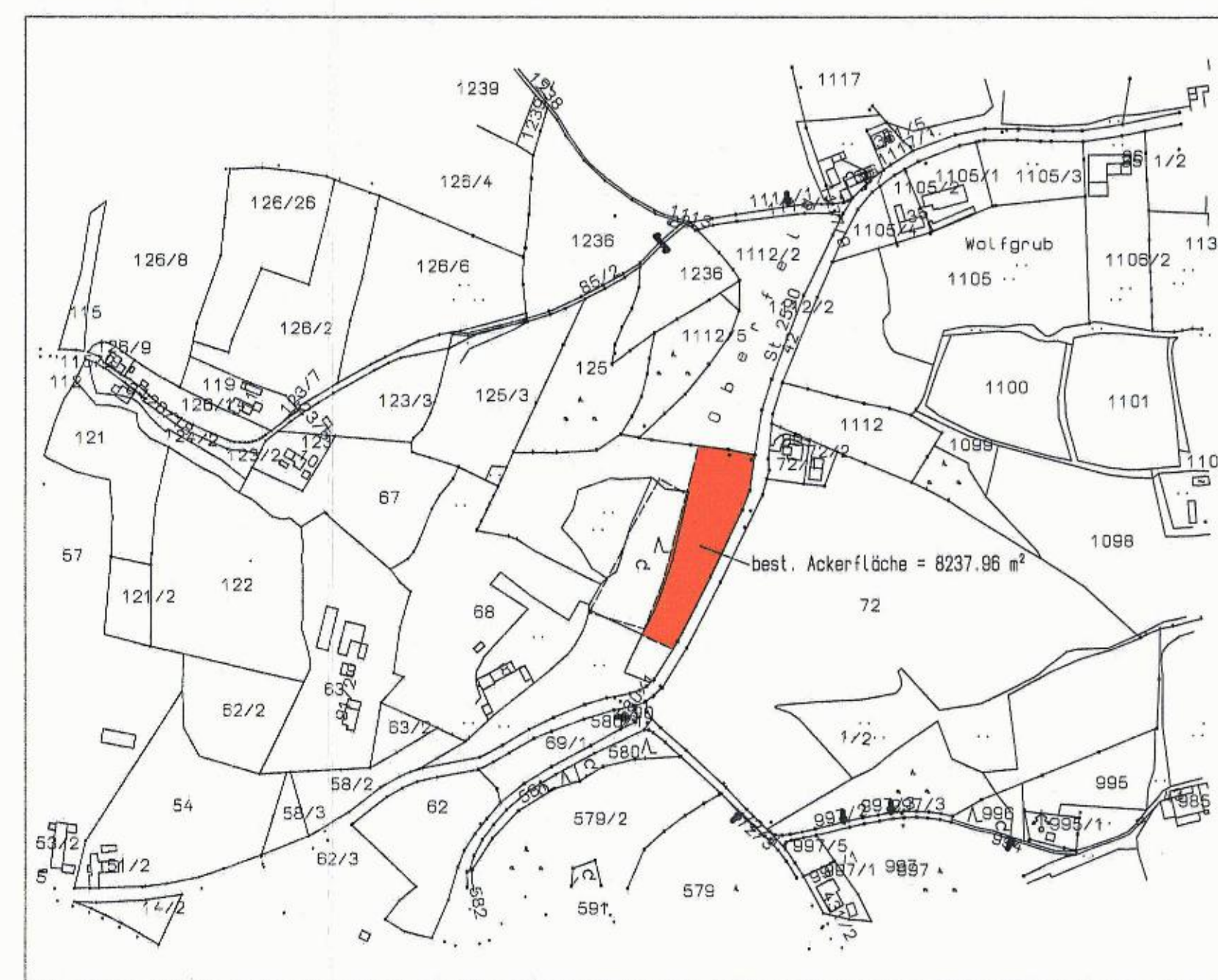
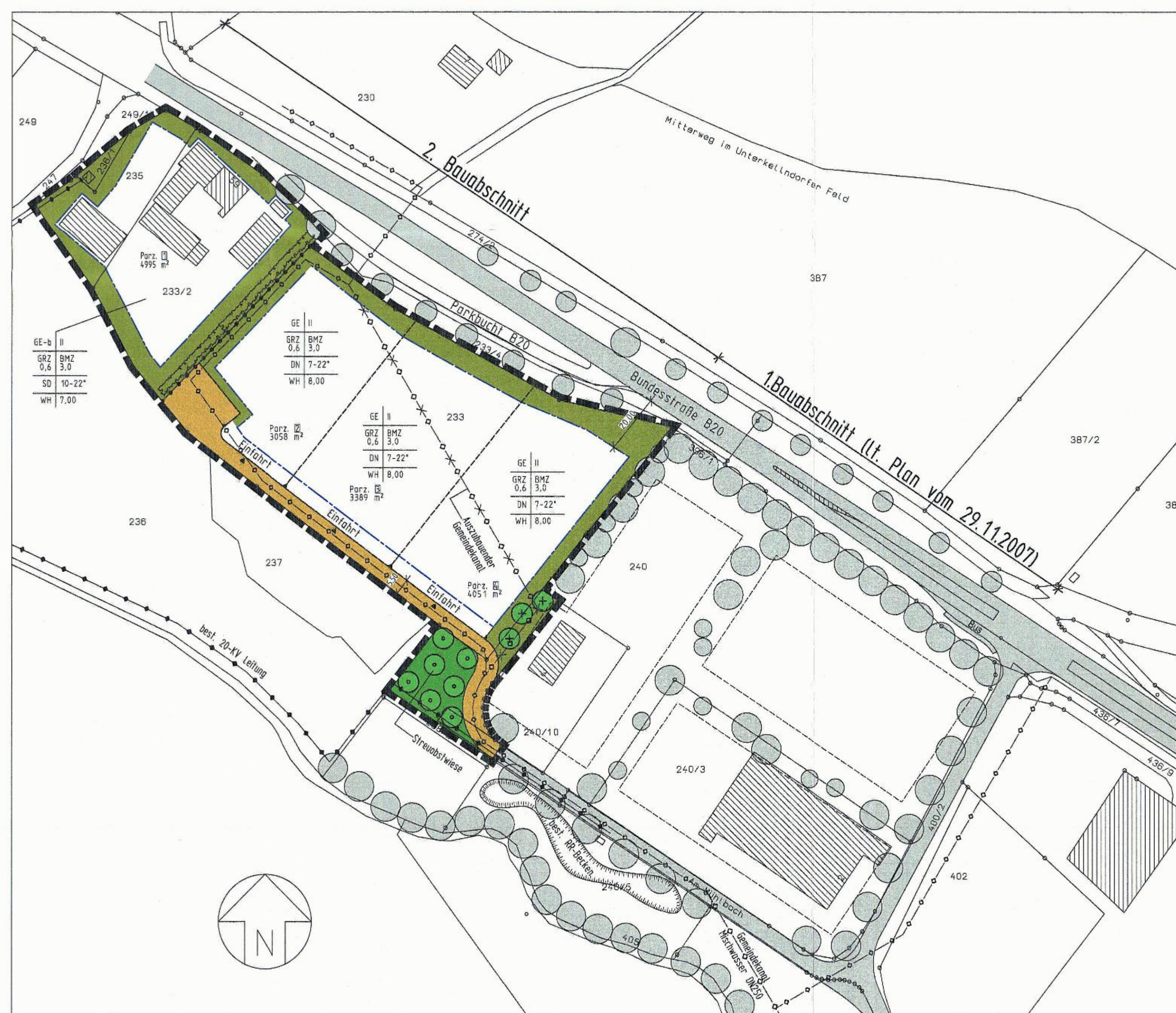


Lageplanausschnitt M 1:2000



Lageplan Ausgleichsfläche M 1:5000



Lageplan M 1:1000

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT GE ZEILARN-KELLNDORF-BABING 2.BAUABSCHNITT

Rechtsgrundlagen  
BayGB, BayBO, BauNVO in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes.

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung **BauGB §9 Abs. 1.1**

- 1.1.1 **GE** Gewerbegebiet  
Ausnahmen sind nicht zugelassen.  
Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig  
Betriebsleiterwohnungen sind nicht zulässig §8 BauNVO
- GE-b** beschränktes Gewerbegebiet  
Die Lärmimmissionen dieses Gebietes sind auf die zulässigen Werte eines Mischgebietes beschränkt.  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber sind zulässig.  
Fenster in Aufenthaltsräumen von Neubauten im Bereich GE-b sind als Schallschutzfenster mit integrierter Spalllüftung auszustatten
- 1.1.2 **II** Zulässig Erdgeschoss und Obergeschoss  
Die zulässige Bauart ist in der Nutzungsschablone festgesetzt. §20 BauNVO
- 1.2 **BMZ 3,0** Baumassenzahl als Höchstmaß  
Die höchstzul. Baumassenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt. §21 BauNVO
- 1.3 **GRZ 0,6** Grundflächenzahl als Höchstmaß  
Die höchstzul. Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt. §19 BauNVO
- 1.4 **WH 8,00** Gebäudewandhöhen  
Die maximal zulässigen Höhen werden in der Nutzungsschablone festgesetzt.  
Maximal zulässige Wandhöhe teilweise;  
Gemessen wird ab bestehender Geländeoberfläche bis Außenkante Dachhaut.  
Zulässig sind max. 8,00m im Bereich GE und max. 7,00m im Bereich GE-b.
- 1.5 **Dachformen**  
**SD 10°-22°** Satteldach im Bereich GE-b mit einer Dachneigung 10°-22°, zulässig sind rote und braune Ziegeldächer oder rote und braune Trapezbleche.
- 1.6 **Werbeanlagen (Art.91 Abs.1Nr.1 BayBO)**  
Werbeanlagen sind auf Dächern nicht zulässig

### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen **BauGB §9 Abs.1 Nr.2, §22 und BauNVO §23**

- 2.1 Baugrenze §23 Abs.3 BauNVO

### 3. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- 3.1 Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Ausbaubreite
- 3.2 Einfahrt mit Einfahrtbereich
- 3.3 Verkehrslärm  
Auf die mögliche geringfügige Lärmüberschreitung des Tagesgrenzwertes im Nachbereich der B20 wird hingewiesen

### 4. Versorgungsanlagen und -leitungen

- 4.1 vorhandene 20-kV Leitung  
Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50m rechts und links zur Trassenachse.
- 4.2 Gemeindekanal
- 4.3 auszubauender Gemeindekanal

### 5. Grünordnung **BauGB §9 Abs.1 Nr.15**

- 5.1 Bindung zum Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Flächen, Mindestabstand zur B20 8,0m(gem. Artenlisten durch Festsetzungen durch Text)
- 5.2 Bindung zum Anpflanzen von Bäumen auf privaten Flächen (gem. Artenlisten durch Festsetzungen durch Text)
- 5.3 Öffentliche Grünfläche (siehe Punkt 5.7 Festsetzungen durch Text)
- 5.4 Private Grünfläche
- 5.5 bestehende Hecke erhalten
- 5.6 Abstandsflächen  
Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der BayBO hinsichtlich der Abstandsflächen sind einzuhalten.

### 6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- 6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 7. Hinweise

- 7.1 Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 7.2 Geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 7.3 Nummerierung der Einzelgrundstücke
- 7.4 Flurnummer von bestehenden Grundstücken
- 7.5 Beim Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50m von den Leitungskabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Versorger E.ON vorzusehen, außerdem wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4), auf die darin aufgeführten VDI-Bestimmungen hingewiesen.
- 7.6 Bestehende Wohngebäude
- 7.7 Bestehende Nebengebäude

## VERFAHRENSVERMERKE:

1.Aufstellung – Anhörung – Auslegung – Satzung  
Die Gemeinde Zeilarn hat in der Sitzung vom 03.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Das Anhörungsverfahren gem. §4 BauGB wurde vom 04.07.2016 bis 05.08.2016 durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf vom 15.09.2016 mit Begründung wurde gem. §3 Abs.2 BauGB vom 10.07.2017 bis 16.08.2017 öffentlich ausgelegt. Die Zeit und der Ort der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Die Gemeinde Zeilarn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.08.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.08.2017 gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zeilarn, den 31.08.2017

1. Bürgermeister, Lechl Werner

## 2. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf wurde am 1.9. Sep. 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Gumpersdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über dessen Inhalt Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen gem. §214, §215 BauGB ist hingewiesen worden.

Zeilarn, den 1.9. Sep. 2017

1. Bürgermeister, Lechl Werner

## Bebauungsplan

„GE Kellndorf-Babing 2. Bauabschnitt“

mit Integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

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

Grünordnung:  
Link Landschaftsarchitekten  
Grenzstraße 12a  
84503 Altötting  
Tel.: 08671/85937  
Fax: 08671/999088

Zeilarn, den 31.08.2017

1. Bürgermeister Lechl Werner