



Gemeinde Sinzing  
Fährenweg 4  
93161 Sinzing

# Bebauungsplan „Östlich der Zeilerstraße“ 1. Änderung

Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

26.08.2020



Projekt Nr.: 633001

Verfasser:

**EBB** Ingenieurgesellschaft mbH  
Michael Burgau Str. 22a  
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0  
F 0941 / 2004 200

[www.ebb-ingenieure.de](http://www.ebb-ingenieure.de)  
[ebb@ebb-gmbh.de](mailto:ebb@ebb-gmbh.de)

# INHALT

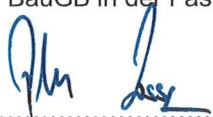
Verfahrensvermerke	3
Textliche Festsetzungen	4
Textliche Hinweise	4
1 Landwirtschaft	4
2 Hinweise des Bergamts Nordbayern	4
3 Lage im Wasserschutzgebiet	4
4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	5
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
1 Anlass	6
2 Geplante Änderung	6

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.05.2020 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2020 bis 03.08.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2020 bis 03.08.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Sinzing hat mit Beschluss des Bau-, Vergabe- und Umweltausschusses vom 26.08.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.08.2020 als Satzung beschlossen.

Sinzing, den **09.09.20**



  
Patrick Grossmann  
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt **09.09.20**  
Sinzing, den **09.09.20**



  
Patrick Grossmann  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **10.09.20** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Sinzing, den **10.09.20**



  
Patrick Grossmann  
Erster Bürgermeister

## Textliche Festsetzungen

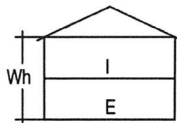
Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Zeilerstraße“ gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Zeilerstraße“ in der Fassung vom 10.12.1992.

Ergänzend zu den textlichen und zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans „Östlich der Zeilerstraße“ in der Fassung vom 10.12.1992 wird zusätzlich der Gebäudetyp E+1 mit der im folgenden Regelquerschnitt dargestellten maximalen Wandhöhe, Dachform und Dachneigung festgesetzt:

### Gebäudetyp E+1

Die genannten Maße sind Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen.

Wandhöhe (Wh): max. 6,10 m  
Dachform: SD mit mittigem First  
Dachneigung: 10° - 30°



Die Wandhöhe wird gemessen von der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (E) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude ist ergänzend ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10°-20° zugelassen. Zugelassen werden für Garagen zudem Flachdächer mit extensiver Begrünung.

## Textliche Hinweise

### 1 Landwirtschaft

Die Bewohner in dem Wohngebiet werden ausdrücklich auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) hingewiesen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Sollte an den Randbereichen der geplanten Bebauung eine Eingrünung mit Sträuchern oder Bäumen vorgesehen sein, so sind zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten.

### 2 Hinweise des Bergamts Nordbayern

Das Planvorhaben befindet sich außerhalb des Grubenfeldes der Braunkohlegrube Ludwig. Jedoch können hier nicht risskundige Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden. Es wird gebeten, bei der Baugrunduntersuchung einen möglichen alten Bergbau zu berücksichtigen und beim Baugrubenaus-hub auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen, etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

### 3 Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets „Alling“, Zone IIIa. Bei anstehenden Baumaßnahmen sind die Regelungen der aktuellen Schutzgebietsverordnung zu beachten.

#### 4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von Heizöllageranlagen sind die geltenden Vorschriften, insbesondere die Anforderungen des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.“

Im Übrigen gelten weiterhin die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Regelquerschnitte und die Planzeichnung des Bebauungsplans „Östlich der Zeilerstraße“ in der Fassung vom 10.12.1992.

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass

Die Gemeinde Sinzing beabsichtigt im Ortsteil Viehhausen den gültigen Bebauungsplan „Östlich der Zeilerstraße“ vom 10.12.1992 den aktuell marktüblichen, besonders nachgefragten Gebäudetypen anzupassen.

Da die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben nicht berührt werden und eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) genannten Schutzgüter nicht zu erwarten ist, wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Auf den verfahrensbedingten Verzicht der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Verzicht des Umweltbericht nach § 2a BauGB wird hingewiesen.

### 2 Geplante Änderung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Zeilerstraße“ gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Zeilerstraße“ in der Fassung vom 10.12.1992.

Anlässlich entsprechender Anfragen von Kaufinteressenten für die noch verfügbaren Baugrundstücke im Bereich der Zeilerstraße im Ortsteil Viehhausen beabsichtigt die Gemeinde, im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Östlich der Zeilerstraße“ die Errichtung des zusätzlichen Gebäudetyps E+1 zu ermöglichen. Das Baugebiet „Östlich der Zeilerstraße“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand im westlichen Teil von Viehhausen; von den im Bebauungsplan dargestellten 14 Bauparzellen sind inzwischen 5 Parzellen bebaut.

Der gültige Bebauungsplan „Östlich der Zeilerstraße“ in der Fassung vom 10.12.1992 sieht ausschließlich eine Bebauung mit dem Gebäudetyp E+D mit Satteldach und einer Dachneigung von 42°-44° vor. Für Garagen und Nebengebäude ist ergänzend ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10°-20° zugelassen. Zugelassen werden für Garagen zudem Flachdächer mit extensiver Begrünung.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird zusätzlich eine Bebauung mit dem Gebäudetyp E+1 mit Satteldach und einer Dachneigung von 10°-30° ermöglicht. Aufgrund der geringeren Dachneigung und einer maximalen Wandhöhe von 6,10 m sind bezüglich der Firsthöhe der Gebäude im Vergleich zur bisherigen Regelung keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Die ortstypische Siedlungsstruktur wird durch die geplante Änderung nicht nachteilig beeinträchtigt.