 2.1.2 E+D Zulässig Erdgeschoss und ein Dachgeschoss §20 Bau NVO  
Die zulässige Bauart ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- 2.1.3 E+U+D Zulässig Erdgeschoss, ein Untergeschoss und ein Dachgeschoss §20 Bau NVO  
Die zulässige Bauart ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- 2.1.4 GRZ 0.4 Grundflächenzahl als Höchstmaß §19 Bau NVO  
Die höchstzul. Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- 2.1.5 GFZ 0.8 Geschößflächenzahl als Höchstmaß §20 Bau NVO  
Die höchstzul. Geschößflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- 2.1.6 WH Gebäudehöhen für Wohngebäude §16 Abs.2 Nr.4  
Die maximal zulässigen Höhen werden in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- 2.1.7 5.50 Maximal zulässige Wandhöhe talseitig für E+D  
Gemessen wird ab festgesetztem Gelände bis Außenkante Dachhaut lt. Eingabeplan. Zulässig sind max. 5,50 Meter
- 2.1.8 6.20 Maximal zulässige Wandhöhe talseitig für E+U+D  
Gemessen wird ab festgesetztem Gelände bis Außenkante Dachhaut lt. Eingabeplan. Zulässig sind max. 6,20 Meter

### 2.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- BauGB §9 Abs.1 Nr.2 und §22 und §23 Bau NVO**
- 2.2.1 o Offene Bauweise §22 Abs.3 Bau NVO  
Im Geltungsbereich ist nur offene Bauweise zulässig.
- 2.2.2 - - - - - Baugrenze §23 Abs.3 Bau NVO
- 2.2.4 Abstandsflächen  
Die Bauordnungsrechtlichen Vorschriften der BayBO hinsichtlich der Abstandsflächen sind einzuhalten

### 2.3 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- BauGB §9 Abs.1 Nr.11**
- 2.3.1 Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Ausbaubreite §9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
- 2.3.2 Gehweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 2.3.3 Schotterweg für landwirtschaftlichen Verkehr

## 2.4 Grünordnung

- 2.4.1 Eingrenzung von Flächen mit Pflanzgebot (Ortrandabschluss) auf privatem Grund
- 2.4.2 Öffentliches Grün
- 2.4.3 Privates Grün
- 2.4.4 Öffentliches Grün mit niedriger Bepflanzung zur Sicherung der Baumfallgrenze entlang der Westseite
- 2.4.5 Groß- oder mittelkroniger Baum, zu pflanzen auf privatem Grund
- 2.4.6 Baum bestehend zu roden auf öffentlichem Grund

## 2.5 Sonstige Festsetzungen

- 2.5.1 Fläche für private Stellplätze die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen, mit Bindung an die Gestaltung der Pflasterung
- 2.5.2 Garagengebäude (Maße lt. BBPL nicht zwingend)
- 2.5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## 2.6 Hinweise

- 2.6.1 Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 2.6.2 Nummerierung der Einzelparzellen
- 2.6.3 Flurnummern von bestehenden Grundstücken
- 2.6.4 Bestehende Gebäude mit Nebengebäude
- 2.6.5 Höhenlinien Bestand NN

# 1.Änderung Bebauungsplan „Dambacher Feld“

Gemeinde: Zeilarn  
Landkreis: Rottal-Inn  
Reg.-Bez.: Niederbayern



Vorhabensträger:  
Gemeinde Zeilarn  
Rupertstraße 22  
84367 Zeilarn

Planung:  
Architekturbüro Manfred Gramer  
Schulgasse 8  
84359 Simbach am Inn  
Tel.: 08571/924444  
Fax: 08571/6027831

Zeilarn, den 27.02.2020

1. Bürgermeister Lechl