



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl
 GFZ 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche incl. Straßenbegleitgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Grünflächen**
- öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün bzw. Randeingrünung
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Randeingrünung
- 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- standortheimischer Laubbaum 1. Wuchsordnung, lagerichtig zu pflanzen; Mindestqualität: Hochstamm 3xv, 14 - 16 cm StU
- standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, Lage innerhalb des Baugrundstückes variabel; Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, 12 - 14 cm StU oder vergleichbare Solitärqualität
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzzone) 2-reihige Baum-Strauch-Hecke mit standortheimischen Gehölzen auf mind. 75% der Pflanzzonlänge und je Parzellenseite zu pflanzen; In der Westhälfte von Parzelle 1 1-reihige Pflanzung.
- Flächen für den Erhalt von Gehölzbestand und Geländestruktur
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
 - Betriebe des Beherbergungswesens
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 2. Baugestaltung**
- Dachform: Satteldach, symmetrisch geneigt; Pultdach; Walmdach
 Flachdach für untergeordnete Bauteile zulässig
- Dachneigung: Satteldach: 16° - 26°
 Pultdach: 6° - 12°
 Walmdach: 18° - 30°
- Dachdeckung: Ziegel- bzw. Dachsteine in rotbraunen oder grauen Farbtönen
 außerdem zulässig: Blechdeckung sowie begrünte Dächer
- Dachgauben: bei Satteldächern: mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,50 m². Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,0 m betragen.
- Wandhöhe: max. 6,75 m
 Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
- Haustyp: Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m, gemessen auf die Haustiefe, ist zwingend der Haustyp des Hanghauses UG + EG zu wählen.
- 3. Einfriedungen**
- Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Ebenfalls zulässig sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig).
- 4. Stützmauern**
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche. Stützmauern in Verbindung mit Hanghäusern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m, ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Abstand dieser Stützmauern zur Grundstücksgrenze mind. 3,00 m.
- 5. Gelände**
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Sie müssen einen Böschungswinkel von mind. 2 : 1 (Länge : Höhe) einhalten. In einem Abstand unter 2,00 m zur Grundstücksgrenze sind Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig.
- 6. Zufahrten/ Stellplätze**
- Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze anzulegen. Vor Garagen ist auf Privatgrund ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten. Auf Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z.B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen möglich.
- 7. Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**
- Böschungen und Aufschüttungen sind, soweit für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, auf privaten Grundstücken zu dulden.

- 8. Grünordnung**
- Bepflanzung, Grünflächen**
- Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahlliste** zulässig.
- Bäume 1. Wuchsordnung**
- | | |
|---------------------|-------------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
- Bäume 2. und 3. Wuchsordnung**
- | | |
|------------------|-----------------------|
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere, Eberesche |
- Obstbäume** heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb festgesetzter Pflanzzonen).
- Sträucher**
- | | |
|---------------------|---------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Gewöhnlicher Pfaffenhut |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Purgier-Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix aurita | Ohr-Weide |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |
- Die Pflanzweite im Bereich der festgesetzten Pflanzzone beträgt 1,0 - 1,5m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art). Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügelland- und Bergland). Je Parzelle sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.
- Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
 Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm
 Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm.
- Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.
- Bepflanzung der Baugrundstücke**
- Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarre wachsende und buntblaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujaen, Scheinzypressen).
- Freiflächengestaltungsplan, Maßnahmenumsetzung**
- Die festgesetzten Bepflanzungen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans darzustellen. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudfertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgleichsmaßnahmen**
- Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 2.802 m². Die erforderlichen Flächen werden extern vom gemeindlichen Okokonto 01, Flur Nr. 597, Gmk. Rattiszell abgebucht.
- 9. Versorgungsleitungen**
- Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.
- 10. Immissionsschutz**
- Für die Wohnhäuser der Parzellen 1 bis 4 werden nachfolgende Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt:
- Die zur Straße gerichteten Schlafzimmerfenster haben mindestens der Schallschutzklasse 4 zu entsprechen.
 - Die restlichen Schlaf- und Wohnzimmerfenster haben mindestens der Schallschutzklasse 3 zu entsprechen.
 - Terrassen dürfen jeweils nur an der Südseite der Wohnhäuser vorgesehen werden.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- bestehende Gebäude
- Schemabaukörper geplant
- Garage geplant
- Höhenschichtlinien
- Parzellenummer
- Größe der Grundstücke
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Böschung geplant
- Sichtfelder der Anfahrtsicht 70 m bzw. 200 m

- 9. Archäologie**
- Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach §8 DSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 10. Altlasten**
- Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Rattiszell altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.
- 11. Pflanzgut / Verzicht auf Mineraldünger und Pesticide / Autochthones Pflanzgut**
- Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildkräutern abstammende Gehölze) Verwendung finden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pesticiden sollte auf privaten Flächen verzichtet werden. Auf öffentlichen Flächen werden Mineraldünger und Pesticide nicht eingesetzt.
- 12. Streusatz / ätzende Streustoffe**
- Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusatz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
- 13. Sicherheitsabstände Baumbepflanzungen**
- Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkbild über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.
- 14. Straßenbeleuchtung**
- Zur Schonung von Nachfaltern soll eine insektenschonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtyp der Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.
- 15. Landwirtschaft**
- Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die nach Art. 48 AöBGB erforderlichen Grenzabstände von Bepflanzungen sind zu beachten.
- 16. Niederschlagswasser**
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentleitung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFrV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- 17. Metalldächer**
- Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.
- 18. Hang und Schichtwasser**
- Bei Geländeschritten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- 19. Brandschutz**
- Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.07.2016 hat in der Zeit vom 05.08.2016 bis 12.09.2016 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.07.2016 hat in der Zeit vom 05.08.2016 bis 12.09.2016 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 14.02.2017 in der Zeit vom 15.02.2017 bis einschließlich 10.04.2017 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.10.2016 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2017 bis 24.03.2017 öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde Rattiszell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.06.2017 den Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.06.2017 als Satzung beschlossen.
- Rattiszell, den..... (Siegel)
- Reiner, 1. Bürgermeister
- g) Ausgefertigt
- Rattiszell, den..... (Siegel)
- Reiner, 1. Bürgermeister
- h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Rattiszell, den..... (Siegel)
- Reiner, 1. Bürgermeister

GEMEINDE RATTISZELL
 LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGSPLAN
 mit integriertem Grünordnungsplan
 "WA Herrnehlburg"



M 1:1.000

PLANVERFASSER:		DATUM:	BEARB.:
HORNERBERGER, ILNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH	LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING	01.06.2017	av
		TEL: 09421/96364-0 FAX: 09421/96364-24	