

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, 21.01.2021

.....  
1. Bürgermeister Lechl

## 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 °

Pultdächer 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.

#### Zwerggiebel:

Zwerggiebel 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

Holzlatte- 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

1. Die im Plan dargestellte Waldfläche auf der Fl.Nr. 254 sowie die westlich gelegenen Waldbereiche auf den Fl.Nrn 255/0 und 557/0 werden durch die Gemeinde erworben bzw. bleiben im Eigentum der Gemeinde Zeilarn.
2. Der Wald auf diesen Flächen wird zukünftig so bewirtschaftet, dass Bäume mit einer Höhe von mehr als 15m entnommen werden. Für die Bepflanzung entnommener Bäume sind nur noch Baumarten 2. oder 3. Ordnung zugelassen, sodass die Baumwurfgefahr für die zukünftige Bebauung weitgehend ausgeschlossen werden kann. Am Waldrand wird ein strauchreicher Waldsaum mit einer Breite von ca. 5m angelegt. Die Waldfläche muss zukünftig mindestens aus 5 verschiedenen Baumarten bestehen. Die Entnahme der über 15m hohen Bäume ist bis zum Baubeginn auf den Betroffenen Bauparzellen abzuschließen.
3. Für die betroffenen Waldteile ist eine Dienstbarkeit mit den dargelegten Bewirtschaftungsvorschriften im Grundbuch einzutragen.
4. Die Gemeinde verpflichtet sich regelmäßig jedoch mindestens einmal pro Jahr Verkehrssicherungskontrollen durchzuführen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Waldeigentümer.
5. Der Zugang zu den Waldungen über bisher vorhandene Forstwege oder Rückgassen muss grundsätzlich gewährleistet bleiben. Sind Waldungen durch die Bebauung zukünftig über das vorhandene Erschließungssystem nicht mehr erreichbar, sind alternative Zugangswege zusammen mit den Waldbesitzern anzulegen.

## 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.

Zeilarn, den 21.01.2021