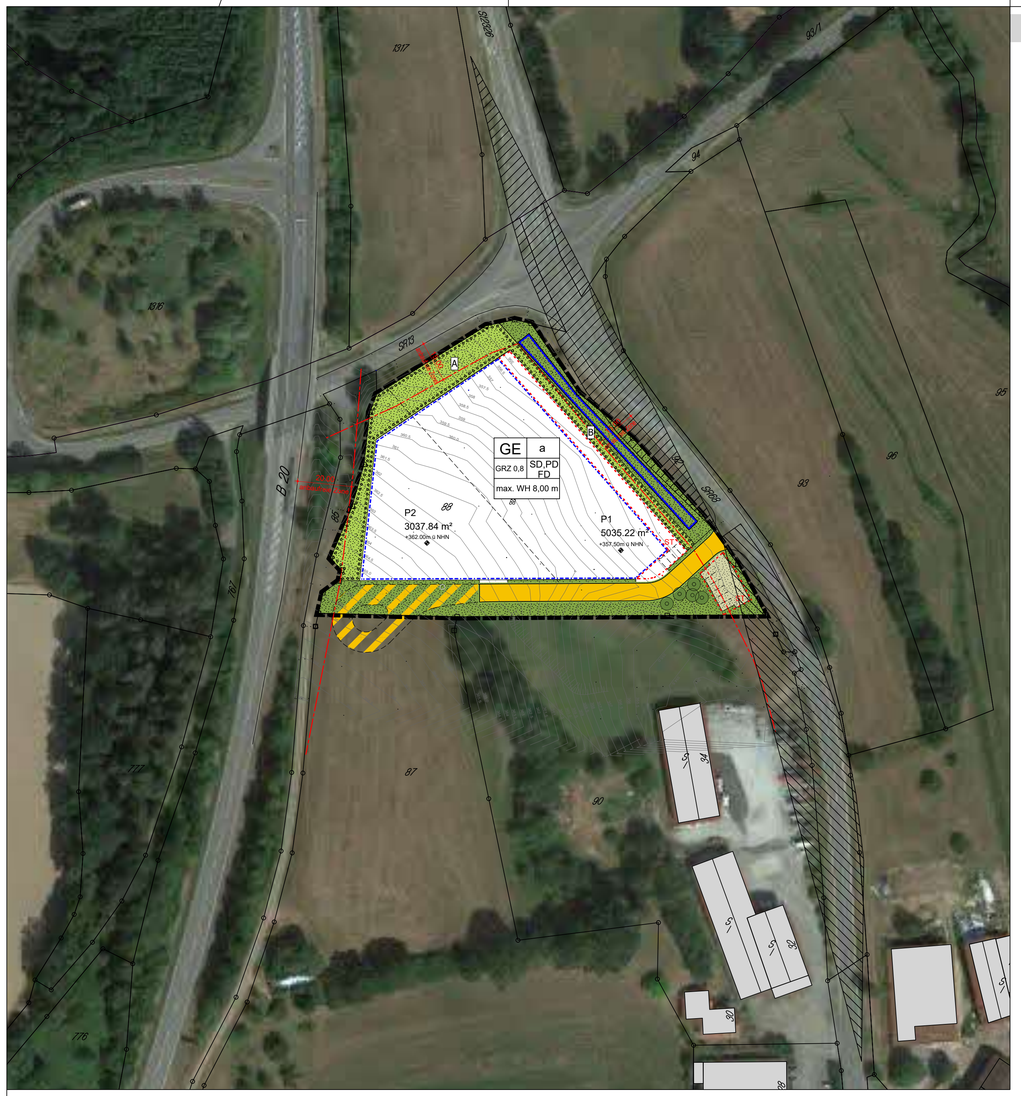

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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 9° - 24°

Dachdeckung: kleinformatige Materialien in roter oder antrazither Farbgebung 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 geplanten 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, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen möglich.
Je 10 PKW-Stellplätzen ist ein standortheimischer Laubbaum oder stadtklimaresistenter Laubbaum zu pflanzen.

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 unzulässig. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht sind unzulässig.
Fassadenwerbeanlagen sind nur unterhalb der Gebäudeoberkante und mit max. 10 m² pro Fassade 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, Stützmauern
Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Ebenfalls zulässig sind Holzlatten-, 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.
Die max. Höhe der Stützmauer zur westlichen Abgrenzung der Parzelle P2 als Gabionenstützmauer max. 2,80 m, ansonsten sind Betonstützwände 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) anzugleichen.
An der Grenze zwischen den Parzellen P1 und P2 ist eine Abgrabung von maximal 2,80 m zulässig. Die zulässige Geländeauffüllung bei Parzelle P1 beträgt maximal 2.20 m. Ausnahmsweise darf bei der Angleichung der Böschung zwischen den beiden Parzellen P1 und P2 vom Verhältnis 2 : 1 im Bedarfsfall abgewichen werden.

8. Grünordnung

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

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera nigra Schwarze	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Buschrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

8.2 Die Pflanzweite im Bereich der festgesetzten Pflanzzonen beträgt 1,0 - 1,5m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 2-5 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
Einzelbäume: Hochstamm, 3 x v, StU 14-16cm;

8.3 Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

8.4 Einzelbaumpflanzungen:
Bei Baumpflanzungen ist je Baum ein durchwurzelbares Substrat mit einer Fläche von mindestens 16 m² vorzusehen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters und/oder von geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.

8.5 Nicht zulässige Bepflanzung
Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

8.6 Fassadenbegrünung
Bei geschlossenen Fassadenflächen mit einer Länge von über 20 m sind Fassadenbegrünungen vorzusehen. Je 5 m Lauflänge ist eine Kletterpflanze aus der beigefügten Auswahlliste zu pflanzen und ggf. eine artgerechte Wuchshilfe anzubringen.
Artenliste für zu verwendende Kletterpflanzen:
Clematis i. Sorten
Hedera helix (Wildform oder in Sorten)
Lonicera caprifolium
Lonicera heckrolii i. Sorten
Parthenocissus quinquefolia i. Sorten
Parthenocissus tricuspidata i. Sorten
Kletterrosen in Sorten.

9. Sicherheitsabstand Baumpflanzungen
Mit Baumpflanzungen ist zur Staatsstraße hin ein Abstand von 8,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

10. Vorgaben bei Gehölzentfernungen
Die Beseitigung von Gehölzstrukturen (Gehölzeinschlag) darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (Vogelbrutzeit: 01. März bis 30. September). Die Entfernung der Wurzelstöcke im betroffenen Heckenabschnitt hat in Phasen hoher Mobilität der potenziell vorkommenden Zauneidechse zu erfolgen (also in den Monaten April, Mai, August, September) und ist von einer Umweltbaubegleitung zu überwachen. Die Maßnahme kann entfallen, wenn durch geeignete Erhebungen nachgewiesen wird, dass ein Vorkommen von Zauneidechsen im betroffenen Heckenabschnitt ausgeschlossen werden kann.

11. Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED- oder Natriumdampfniederdruck- oder Natriumdampfhochdrucklampen zulässig.

12. Freiflächengestaltungsplan, Maßnahmenumsetzung
Für jedes Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Notwendige Inhalte:
• Geländehöhen und Geländeausformung
• Bodenbeläge
• Oberflächenwasserbehandlung
• Einfriedung
• Bepflanzung
• Bodenmanagement.
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.
Die Ausgleichsmaßnahme ist mit Eingriffs-/Baubeginn durch die Gemeinde umzusetzen (Erstmaßnahmen) und jährlich durch die notwendigen Maßnahmen zu entwickeln.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Der ermittelte Kompensationsbedarf von 10.193m² wird überwiegend über die festgesetzte Ausgleichsfläche auf Flurstück 236/6 Gemarkung Rattiszell erbracht (siehe beigefügter Ausgleichsflächenplan, Anlage-Nummer 1.0). Die auf dem Flurstück anrechenbare Kompensationsfläche beträgt 8.967m².
Der verbleibende Kompensationsbedarf von 1.226m² wird über die folgenden gemeindlichen Ökokontoflächen erbracht (gemäß beigefügten Abbuchungsplänen):

Ökokonto-nummer	Bezeichnung	Flur-nummer	Gemarkung	Anrechenbare Kompensations-fläche in m²	Anrechnungs-faktor	Abbuchungs-fläche in m²
Ö1	Wiese im Kinsachtalraum	397 (Teil-Fläche)	Rattiszell	566,5	1,10	566
Ö3	Wiese im Kinsachtalraum nördlich von Rattiszell	134	Rattiszell	563,57	0,83	563
„Ö5"	Planung zur „Änderung der Fläche für Landschaftspflege und Naturschutz aus dem Neuordnung-verfahren Rattiszell und Neuplanung einer gemeindlichen Ökokontofläche" (Plandatum 31.08.2014; Beschluss 07.08.2014	597/1	Rattiszell	97	1,0	97
			gesamt	1227,07		1291

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ist die festgelegte Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.
Die Ausgleichsfläche ist darüber hinaus vor Satzungsbeschluss grundbuchrechtlich zu sichern.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenze
- 34 — Flurstücksnummer
- 391 — Höhenschichtlinien Höhe in Meter über NHN
- Anbaufreie Zone von 20,00 m bzw. 15,00 m zum bituminösen Fahrbahnrand
- mögliche Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Erweiterung des Gewerbegebietes
- P1 — geplante Parzelle
- 5035,22 m² — geplante Parzellengröße
- Sichtdreieck 200 m
  Im Bereich der Sichtdreiecke darf eine Bepflanzung nur aus Hochstämmen mit einem Kronenansatz 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 Art. 8 abs. 1 - 2 BayDSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 (TRENOG) 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.

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 Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen 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. 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.

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. 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 regenerativen Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden.

12. 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 Lösse 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.

13. Vogelschlag
Aufgrund der örtlichen Situation und der zu erwartenden Nutzungsintensität ist nicht mit einer überdurchschnittlichen Vogelschlaggefahr zu rechnen. Auf eine entsprechende Festsetzung wird verzichtet.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.01.2019 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 17.01.2019 bis 25.02.2019 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 22.02.2019 bis26.03.2019 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2019 bis 26.08.2019 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2019 bis 26.08.2019 öffentlich ausgelegt.

f) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.

g) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.

h) 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

i) Ausgefertigt:

Rattistell, den.....

.....
Reiner, 1. Bürgermeister

j) 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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

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

Baugrenzen

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%. Die einzelnen Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 2-5 Exemplaren). 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 25%. Bezogen auf die Größe der Pflanzzone ist eine Pflanzdichte von mindestens 1 Stück je 7m² sicherzustellen.

standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

+357.50m ü.NHN — Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und die Bemessung der Wandhöhe; Abweichungen von diesem Höhenbezugspunkt bis zu 0,50 m sind zulässig.

ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Stellpätze mit wassergebundenem Belag

GEMEINDE RATTISZELL

LKR. STRAUBING-BOGEN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"GE RATTISZELL - ERWEITERUNG"

M 1:1.000

ENTWURF

PLANVERFASSER:

HIW
HORNBERGER, ILLNER, WENY
Gesellschaft von Architekten mbH
LANDSHUTER STRASSE 23
94315 STRAUBING
TEL: 09421/96364-0
FAX: 09421/96364-24

Team Umwelt Landschaft G+S
Dipl.-Ing. Rainer und Ulrich von Grunelius
Dipl.-Ingr. Landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggendorf
tel: 0991/38384-0 fax: 0991/38384-99
e-mail: info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

DATUM:	BEARB.:
05.09.2019	av