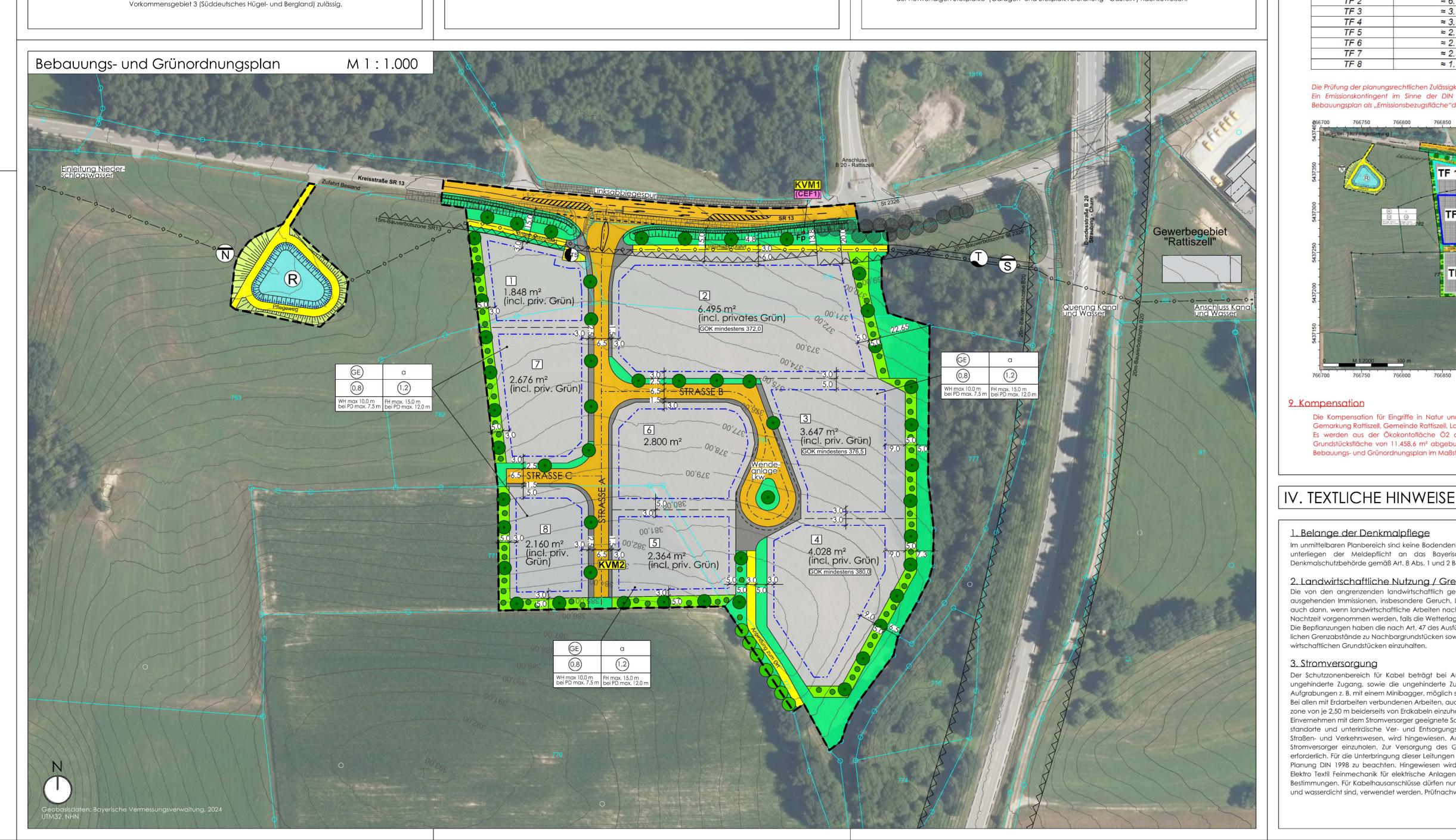


Mindestpflanzqualität: Heister 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm, Strauch 2 x verpflanzt,

Höhe 60-100 cm. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial aus dem



2. Maß der baulichen Nutzung

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung 1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

GRZ = maximal 0.8Mindestens 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die festgesetzten privaten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung I 9.1 werden auf die von Überbauung freizuhaltende Fläche angerechnet.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ = maximal 1,2

Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung

3. Bauweise und Baukörpergestaltung 3.1 Bauweise Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m

sind unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. 3.2 Abstandsflächen Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Infrastrukturelle Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen

3.4 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren

Nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Errichtung solarthermischer Anlagen kann auf die zu errichtende Fläche angerechnet werden. Zu den nicht nutzbaren Dachfläche zählen insbesondere Dachfenster, Aufbauten zur Belichtung oder Belüftung, Dacheinschnitte, Gauben sowie Flächen für notwendige bautechnische, sicherheitstechnische

3.5 Baugestaltung

Gebäudetyp Satteldach

3.5.1 Gebäudehöhen

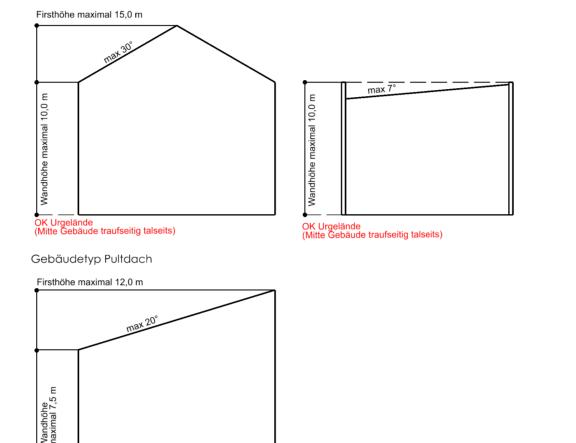
oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen.

10,0 m bei Gebäuden mit Satteldach und Flachdach 7.5 m bei Gebäuden mit Pultdach Die zulässige Wandhöhe wird in der traufseitigen Gebäudemitte talseits von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei

Flachdächern mit der Oberkante der Attika, gemessen (vgl. nachstehende Schemaskizzen). Maximal zulässige Firsthöhe: 12,0 m bei Gebäuden mit Pultdach

Technisch notwendige untergeordnete Aufbauten, Kamine, Antennen etc. dürfen die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 2,0 m überschreiten. In den Bauantragsunterlagen sind das Urgelände und das geplante Gelände sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße bezogen auf NHN-Höhen darzustellen.

Gebäudetyp Flachdach



3.5.2 Baukörperrichtungen Die Ausrichtung der Baukörper wird nicht festgesetzt.

3.5.3 Dachformen Zugelassen sind die Dachformen Flachdach (FD), Pultdach (PD) und Satteldach (SD).

Flachdach: Maximalneigung 7°, Aufbauten zur Belichtung sind zulässig. Pultdach: Mindestneigung 10°, Maximalneigung 22°. Satteldach: Mindestneigung 15°, Maximalneigung 30°.

Es sind alle Dachmaterialien zulässig. Zulässige Dachfarbe: rot, rotbraun, grau und anthrazit. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig. Flachdächer sind zu begrünen, ausgenommen davon bleiben Flächen für die Solarmindestflächen nach textlicher Festsetzung III 3.4.

3.5.6 Solar- und Fotovoltaikanlagen: Zulässig an Wänden und auf Dächern. Bei Pult- und Satteldächern müssen sie die Neigung der Dachfläche aufweisen. Bei Flachdächern ist eine Aufständerung zugelassen, die Oberkante der Anlagen darf die Oberkante der Attika um maximal 1,5 m überschreiten. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig. 3.5.7 Schutz vor Baumwürfen:

Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen in den Parzellen 2, 3 und 4, die zum Aufenthalt von Personen bestimmt sind und innerhalb eines Abstandes von 25 m zum östlich angrenzenden Waldrand errichtet werden, ist die Dachkonstruktion statisch so zu bemessen, dass sie einem Baumwurf stand hält. Der Nachweis ist im Zuge der

Bauantragstellung zu erbringen. 3.6 Fassadengestaltung

Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen. Für großflächige Glasfassaden (ab 20 m² Größe) ist gegen Vogelschlag eine speziell beschichtete Verglasung oder Markierung zu verwenden.

Der Stellplatzbedarf ist anhand der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) nachzuweisen.

4. Brandschutz

Zulässig sind nicht vollflächig geschlossene Metallzäune, Holzzäune, Maschendrahtzäune sowie

Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 2,0 m. Mauern, Gabionenwände und Hecken aus Nadelgehölzen sind

unzulässig. Durchgehende Mauersockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig.

Für Pfosten / Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Unterkante der Einfriedung und

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind bis zu einer maximalen Höhe der Oberkante von 5,5 m über Straßen-

oberkante zulässig, sofern sie in die Fassade der Gebäude integriert oder an der Wand angebracht sind. Zu-

lässig ist pro Gebäudeseite maximal eine Werbeanlage. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an Gebäuden

darf 12 m² nicht überschreiten. Pro Bauparzelle ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer maximalen

Bewegliche (laufende) oder solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im

Wechsel an- oder abgeschaltet wird sind bei allen Werbeanlagen und Hinweisschildern nicht zulässig.

Unzulässig sind drehbare Werbeträger, Skybeamer und Laserwerbung. Die Werbeanlagen dürfen ferner keine

ablenkende Wirkung auf den Straßenverkehr deer SR 13 und der St 2326 haben und die Sicherheit und

Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Pro Parzelle sind maximal drei Fahnenmasten mit einer Höhe

Für die Beleuchtung der Erschließungsstraßen, privater Zufahrten, Parkplätze, Fassaden sowie der

betrieblichen Verkehrsflächen und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer

Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden (Insekten schonendes

4.1 Seitenbereiche und Mehrzweckstreifen nach planlicher Festsetzung I 6.2 sowie private betriebliche Verkehrs

1.2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen

Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder her-

zustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen

Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z.B. Schottergärten, mit wasserundurch-

5.1 Für nachfolgende Parzellen wird eine Mindesthöhe für das geplante Gelände (GOK) durch Planeinschrieb

Liegt das Urgelände tiefer, ist das geplante Gelände mindestens auf die festgesetzte Mindesthöhe

herzustellen. Das geplante Gelände darf die festgesetzte Mindesthöhe durch Abgrabungen nicht

Auffüllungen, die zur Erreichung der festgesetzten Mindestgeländehöhen nach textlicher Festsetzung III 5.1

erforderlich sind. Abgrabungen sind bis maximal 3,0 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur

Grenze des Nachbargrundstücks zulässig. Die Festsetzung III 5.1 ist zu beachten. Böschungen sind zu den

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die

Stützmauern: Zur Sicherung von Auffüllungen und Abgrabungen ist die Errichtung von Stützmauern mit einer

Höhe von maximal 3,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Die Errichtung von Stützmauern ist unter

Einhaltung der Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur

Grundstücksgrenze zugelassen. Ausgenommen davon bleiben die Bauverbotszonen gemäß planlicher

Festsetzungen I 15.8.1 und 15.8.2. Ausführung: Natursteinmauerwerk, trockenverlegtes Natursteinmauerwerk,

Baumpflanzungen: Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Liste 1 oder der Liste 2 zu

pflanzen und zu erhalten. Pflanzgebote auf privaten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung I 13.2.1

Strauchpflanzungen: Entlang von Grundstücksgrenze zwischen zwei Bauparzellen ist auf 75 % der

Grenzlänge eine einreihige Strauchhecke mit Arten der Liste 2 und einem Heister-Anteil von 10% mit Arten

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden

Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die

Die Pflanzungen auf privaten Flächen gemäß planlicher Festsetzung I 13.2.1 und textlicher Festsetzung III 6.1

Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln

1 Unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser aus der Entwässerung von Dachflächen, Verkehrsflächen

und sonstigen befestigten Flächen ist soweit als möglich über Mulden oder unbefestigte Grünflächen vor Ort

zu versickern. Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist den gemäß planlicher Festsetzung I 10.1

festgesetzten Einrichtungen zur Niederschlagswasserrückhaltung zuzuführen. Die Rückhalteeinrichtungen sind

gemäß DWA-Arbeitsblatt A 117 zu bemessen. Die Oberflächenentwässerung ist gemäß dem Arbeitsblatt

Ggf. erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung gesammelten Niederschlagswassers aus den privaten

Baugrundstücken sind innerhalb der privaten Baugrundstücke zu errichten. Die Vorreinigung ist vor dem

Pro Parzelle ist eine Regenwasserzisterne mit folgendem Volumen für die Sammlung von Niederschlagswasser

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen

angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00 h

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich jeweils die nachfolgend im

Die Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 277.

Es werden aus der Ökokontofläche Ö2 der Gemeinde Rattiszell 70.955 Wertpunkte auf einer realen

Grundstücksfläche von 11.458,6 m² abgebucht. Lage und Umfang der Abbuchung sind in Anlage 3 zum

Im unmittelbaren Planbereich sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler

unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere

auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforder-

lichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu land-

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der

ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstands-

Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für

Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim

Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die

Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft

Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-

Bestimmungen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1,5 bar gas-

zone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Gemarkung Rattiszell, Gemeinde Rattiszell, Landkreis Straubing-Bogen.

Bebauungs- und Grünordnungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

6.2 Baumpflanzungen: Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine unversiegelte Mindestgröße von 16 m²

begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe), Betonfertigteilelemente oder begrünte Stützvorrichtung.

geplanten Geländeveränderungen (z.B. Auffüllungen, Abgrabungen) sowie der Anschluss an die

5.2 Geländeauffüllungen sind bis maximal 3,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Ausgenommen sind

Parzellengrenzen hin mit einer Neigung von mindestens von 1:2 (Höhe: Breite) auszuführen.

pflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenwaben, Schotterbelag oder Schotterrasen.

Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO).

GOK mindestens 372,0 m ü. NHN

GOK mindestens 376,5 m ü. NHN

GOK mindestens 378,0 m ü. NHN

flächen, Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurch-

lässigen Belägen auszubilden. Geeignet sind je nach Nutzungsart z.B. wasserdurchlässige Beton-

Ausnahmsweise sind nachweislich erforderliche betriebsbedingte Vollversiegelungen zum Schutz von Boden

und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zulässig. Der Umfang ist auf das zwingend erforderliche Maß zu

der Bodenoberfläche ist ein hindernisfreier Raum von 15 cm herzustellen.

Höhe von 5 m über Straßenoberkante und einer maximalen Fläche von 4 m² zulässig.

Werbeanlagen / Hinweisschilder

4. Flächenbefestigungen

Parzelle 2:

Parzelle 3:

6. Grünordnung

6.3 Zeitpunkt der Pflanzungen:

6.5 Pflege öffentlicher Grünflächen:

DWA-A 102 zu bewerten.

Teilfläche:

8. Immissionsschutz

. Kompensation

1. Belange der Denkmalpflege

wirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Stromversorgung

Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

7. Niederschlagswasserbehandlung

6.4 Bepflanzungsplan:

lässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.)

Erschließungsstraße darzustellen.

der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten.

Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Einleiten in die öffentlichen Entwässerungsanlagen zu gewährleisten.

- Parzellen bis 2.500 m² Grundstücksfläche: mindestens 5 m³

- Parzellen bis 4.000 m² Grundstücksfläche: mindestens 8 m³

- Parzellen über 4.000 m² Grundstücksfläche: mindestens 10 m³

bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Bebauungsplan als "Emissionsbezugsfläche"dargestellte Fläche.

zur Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu errichten:

≈ 3.519

≈ 2.378

sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

5. Geländemodellierungen / Stützmauern

bis zu maximal 7 m über Straßenoberkante zulässig.

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 to) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 20007, AllMBI 2008 S. 806 wird hingewiesen. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Straßen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Hierfür ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehrfahreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 I/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW- zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren. Die Hinweise des Wasserversorgers nach Punkt 10. sind zu beachten.

5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berück-

6. Hinweise der Wasserwirtschaft Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vongesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf.Reiningungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eineentsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Bei Extremwetterereignissen kann es zu Überflutungen durch Sturzregen kommen, die oberflächlich ablaufen. Es wird empfohlen, die Gebäude ausreichend hoch über das Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgarager Kellerzugänge, Kellerschächte, Leitungsdurchbrüche u. ä.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen sind z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (Hochwasserschutzfibel fib-bund.de) zu finden.

7. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden. Die grundsätzlichen Anforderungen gemäß §19 f Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sind zu beachten.

8. Abwasserentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

Die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen" ist zu beachten.

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell- rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 7 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Nach §1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist nach §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodens vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

10. Immissionsschutz

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die "lauteste Nachtstunde"(gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

11. Hinweise Straßenbaulastträger St 2326 und B 20

Von der St 2326 sowie der B20 gehen Lärmbelastungen aus. Hinsichtlich einer eventuellen Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm wird festgestellt, dass eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger der St 2326 und der B 20 nicht gestellt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger der St 2326 und der B 20 auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung ablehnt, die von der Gemeinde Rattiszell oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern im Gewerbegebiet GE "Irlet" gestellt werden.



VERFAHRENSVERMERKE

2. Vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rattiszell hat in der öffentlichen Sitzung vom 10.10.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Die Gemeinde Rattiszellhat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 06.02.2025 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 03.03.2025 bis 11.04.2025 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Vorzeitige Behördenbeteiligung Die Gemeinde Rattiszell hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.03.2025 bis einschließlich 11.04.2025 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Rattiszell hat am 18.09.2025 den Entwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.09.2025 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB be-

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.09.2025 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.___ bis einschließlich 03.07.2023 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am __._ ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher

Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde Rattiszell hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom __.__ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am __.__ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rattiszell, den

schlossen.

(M. Reiner, 1. Bürgermeister)

7. Ausfertigung. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt

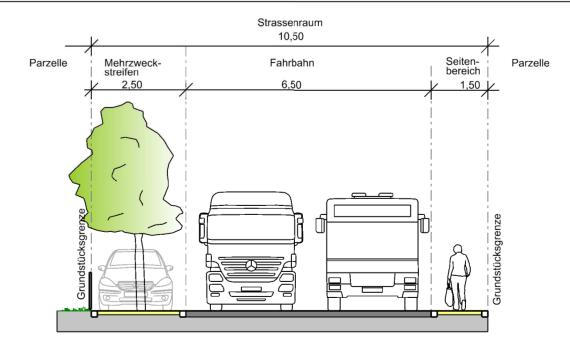
(M. Reiner, 1. Bürgermeister)

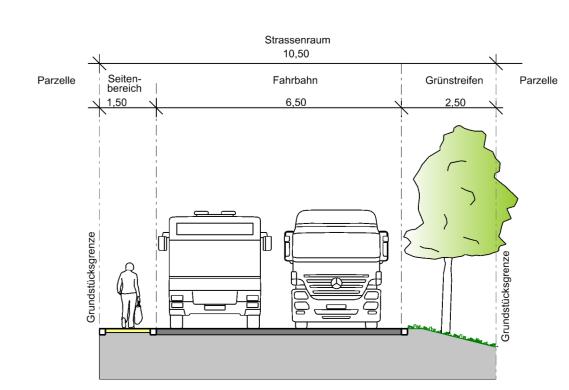
8. Bekanntmachung / Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss über den Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am

gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

(M. Reiner, 1. Bürgermeister)

Prinzipschnitt Straße A





Prinzipschnitt Straßen B / C M 1:100

Änderungen zur Vorentwurfsfassung vom 06.02.2025 sind in roter Schriftfarbe gekennzeichnet

mks Architekten-Ingenieure GmbH Am alten Posthof 1 94347 Ascha T 09961 9421 0 F 09961 9421 29 ascha@mks-ai.de www.mks-ai.de

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GE "IRLET" - RATTISZELL

PLANNUMMER ENTWURF B 1.0 BAUORT | PROJEKT PROJEKTNUMMER 2024-49 Gemeinde Rattiszell Gewerbegebiet "Irlet" BAUABSCHNITT Gemeinde Rattiszell Straubing-Bogen VG Stallwang Straubinger Straße 18 REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern 94375 Stallwang DARSTELLUNG MABSTAB 1:1.000 Bebauungs- und Grünordnungsplan Lagepläne / Festsetzungen / Hinweise 113,5 x 88 cm