



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,8
max. WH 8,00 m max. zulässige Wandhöhe in Meter

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO
Gebäude mit einer Länge >50 m sind zulässig

4. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Dachform
max. zulässige Wandhöhe	

5. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün/ Niederschlagswasserversickerung
- private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Randeingrünung

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Reglung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft; Zweckbestimmung Regenrückhaltung

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste

Pflanzzone A:
Die Gehölzarten sind aus obiger Liste auszuwählen. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Der Mindestbaumanteil beträgt 5%. Bezogen auf die Größe der Pflanzzone ist eine Pflanzdichte von mindestens 1 Stück je 4m² sicherzustellen.

Pflanzzone B:
Die Gehölzarten sind aus obiger Liste auszuwählen. Es sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Der Mindestbaumanteil beträgt 5%. Bezogen auf die Größe der Pflanzzone ist eine Pflanzdichte von mindestens 1 Stück je 7m² sicherzustellen.

9. Sonstige Planzeichen

- standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen
- Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und die Bemessung der Wandhöhe; Abweichungen von diesem Höhenbezugspunkt bis zu 0,50 m sind zulässig.
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Stellplätze mit wassergebundenem Belag

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. Gebäudegestaltung

Dachform: SD Satteldach, PD Pultdach, FD Flachdach
Dachneigung: Pultdach 3°-10°
Satteldach 14° - 24°
Dachdeckung: kleinformatige Materialien in Rottönen oder mattes Blech zulässig. Bei Flachdächern ist Foliendeckung oder Blechdeckung zulässig.
Wandhöhe traufseitig: max. Wandhöhe 8,00 m traufseitig gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten FOK Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung ist zu beachten.

4. Stellplätze

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

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen, insbesondere solche, die auf die Bundesstraße B20 oder die angrenzende Staatsstraße bzw. Kreisstraße wirken, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtdichte reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht sind unzulässig. Fassadenwerbeanlagen sind nur unterhalb der Gebäudekante zulässig. Beleuchtung auf dem Gelände darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigen. Die Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen dürfen durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des Gewerbegebietes nicht geblendet oder irritiert werden.

6. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Ebenfalls zulässig sind Holzlaten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,8 m Höhe. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Stütz- und Böschungsmauern sind im Bereich festgesetzter Pflanzzonen nicht zulässig. Stützmauern sind zwischen den Parzellen und zur Erschließungsstraße hin bis zu einer Höhe von max. 1,5 m Höhe zulässig. Darüberhinaus gehende Höhenunterschiede sind als bepflanzte Böschungen zu gestalten. Für die Gehölzauswahl und Anforderungen gelten die Festsetzungen aus dem Punkt „Bepflanzung, Grünflächen“. In Pflanzflächen ist eine Pflanzdichte von 1 Stück je 3 m² sicher zu stellen.

7. Auffüllungen/ Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Das Gelände ist an den Grundstücksgrenzen an die Höhen des benachbarten Geländes im Verhältnis 2 : 1 (Länge : Höhe) anzulegen.

8. Grünordnung

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

HINWEISE DURCH TEXT

1. Archäologie

Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 DStDG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

2. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser zur Wiederverwendung zu sammeln, bzw. einer Versickerung zuzuführen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENWV) 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.

3. Grenzabstände

Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen gem. AGBGB wird verwiesen.

4. Landwirtschaft

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emission durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern zu dulden.

5. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen

Ver- und Entsorgungsleitungen
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungstyp der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrsweesen in Köln - wird verwiesen.

6. 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.

7. Mineraldünger und Pestizide

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

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 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

9. Altlasten

Altlasten sind auf dem Areal nicht zu erwarten. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das zuständige Landratsamt bzw. Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

10. Hang und Schichtwasser

Bei Geländeschnitten 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.

11. Vogelschlag

Es wird die Verwendung von speziellem Isolierglas wie z.B. "Ornilux" für großflächige Glasfassaden zur Vermeidung von Vogelschlag empfohlen.

12. Ressourcenschonung

Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden. Es wird die Schonung von wertvollen Primärressourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden.

13. Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens werden Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 sowie DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder, nur wenn dies nicht möglich ist, ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden, in Hanglagen oder bei Böden, deren Ausgangssubstrate durch ihre Korngrößenzusammensetzung besonders erosionsanfällig sind (wie Löss oder andere schluffige Deckschichten), soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

11. Freiflächengestaltungsplan, Maßnahmenumsetzung

Für jedes Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Notwendige Inhalte:

- Geländehöhen und Geländeaufornung
- Bodenbeläge
- Oberflächenwasserbehandlung
- Einfriedung
- Bepflanzung
- Bodenmanagement.

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 10,193m² wird über das gemeindliche Ökokonto Ö2 auf den Flurstücken 378 und 379 in der Gemarkung Rattiszell erbracht. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ist die festgelegte Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die Ausgleichsfläche ist darüber hinaus grundbuchrechtlich zu sichern.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinien Höhe in Meter über NHN
- Anbaufreie Zone von 20,00 m bzw. 15,00 m zum bituminösen Fahrbandrand
- mögliche Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Erweiterung des Gewerbegebietes
- geplante Parzelle
- geplante Parzellengröße
- Sichtdreieck 200 m
Im Bereich der Sichtdreiecke darf eine Bepflanzung nur aus Hochstämmen mit einem Kronensatz von mehr als 2,80 m über FOK Straße bestehen.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Archäologie

Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 DStDG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

2. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser zur Wiederverwendung zu sammeln, bzw. einer Versickerung zuzuführen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENWV) 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.

3. Grenzabstände

Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen gem. AGBGB wird verwiesen.

4. Landwirtschaft

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emission durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern zu dulden.

5. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen

Ver- und Entsorgungsleitungen
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungstyp der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrsweesen in Köln - wird verwiesen.

6. 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.

7. Mineraldünger und Pestizide

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

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 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

9. Altlasten

Altlasten sind auf dem Areal nicht zu erwarten. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das zuständige Landratsamt bzw. Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

10. Hang und Schichtwasser

Bei Geländeschnitten 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.

11. Vogelschlag

Es wird die Verwendung von speziellem Isolierglas wie z.B. "Ornilux" für großflächige Glasfassaden zur Vermeidung von Vogelschlag empfohlen.

12. Ressourcenschonung

Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden. Es wird die Schonung von wertvollen Primärressourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden.

13. Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens werden Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 sowie DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder, nur wenn dies nicht möglich ist, ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden, in Hanglagen oder bei Böden, deren Ausgangssubstrate durch ihre Korngrößenzusammensetzung besonders erosionsanfällig sind (wie Löss oder andere schluffige Deckschichten), soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2019 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 17.01.2019 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde Rattiszell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rattiszell, den.....
Reiner, 1. Bürgermeister

g) Ausgefertigt:
Rattiszell, den.....
Reiner, 1. Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rattiszell, den.....
Reiner, 1. Bürgermeister

GEMEINDE RATTISZELL

LKR. STRAUBING-BOGEN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"GE RATTISZELL - ERWEITERUNG"

M 1:1.000

PLANVERFASSER:		DATUM:		BEARB.:	
HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH TEL: 09421/96364-0 FAX: 09421/96364-24		LANDSHUTER STRASSE 20 94315 STRAUBING TEL: 09421/96364-0 FAX: 09421/96364-24		Team G+S Umwelt Landschaft DATUM: 17.01.2019 BEARB.: av	