

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.03.2018 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit in der Zeit vom 02.05.2018 bis 04.06.2018 beteiligt.
- c) Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.03.2018 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.05.2018 bis 04.06.2018 öffentlich ausgestellt.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.06.2018 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2018 bis 09.08.2018 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.06.2018 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2018 bis 09.08.2018 öffentlich ausgestellt.
- f) Die Gemeinde Rattiszell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.12.2018 den Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.12.2018 als Satzung beschlossen.

Rattiszell, den 07.12.2018
 (Siegel)
 Reiner, 1. Bürgermeister

Rattiszell, den 12.12.2018
 (Siegel)
 Reiner, 1. Bürgermeister

Rattiszell, den 31.01.2019
 (Siegel)
 Reiner, 1. Bürgermeister



7. 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 Sitei-Eiche
 Tilia cordata Winter-Linde

- Bäume 2. und 3. Wuchsordnung**
 Acer campestre Feld-Ahorn
 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 laevigata Zweigriffliger 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 - 1,5 m. 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 Hügel- und Bergland). Je Parzelle sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Der Mindestbaumanteil beträgt je Parzelle 5%. Die festgesetzten Heckenpflanzungen sind auf mindestens 75% der Pflanzzonlänge je Parzelle durchzuführen.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
 Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm
 Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200 cm.
 Einzelbäume im öffentlichen Grün: Hochstamm, 3 x v, STU 14-16cm;
 Einzelbäume im privaten Grün: Hochstamm, 3 x v, STU 10-12cm; Obstbäume auch als Halbstamm;

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 (bizarrr wachsende und buntauibige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thuja, Scheinzypressen).

Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens
 Zur Eingrünung des Beckens sind Gehölzpflanzungen auf 10% der festgesetzten Fläche für die Wasserrückhaltung durchzuführen (Pflanzweite 1 - 1,5 m).

Freiflächengestaltungsplan, Maßnahmenumsetzung
 Die festgesetzten Bepflanzungen des öffentlichen Grüns sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans darzustellen. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäuderingstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Geländegestaltung
 Abgrabungen / Aufschüttungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,25m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 Der ermittelte Kompensationsbedarf von 3,126m² wird über das gemeindliche Ökotoonto Ö3 auf Flurstück 134, Gemarkung Rattiszell erbracht.

8. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

9. 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.

9. Archäologie

Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmale vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmale 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 Pestizide / Autochthones Pflanzgut

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte auf privaten Flächen verzichtet werden. Auf öffentlichen Flächen werden Mineraldünger und Pestizide nicht eingesetzt.

12. Streusalz / ätzende Streustoffe

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz 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 Versorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

14. Straßenbeleuchtung

Zur Schonung von Nachtfaltern 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 ABGB erforderlichen Grenzabstände von Bepflanzungen sind zu beachten.

16. Niederschlagswasser

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswassererstellungsverordnung (NWFEV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) 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.

20. 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.

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 Geschosflächenzahl

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

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung, lagerichtig zu pflanzen; weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen
- standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder Obsthochstamm zu pflanzen, Lage innerhalb des Baugrundstückes variabel, (außerhalb festgesetzter Pflanzzonen) weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen
- Pflanzzone A: Hecke 2-reihig auf mind. 75% der Pflanzzonlänge je Parzelle zu pflanzen, Baumanteil mind. 5%, weitere Pflanzvorgaben siehe textliche Festsetzungen (öffentliches Grün)
- Pflanzzone B: Hecke 3-reihig auf mind. 75% der Pflanzzonlänge je Parzelle zu pflanzen, Baumanteil mind. 5%, weitere Pflanzvorgaben siehe textliche Festsetzungen (öffentliches Grün)

7. Wasseroberflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

8. 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: 10° - 35°
 Pultdach: 6° - 25°
 Walmdach: 10° - 35°

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 Holzlatzen-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets sowie im Bereich festgesetzter Pflanzzonen nicht zulässig. Im Bereich der Pflanzzonen ist eine max. Geländeneigung von 1 : 2,0 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

Abgrabungen / Aufschüttungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,25m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

6. Zufahrten/ Stellplätze

Auf Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breittüftiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen möglich.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- bestehende Gebäude
- Schemabaukörper geplant
- Garage geplant
- Höhengichtlinien
- Parzellennummer
- ca. Größe der Grundstücke
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Anbaufreie Zone Kreisstraße SR 13 von 15,00 m
- Sichtfelder der Anfahrtsicht 70 m bzw. 110 m



GEMEINDE RATTISZELL
 LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan "WA HAUNKENZELL-NORD"



M 1:1.000

PLANVERFASSER:		DATUM:		BEARB.:	
HORNBURGER, ILNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING TEL: 09421/96364-0 FAX: 09421/96364-24		G + S Team Umwelt, Landschaft Fritz Halser und Christiane Pronold dipl.lng.e, Landschaftsarchitekten Am Stadtpark 8 94469 Deggendorf		06.12.2018 av	