

# BEBAUUNGSPLAN

## "WEINBERG II"

GEMEINDE

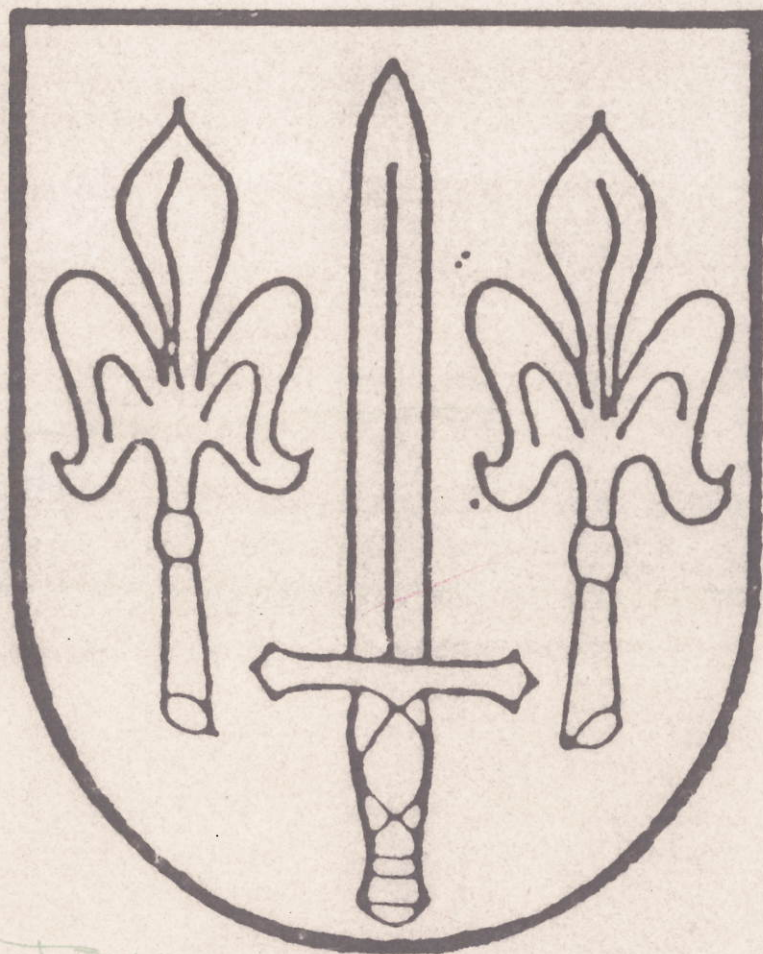
ZEILARN

LANDKREIS

ROTTAL-INN

REG.BEZIRK

NIEDERBAYERN



592 343

*TÖINEF z.w. bescheid*

ORT / DATUM	TANN, <sup>22.05.1991</sup> <del>19.08.1991</del>
ENTWURF	
DIPL. ING. (FH)	M. GRAMER
ARCHITEKT	8342 TANN, MARKTPLATZ 36 TEL.:08572/1394



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung - Anhörung - Auslegung - Satzung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom...<sup>14.05.91</sup>..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am...<sup>05.06.1991</sup>..... ortsüblich bekannt gegeben.

Das Anhörungsverfahren gem. Paragraph 4 BauGB wurde von...<sup>24.05.1991</sup>.....bis...<sup>01.07.1991</sup>..... durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf vom...<sup>22.05.1991</sup>..... mit Begründung wurde gemäß Paragraph 3 Abs.2 BauGB vom...<sup>02.06.1991</sup> <sup>19.12.91</sup> bis...<sup>17.06.1991</sup> <sup>17.01.92</sup>..... öffentlich ausgelegt. Die Zeit und der Ort der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom...<sup>29.07.1991</sup> <sup>22.01.92</sup>..... den Bebauungsplan in der Fassung vom...<sup>22.05.1991</sup>..... gemäß Paragraph 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zeilarn, den...~~20.8.1991~~ <sup>27.1.1992</sup>.....

Siegel



*Stall*

1. Bürgermeister

2. Genehmigung

Dem Landratsamt Rottal-Inn wurde der Bebauungsplan angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht festgestellt.

Pfarrkirchen, 12.02.92  
I.A.

*Grube*  
Oberregierungsrat



3. Bekanntmachung

**04. März 1992**

Der Bebauungsplan wurde am..... gem. Paragraph 11 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Gumpersdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen gem. BauGB ist hingewiesen worden.

Zeilarn, den... **05. März 1992**.....

*Stall*

1. Bürgermeister  
**Stallbauer**  
**1. Bürgermeister**



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach Paragraph 9 BBauG

## 0.1 Bauweise

offen

## 0.2 Mindestgröße

Alle geplanten Einzelhausgrundstücke mind. 650 qm

## 0.3 Firstrichtung

Die Einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen Ziffer 2.1

## 0.4 Einfriedungen

Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sollten max. 20 cm über das angrenzende Gelände des Nachbargrundstückes herausragen.  
Die Höhe aller Zaunarten entlang der öffentlichen Straßen und Wege ist auf max. 1,30 m beschränkt.  
Die Einfriedungen zu Straßen und Wegen sind locker zu hinterpflanzen. Die Einfriedung zur freien Landschaft sollte auf mindestens 2/3 der Gesamtlänge der Grundstücksgrenze mit dicht aneinandergepflanzten Sträuchern erfolgen. (siehe auch Punkt 0.93)

### 0.41 Einfriedung Straßenseite

Einfriedungen, die an Straßen und öffentliche Flächen angrenzen, sind als Holzzäune auszuführen. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägniermittel, welches als Prüfzeugnis den blauen Umweltengel aufweist, ohne deckenden Farbzusatz.

### 0.42 Einfriedung der rückwärtigen Grenzen

Einfriedung der rückwärtigen und seitlichen Grenzen sind auch als Drahtzaun, Drahtzaun mit Kunststoffüberzug oder Eisenzaun zulässig.

## 0.5 Garagen und Nebengebäude

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des Paragraphs 14 BauNVO nicht zulässig.

0.51 Garagen und Nebengebäude sind der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen

- 0.52 Dachgauben und Dachflächenfenster sind unzulässig
- 0.53 Kniestock nur konstruktiv bis max. 30 cm
- 0.54 Traufwandhöhe max. 2,75
- 0.55 Füllungen der Garagentore und Außentüren sind durch Holzverbretterung herzustellen
- 0.56 Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5.00 m freigehalten werden, der zur Straße hin nicht abgegrenzt werden darf. Eine Ausnahme bilden hierbei die Gebäude der Parzellen 2, 3, 4 und 5. Bei diesen Grundstücken kann der Stellplatz vor der Garage auf der öffentlichen Fläche des Wendeplatzes liegen.

#### 0.6 Gebäude

Die Gebäude sind aus Mauerwerks- oder Holzkonstruktionen herzustellen. Holzverschalungen, Fensterekreuze und Fensterläden sind erwünscht. Die Verwendung von Metall- oder Kunststoffen soll vermieden werden. Fenster mit Glasbausteinen sind unzulässig. Ziegelmauerwerk im Erdgeschoß soll nur überputzt werden. Oberflächen mit möglichst ruhiger Struktur und hellen Farben, am besten weiß. Für alle Holzflächen sollen nur umweltverträgliche mittelbraune Farblasuren verwendet werden, die als Prüfzeichen den blauen Umweltengel aufweisen. Deckende Lacke sind unzulässig.

- 0.61 Wandöffnungen sind nur in stehenden Formaten zulässig. Fensteröffnungen über 1,50 m Höhe sind mit Sprossenteilungen zu untergliedern.
- 0.62 Dachform                   symmetrische Satteldächer
- Dachneigung            25° bis 35°
- Dachdeckung            alle harten Dacheindeckungen in Ziegel oder Beton, Farbe Naturrot
- Dachgauben             zulässig nur ab einer Dachneigung von 32° max. 2 Stück je Gebäude. Die Gaubenfläche darf 1,2 qm nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster     zulässig bis max. 1 qm
- Balkone                 zulässig bis zu einer Tiefe von max. 1,40 m. Eckeinschnitte sind nicht erwünscht.
- Traufüberstand         0,80 m bis 1,10 m
- Ortgang                 0,90 m bis 1,50 m

#### 0.7 Müllbehälter

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen oder als Wandeinbauten auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.

#### 0.8 Vorplätze

Die Zufahrt zur Garage darf nicht breiter als das Garagengebäude sein. Die Zufahrtstiefe muß mind. einer Stellplatzlänge von 5,00 m entsprechen. Die Ausbildung der Zufahrt kann alternativ mit

- Rasengittersteinen
- Betonverbundpflaster
- Natursteinpflaster

erstellt werden. Asphaltierte Garagenvorplätze sind unzulässig.

#### 0.9 Grünordnung

Es sind nur heimische Sträucher und Baumarten erwünscht, die dem Standort und der Umgebung typisch sind.

#### 0.91 Empfohlene Baumarten

Esche, Spitzahorn, Linde, Ulme, Roßkastanie, Traubenkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Wildapfel, Wildbirne und heimische Obstbäume aller Art.

#### 0.92 Empfohlene Sträucher

Schlehe, Weißdorn, Eberesche, Mehlbeere, Haselnuß, Schneeball, Liguster, Buchenhecke, sowie alle Gartennutzsträucher

#### 0.93 Pflanzgebot

Für die Grundstücke der Parzellen 3 bis 8 besteht eine Pflanzpflicht im abschließenden 3 m Bereich des Ortsrandes zum Außenbereich.

Jeder Grundbesitzer ist verpflichtet, in diesem Bereich mind. 15 Sträucher laut 0.92 zu pflanzen, so daß ein zusammenhängender Grüngürtel entsteht.

0.931 Jeder Bauherr ist verpflichtet pro 200 qm Gartenfläche einen Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen.

## 1.00 Gebäudeausprägung laut Festsetzung

### 1.10 Erdgeschoß und Dachgeschoß

Dachform	Satteldach
Dachneigung	25° bis 35°
Kniestock	zulässig bis 1,60 m
Dachgauben	zulässig nur ab einer Dachneigung von 32° max. 2 Stück je Gebäude. Die Gaubenfläche darf 1,2 qm nicht überschreiten
Traufwandhöhe	4,60 m ab natürlicher Geländeoberkante.
Sockelhöhe	max. 30 cm
Sonnenkollektoren	zulässig

### 1.20 Erdgeschoß und Untergeschoß

Dachform	Satteldach
Dachneigung	25° bis 35°
Kniestock	zulässig nur konstruktiv bis max. 30 cm
Dachgauben	zulässig nur ab einer Dachneigung von 32°, max. 2 Stück je Gebäude. Die Gaubenfläche darf 1,20 qm nicht überschreiten.
Traufwandhöhe	5,90 talseitig ab natürlicher Geländeoberkante
Sockelhöhe	max. 30 cm
Sonnenkollektoren	zulässig

# Z E I C H E N E R K L Ä R U N G F Ü R P L A N L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

## 2.00 Art der Baulichen Nutzung

(Paragraph 9, Absatz 1, Nr. 1 und Paragraphen 16 und 17 BauNVO)  
Soweit sich nicht aus sonstigem geringere Werte ergeben, gelten folgende Höchstwerte

- 2.10 Es gilt für die planliche Festsetzung E+D aus Ziffer 1.10



GFZ 0,80 Erdgeschoß und ausgebaut-  
GRZ 0,40 tes Dachgeschoß

Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Plan mit Nutzungskreuz dargestellt. Es werden hierfür die oben angegebenen Planzeichen verwendet.

- 2.20 Es gilt für die planliche Festsetzung E+U aus Ziffer 1.20



GFZ 0,80 Erdgeschoß und teilweise  
GRZ 0,40 ausgebautes Untergeschoß

Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Plan mit Nutzungskreuz dargestellt. Es werden hierfür die oben angegebenen Planzeichen verwendet.

## 3.00 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

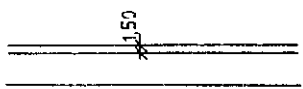

(Paragraphen 16, 22 und 23 Bau NVO)

- 3.1 o offene Bauweise  
3.2 — — — — — Baugrenze  
3.3 WA allgemeines Wohngebiet  
3.4 Nutzungsschablone

WA	II	allgem. Wohngebiet	Vollgeschoße
0,4	0,8	GRZ	GFZ
o	SD	offene Bauweise	Satteldach

## 4.00 Verkehrsflächen

- 4.1 Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite

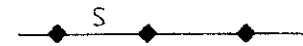



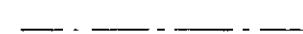
- 4.2  öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie

### 5.00 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen






(Paragraph 9, Abs.1, Nr. 13 und Abs.6 BBauG)

Hinweis:



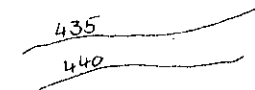
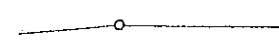
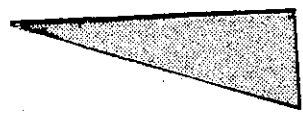
Bei planlichen Festsetzungen ohne den Vermerk "geplant" handelt es sich um bestehende Anlagen.

- 5.1  Schmutzwasserkanal
- 5.2  Regenwasserkanal
- 5.3  Wasserleitung
- 5.4  Hochspannungs-Erdkabel
- 5.5  Telefon-Erdkabel



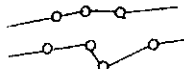

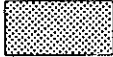
### 6.00 Sonstige Festsetzungen

- 6.1  Fläche für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen.
- 6.2  Garagen
- 6.3  Zufahrt zu Garagen als privater Stellplatz, der zur Straße nicht abgezäunt werden darf.
- 6.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.
- 6.5  Eingrenzung von Flächen mit Pflanzgebot

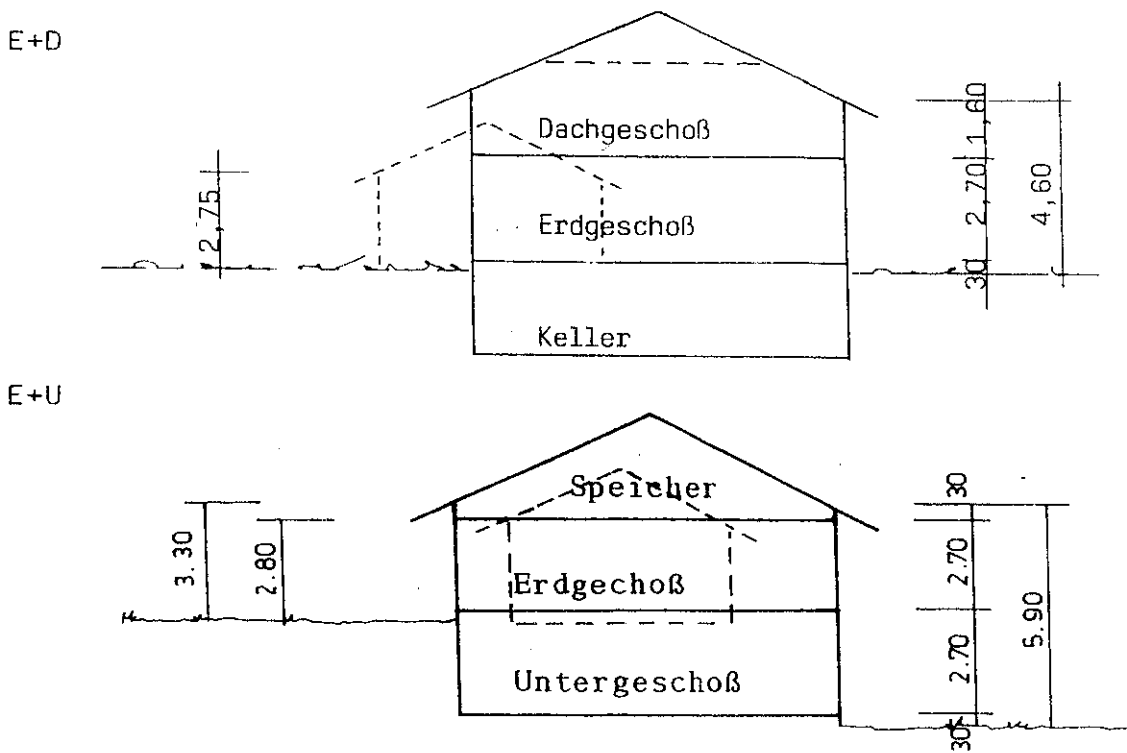
### 7.00 Sonstige Hinweise

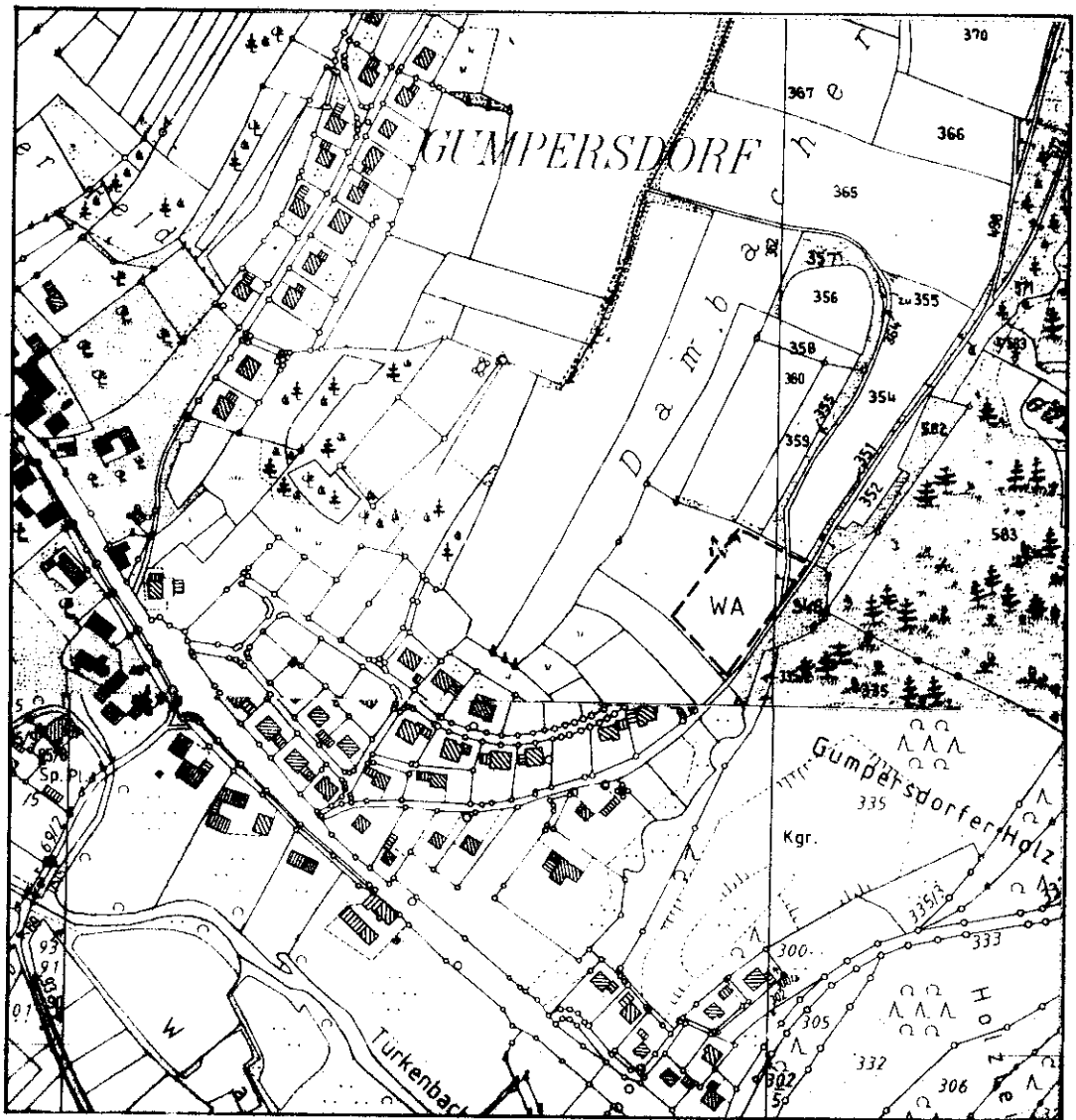
- 7.1  vorhandene Wohngebäude
- 7.2  vorhandene Nebengebäude
- 7.3  Höhenlinien (5m Abstand)
- 7.4  vorhandene Grundstücksgrenzen
- 7.5  FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHEN MIT ANGABE DER SCHENKELLAENGEN. BEPFLANZUNGSHOEHE MAX. 80 CM



7.5		Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung.
7.6		Nummerierung der Einzelgrundstücke (z.B. Parzelle Nr.7)
7.7	234/5	Flurnummer der bestehenden Grundstücke
7.8		abgemarkter Weg
7.9		Kinderspielplatz
7.10		öffentliches Grün

S C H E M A   D E R   H A U S T Y P E N   M 1 : 2 0 0





LAGEPLAN M=1:5000