



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: keilförmige Materialien in roter oder antrazitfarbiger 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 Erdschoss 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. Je 10 PKW-Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbau oder stadtklimaresistenter Laubbau 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. Fassadenwerbungen sind nur innerhalb der Gebäudefassaden 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 Verkehrsleitlinie auf den angrenzenden Straßen dürfen durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des Gewerbegebietes nicht gebildet oder irritiert werden.

6. Einfriedigungen, Stützmauern
Als Einfriedigung sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Ebnfalls zulässig sind Holzlatton-, Metall- und Mischkonstruktionen bis max. 1,8 m Höhe. Durchgehende Zaunmauer sind nicht zulässig (ausschließliche Punktfundamente zulässig). Der Abstand zwischen Boden und Zaunfuß muss mindestens 15 cm betragen. Stütz- und Böschungsmauern sind im Bereich festgesetzter Pflanzungen nicht zulässig. Die max. Höhe der Stützmauer zur wasserseitigen 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. Darüber hinaus gehende Höhenunterschneidung sind als befestigte 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 2,00 m zu assig. Die zulässige Geländeabgrabung bei Parzelle P1 beträgt maximal 2,20 m. Ausnahmeweise 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 Auswahlte 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 Sa-Weide
Sorbus aucuparia Vogelbeere, Eberesche

- Sträucher**
Corylus avellana Hasel
Crataegus baccata Zweigflieger/Waldorn
Euonymus europaeus Gewöhnlicher Pfaffenhut
Fraxinus excelsior Faulbaum
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicera nigra Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Fingier-Kreuzdorn
Rosa canina Hund-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 Pflanzreihe im Bereich der festgesetzten Pflanzungen beträgt 1,0 - 1,5 m. Die Straucharten sind gruppensweise zu verwenden (in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art). Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsangabe 5, Ostbayerisches Hügel- und Bergland). Es sind folgende Mindestpflanzhöhen zu beachten:

- Sträucher, verpflanzte Sträucher: 4 Trübe 80-100cm
 - Bäume in Hecken und fächigen 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 Entwicklungsfolge sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

8.4 Einzelbaumfällungen:
Bei Baumfällungen 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 Wurzelschutzmaßnahmen sowie Bewässerungs- und Belüftungsmaßnahmen zulässig.

8.5 Nicht zulässige Bepflanzung
Die Pflanzung von landschaftfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizar wachsende und buntblauende Arten, Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelbäume, insbesondere Blauflechten, Thuja, Scholtenprocus).

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

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

8.8 Vorgaben bei Gehölzentfernungen
Die Beseitigung von Gehölzstrukturen (Gehölzeinschlagen) 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 Zauneidechsen zu erfolgen (also in den Monaten April, Mai, August, September) und ist von einer Umweltaubegleitung zu überwachen. Die Maßnahme kann entfallen, wenn durch geeignete Erhebungen nachgewiesen wird, dass ein Vorkommen von Zauneidechsen im betroffenen Heckenabschnitt ausgeschlossen werden kann.

8.9 Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED- oder Niedrigspanniederdruck- oder Niedrigspannhochdrucklampen zulässig.

8.10 Freiflächengestaltung, Maßnahmenumsetzung
Für jedes Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungskonzept vorzulegen. Notwendige Inhalte:
- Geländehöhe und Geländeaufornung
- Bodenbeläge
- Oberflächenwasserbehandlung
- Einfriedung
- Bepflanzung
- Bodenmanagement.
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Nutzungsaufnahme anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahme ist mit Eingriffs-Baubeginn durch die Gemeinde umzusetzen (Erstmaßnahmen) und jährlich durch die notwendigen Maßnahmen zu entwickeln.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Der ermittelte Kompensationsbedarf von 10,183 m² wird überwiegend über die festgesetzte Ausgleichsfläche auf Flurstück 236/6 Gemarkung Rattiszell erbracht (siehe beigefügter Ausgleichsflächenplan, Anlage-Nummer 1.0). Die auf dem Flurstück einnehmbare Kompensationsfläche beträgt 8,987 m². Der verbleibende Kompensationsbedarf von 1,228 m² wird über die folgenden gemeinlichen Ökotothofflächen erbracht (gemäß beigefügten Abbuchungsbilanzen):

Stöcknummer	Bezeichnung	Flurnummer	Gemarkung	Anrechenbare Kompensationsfläche in m²	Anrechnungsfaktor	Abbuchungsfläche in m²
01	Wiese in Kirschbachraum	197 (Teil Fläche)	Rattiszell	500,5	1,10	515
05	Wiese in Kirschbachraum nördlich von IMB-Stelle	154	Rattiszell	803,57	0,05	679
06	Planung zur Änderung der Fläche für Landschaftspflege und Naturschutz, aus dem Neurechtungsverfahren "Ökosystemflächen" (Plandatum 31.09.2014, Beschluss 07.08.2014)	597/1	Rattiszell	97	1,0	97
gesamt				1322,07		1291

Mit Rechtskraft des Bauscheitensplans ist die festgesetzte Ausgleichsfläche vor Satzungsbeschluss an das Ökotothofkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Höhenschichtlinien Höhe in Meter über NNH
- Anbauzone von 20,00 m bzw. 15,00 m zum bituminösen Fahrbahnrand
- 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 Kronenansatz von mehr als 2,80 m über FOK Straße bestehen.

HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Archäologie**
Im Flangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 9 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, unverschlusstes Niederschlagswasser zur Wiederverwendung zu sammeln, bzw. einer Versickerung zuzuführen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentlastung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfall-Entscheidung (NWFFV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQV) bzw. in das Grundwasser (TRENQV) 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, Sträuern und Pflanzen gem. ACOBG wird verwiesen.
- 4. Landwirtschaf**
Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emission durch Staub, Lärm und Geruch) ist ersichtlich und insofern zu dulden.
- 5. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen**
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungseleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungseleitungen* aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrsweisen in Köln wird verwiesen.
- 6. Streusalz, ätzende Streustoffe**
Auf privaten Verkehrsflächen und Streifflächen 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. Metallischer**
Bei beschichteten Metalldeckschirmen 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 Geländeschneiben muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wilo abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Abfluss wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- 11. Ressourcenschonung**
Der Einsatz von Verkehrsmitteln sollte - soweit möglich - mit Bauschuttreyclingmaterial ausgeführt werden. 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 vor- oder überlagert werden. Die Bodenproben sind bei jeder 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, sollen nicht beforhen werden. In Hanglagen oder bei Böden, deren Ausgangssubstrate durch ihre Komplexionszusammensetzung besonders erosionsanfällig sind (wie Löss- oder andere schluffige Deckschichten), soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzliche mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen beforhen 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 vor- oder überlagert werden. Die Bodenproben sind bei jeder 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, sollen nicht beforhen werden. In Hanglagen oder bei Böden, deren Ausgangssubstrate durch ihre Komplexionszusammensetzung besonders erosionsanfällig sind (wie Löss- oder andere schluffige Deckschichten), soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzliche mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen beforhen werden.
- 13. Vogelschutz**
Aufgrund der örtlichen Situation und der zu erwartenden Nutzungsintensität ist nicht mit einer überdurchschnittlichen Vogel- und Fledermausvogelschlagfrequenz zu rechnen. Auf eine entsprechende Festsetzung wird verzichtet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.12.2018 die Aufstellung des Bauscheitensplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf 1 des Bauscheitensplans in der Fassung vom 17.01.2019 hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis 25.03.2019 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf in der Fassung vom 17.01.2019 hat in der Zeit vom 22.02.2019 bis 26.03.2019 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bauscheitensplans in der Fassung vom 17.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2019 bis 26.03.2019 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bauscheitensplans in der Fassung vom 17.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2019 bis 26.03.2019 öffentlich ausgelegt.
 - Zum Entwurf des Bauscheitensplans in der Fassung vom 05.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2016 bis 30.09.2016 erneut beteiligt.
 - Der Entwurf des Bauscheitensplans in der Fassung vom 05.09.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2016 bis 30.09.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde-Ratszeit mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.10.2019 den Bauscheitensplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.10.2019 als Satzung beschließen.
- Ratssagel den 02.10.2019
Reiner, 1. Bürgermeister
- Ratssagel den 02.10.2019
Reiner, 1. Bürgermeister
- Ratssagel den 02.10.2019
Reiner, 1. Bürgermeister

GEMEINDE RATTISZELL

LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"GE RATTISZELL - ERWEITERUNG"

PLANVERFASSER: **HIW** HORNBERGER, ILLNER, WENY
Gemeinschaft von Architektinnen mbH
LANGENWATER STRASSE 25
84719 RATTISZELL
PH: 09471-9096440
FAX: 09471-9096421

Team G+S
Umwelt
Landschaf

DATUM: 02.10.2019
BEARBEITET: av

M 1:1.000