


1.) Festsetzungen durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Mischgebiet


Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze

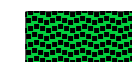
Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Einfahrtsbereich


Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

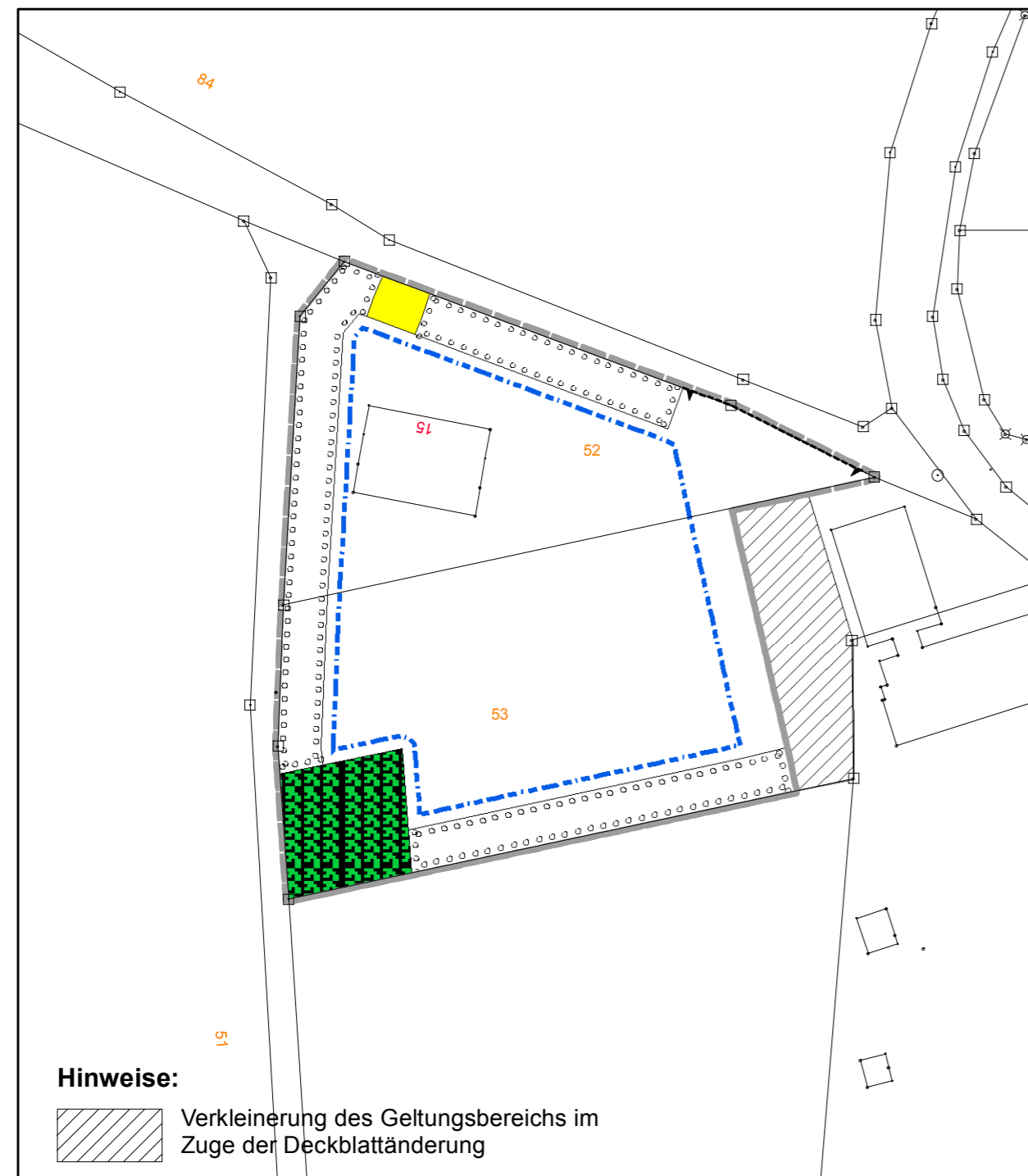
 Wertstoffsammelstelle

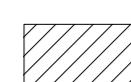
Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Grünfläche Erholung: Zweckbestimmung Bewegungspark je angefangene 200m² Fläche sind ein standortheimischer Laubbaum oder 5 freiwachsende, standortheimische Sträucher zu pflanzen; weitere Arten- und Pflanzvorgaben siehe textliche Festsetzungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Pflanzzone Heckenpflanzung
Pflanzung einer mindestens 3-reihigen Hecke auf mind. 75% der Pflanzzonenseite; der festgesetzte Bepflanzungsanteil ist auf jeder Pflanzzonenseite zu erbringen;
Reihenabstand 1m, Pflanzabstand in der Reihe 1-1,5m;
Baumanteil mind. 10%, die Bäume sind gleichmäßig im Pflanzbereich zu verteilen;
weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen



Hinweise:
 Verkleinerung des Geltungsbereichs im Zuge der Deckblattänderung

2) Festsetzungen durch Text

2.1 Immissionsschutz
Die westlich orientierten Fenster der Bebauung werden aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesstraße B20 in Schallschutzklasse II ausgebildet. Schlafzimmerfenster sind mindestens mit Schallschutzklasse 3 auszubilden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,6 Grundflächenzahl
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl

2.3 Höhe Bebauung, Gebäudelängen
Die Oberkante Fertigboden im Erdgeschoss darf nicht höher als 1,20m über dem Straßenniveau in Gebäudemitte (je Gebäudeflügel) liegen.
Als maximale Wandhöhe der straßenseitigen Wände wird für die Schulstraße 10,20 m bezogen auf den Fertigboden im Erdgeschoss festgelegt.
Das Maß bezieht sich auf den Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut.
Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 35m.
Als maximale Gebäudehöhe wird eine Höhe von 10,20 m bezogen auf Fertigboden im Erdgeschoss festgelegt.

2.4 Dachformen
Zulässig sind Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Walmdach und Flachdach. Tonnendächer sind nicht zulässig.

2.5 Stellplätze
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden.
Je 5 Stellplätzen ist an den Stellplätzen ein standortheimischer Laubbaum gemäß Auswahlliste zu pflanzen.

2.6 Einfriedungen
Zulässig sind stab- und gitterförmige Zäune aus Holz und Metall sowie flächige Zaunfüllungen mit einer Höhe von maximal 1,25 m über Gelände.
Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig, nur Punktfundamente zulässig.
Die festgesetzten Pflanzzonen sind der freien Landschaft zuzuordnen, sie werden nicht mit eingefriedet.

2.7 Löschwasserversorgung
Die ausreichende Löschwasserversorgung mit 2x800l/min für 2 Stunden mit 1,5 bar ist durch die Gemeinde sicherzustellen

2.8 Durchzuführende Pflanzmaßnahmen, Ausschluss von Gehölzen
Für die festgesetzten Pflanzzone ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial der Herkunftsregion Ostbayerisches Hügelland zu verwenden.
Für die festgelegten Bepflanzungen gilt folgende Auswahlliste:

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
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

Mindestpflanzqualitäten:
Sträucher 3-5 Triebe, 60-100cm
Bäume in Hecken als Heister, 150-200cm, außerhalb von Hecken als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12-14cm.
Die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 3-5 Exemplaren zu verwenden. Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Ergänzend zu den Pflanzfestsetzungen in der Pflanzzone und im Bereich der Stellplätze ist je 800m² Baugrundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum gemäß Auswahlliste zu pflanzen.

Vorgaben bei Einzelbaumpflanzungen
Bei Pflanzmaßnahmen außerhalb von Grünflächen ist je Hochstamm eine unversiegelte Pflanzfläche von 10m² sowie ein durchwurzelbarer Bereich von mind. 16m² sicherzustellen

Unzulässige Pflanzen
An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.
Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahmen im Bereich der Ökokontofläche sind spätestens mit Eingriffsbeginn durchzuführen.
Für die festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen (Beläge, Einfriedung, Randeingrünung) ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen.

2.8 Geländegestaltung
Niveauunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe : Breite mind. 1 : 3) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1m) auszubilden.
Im Bereich der festgesetzten Pflanzzonen sind keine Mauern zulässig.
Abgrabungen und Auffüllungen werden auf max. 1,20m ab Urgelände begrenzt.

2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.784 m² zuzüglich 365 m² für die Deckblattänderung.
Der erforderliche Ausgleich wird über das gemeindliche Ökokonto bereitgestellt.
Anerkennungsfaktor 1,1; Abbuchungsfläche 1.622m² zuzüglich 365 m² für die Deckblattänderung.
Die Abbuchung erfolgt von Ökokontonummer Ö1 (TK25-Nummer 6941) auf Flurstück 397 in der Gemarkung Rattiszell.

3) Verfahren

a) Beschluss zur Aufstellung
Die Gemeinde Rattiszell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.09.2019 die Bebauungsplanänderung „MI Kiesfeld I“, Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

b) Öffentliche Auslegung
Die Bebauungsplanänderung „MI Kiesfeld I“, Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 26.03.2020 wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05. 2020 bis 12.06.2020 im Rathaus Stallwang (VG Stallwang) öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am 30.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht, die Träger öffentlicher Belange wurden am 04.05.2020 schriftlich über die Auslegung informiert.

c) Beschluss als Satzung
Die Gemeinde Rattiszell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.07.2020 die Bebauungsplanänderung „MI Kiesfeld I“, Deckblatt Nr.1 gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.07.2020 als Satzung beschlossen.

Rattiszell, den

Reiner, 1. Bürgermeister

d) Die Bebauungsplanänderung „MI Kiesfeld I“, Deckblatt Nr. 1 wird durch den Bürgermeister ausgefertigt

Rattiszell, den

Reiner, 1. Bürgermeister

e) Die Bebauungsplanänderung „MI Kiesfeld I“, Deckblatt Nr. 1 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1 „MI Kiesfeld I“ ist damit in Kraft getreten.

Rattiszell, den

Reiner, 1. Bürgermeister

Projekt:
Bebauungs- und Grünordnungsplan "MI Kiesfeld I", Deckblatt Nr. 1
Gemeinde Rattiszell
Landkreis Straubing-Bogen



Planliche und textliche Festsetzungen des
Bebauungs- und Grünordnungsplans, Deckblatt Nr. 1

Datum:
02.07.2020

Bearbeitung:
halsler

Plannummer:
1993_DB1



1:1.000

Planung:

Team Umwelt G+S Landschaft
fritz halsler und christine pronold
dipl. Ing., Landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggen Dorf
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de