

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) 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 02.06.2016 hat in der Zeit vom 20.06.2016 bis 29.07.2016 stattgefunden.
- c) 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 02.06.2016 hat in der Zeit vom 20.06.2016 bis 29.07.2016 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2016 bis 21.11.2016 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.08.2016 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2016 bis 25.11.2016 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Rattiszell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.12.2016 den Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.08.2016 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



**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

(WA) 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. Maß der baulichen Nutzung**

GRZ 0,3 Grundflächenzahl  
 GFZ 0,6 Geschossflächenzahl

**3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**

(ED) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

--- Baugrenze

**3. Verkehrsflächen**

- öffentliche Straßenverkehrsfläche incl. Straßenbegleitgrün
- öffentlicher Geh- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

**4. Grünflächen**

- öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün bzw. Randeingrünung
- private Grünflächen

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

- standortheimischer Laubbaum 1. Wuchsordnung lagerichtig zu pflanzen; Mundstammpflanzqualität: Hochstamm 3xv, 14-16 cm StU
- standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, Lage auf dem Grundstück variabel; Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, 12-14 cm StU oder vergleichbarer Solitärqualität
- Obsthochstamm lagerichtig zu pflanzen.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
 Pflanzzone 1:  
 2-reihige Baum-Strauch-Hecke mit standortheimischen Gehölzen auf mind. 50% der Pflanzzonlänge je Parzelle zu pflanzen;  
 Pflanzzone 2:  
 Bepflanzung von mind. 1/3 der Fläche mit standortheimischen Sträuchern; weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzung;
- Erhalt Gehölzbestand

Streuobstwiese anlegen Hochstammqualität gemäß Pflandarstellung; Pflege der Wiesenfläche durch 2-schürige Mahd, 1. Schnitt in den ersten 2 Juli-Wochen, 2. Schnitt im September, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern, das Mähgut ist abzutransportieren;

Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dem Vorhaben zugeordnete Ausgleichsfläche; bauliche Anlagen, Einfriedungen, Geländeänderungen sind nicht zulässig;

**6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Flächen für die Wasserrückhaltung

**7. Sonstige Planzeichen**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. Baugestaltung**

Dachform: Parzellen 1 - 10 Satteldach, symmetrisch geneigt; Parzellen 11 - 14 Satteldach, Pultdach, Walmdach Parzelle 1 - 14 Flachdach für untergeordnete Bauteile

Dachneigung: Satteldach: 18° - 30° 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 m<sup>2</sup>. Der Abstand zum Ortgang 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 1,50m, gemessen auf die Haustiefe, ist zwingend der Haustyp des Hanghauses ÜG + EG zu wählen.

**2. Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig.

**3. Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten**

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.

**4. Freiflächengestaltung, Maßnahmenumsetzung**

Die festgesetzten Bepflanzungen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans darzustellen. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließende Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

**5. Grünordnung**

**Bepflanzung, Grünflächen**

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahl** zulässig:

**Bäume**

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
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 in Hecken / flächigen Pflanzungen 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 Hügel- und Bergland). Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten: Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm

**6. Bepflanzung von Baugrundstücken**

Bepflanzung auf den Baugrundstücken gemäß baulichen Festsetzungen. Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelbäume, insbesondere Blaueichen, Thuja, Scheinzypressen).

**7. Ausgleichsmaßnahmen**

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 4.099 m<sup>2</sup>. Mit der am Baugrubenrand geplanten Anlage einer Streuobstwiese wird beim angesetzten Anrechnungsfaktor von 1,0 ein Kompensationsumfang von 2.734 m<sup>2</sup> erbracht. Der Restbedarf von 1.365 m<sup>2</sup> wird vom gemeindlichen Ökoko-Konto Nummer 1 auf Flurstück 397 in der Gemarkung Rattiszell abgebucht.

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

1. bestehende Gebäude
2. Schemabaukörper geplant
3. Höhengichtlinien
4. Parzellennummer
5. 585,00 m<sup>2</sup> Größe der Grundstücke geplant
6. bestehende Grundstücksgrenzen
7. bestehende Bäume
8. bestehende oberirdische Versorgungsleitung
9. Flurstücksnummer
10. Maßangaben in Meter
11. Grundstücksgrenze geplant

**HINWEISE DURCH TEXT**

**1. 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.

**2. 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.

**2. Pflanzgut / Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide / Autochthones Pflanzgut**

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahe 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.

**3. 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.

**4. 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.

**5. Straßenbeleuchtung**

Zur Schonung von Nachtfaltern soll eine insektenschonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtyp der Natiumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.

**6. 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.

**7. Niederschlagswasser**

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) und der technischen Regeln zum schadlosem Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) 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.

**8. Metaldächer**

Bei beschichteten Metaldächern 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 m<sup>2</sup> sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

**9. 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.

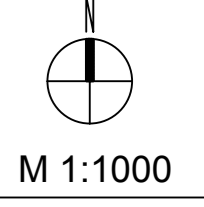
**10. Brandschutz**

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.

**GEMEINDE RATTISZELL**  
 LKR. STRAUBING-BOGEN



**BEBAUUNGSPLAN**  
 mit integriertem Grünordnungsplan  
**"WA RATTISZELL-SÜD"**



<b>PLANVERFASSER:</b> HORNERBERGER, ILLNER, WENY, STRAUBING Gesellschaft von Architekten mbH	<b>Team G+S</b> Umwelt Landschaft <small>Elisabeth und Christine Preisendörfer, Landratsamt Straubing</small> am Stadtpark 8 94469 Deggendorf Tel.: 09421/96364-0 Fax: 09421/96364-24 www.team-umwelt-landschaft.de	DATUM:	BEARBEITET:
		05.08.2016	av