

Textteil

5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG RATTENKIRCHEN-HAUN "HAUN-NORD-OST"

Präambel:

Die Gemeinde Rattenkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diese 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

S a t z u n g.

Satzungstext

des Bebauungsplan mit Grünordnung Rattenkirchen-Haun "Haun-Nord-Ost" der Gemeinde Rattenkirchen in der Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein

vom 25.07.2022

- A. Textliche Festsetzungen „Haun-Nord-Ost“
1. Art und Maß der Nutzung
 - 1.1 Das Baugebiet wird im nördlichen Bereich als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und im südlichen Bereich als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Nicht zugelassen sind Vergnügungsstätten und Tankstellen.
 - 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. zulässige Grund- und Geschoßfläche, Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhen, Gebäudetiefen, sowie durch die Baugrenzen festgesetzt. Die jeweiligen Höchstwerte sind der Festsetzungstabelle bzw. der Planzeichnung zu entnehmen.
 - 1.3 Bei Wohnbebauung ist eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone etc.) gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten kann die Baugrenze bis zu max. 2,0m überschritten werden. Die Grundfläche von Wintergärten und vergleichbaren Anbauten darf 10m² nicht überschreiten. Pro Wohnhaus ist nur ein derartiger Anbau zulässig.
 2. Bauweise
 - 2.1 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmen sind für die Parzellen 2, 3 und 9 zulässig, wobei die Länge der Hauptbaukörper 50m (für 2) bzw. 55m (für 3) und 62m (für 9) nicht überschreiten darf.
 - 2.2 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Dies gilt auch für die Garagen.
 3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
 - 3.1 Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist ausschließlich auf den mit den Planzeichen Ga und St gekennzeichneten Flächen zulässig. Je Wohneinheit ist eine Garage oder ein Stellplatz, je EFH 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen. Stellplätze für Gewerbegrundstücke sind gemäß IM Bek. betr. Vollzug der Art. 58 und 59 BayBO auf dem Grundstück nachzuweisen.
 - 3.2 Garagenvorplätze dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Der Bodenbelag der Einfahrten ist einheitlich zu gestalten. Die ersteingereichte Garage hat Vorrang. Stauraumtiefe mind. 5,0m.
 - 3.3 Bei Wohngebäuden sind außerhalb der überbauten Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Geräteschuppen, Holzlegen etc. nur bis max. 10m² Grundfläche je Grundstück in einfacher Holzbauweise mit max. Traufhöhe von 2,3m zulässig. Für Gewerbenutzung sind Ausnahmen in Absprache mit der Genehmigungsbehörde möglich.
 - 3.4 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. In der Einfriedung eingebaute Müllbehälter sind ebenfalls zulässig. Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.
 4. Verkehrsflächen
 - 4.1 Die Erschließungsstraße ist mit einer max. Breite von 7,5m auszubauen. Die Begrünung hat einheitlich mit einer heimischen Baumart zu erfolgen. Das Straßenbegleitgrün ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen oder mit bodendeckenden Stauden zu begrünen. Der verkehrsberuhigte Bereich ist als Anliegerweg (gem. EAE) auszuweisen und inkl. Entwässerungsrinne mit einer max. Breite von 4,0 – 6,5m auszubauen.
 - 4.2 Öffentliche Parkplätze, Fußwege, Grundstückszufahrten, private Verkehrsflächen, Stellplätze sowie Lagerflächen auf den Baugrundstücken sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke) soweit keine Gefahr zur Boden- oder Grundwasserverschmutzung besteht. Die Beläge sind zwecks einheitlicher Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.
 5. Bauliche Gestaltung
In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 98 BayBO zur baulichen Gestaltung folgende Festsetzungen getroffen:

- 5.1 Der Grundriss der Hauptgebäude muss folgende Form aufweisen:
Für die Parzelle 1 gilt:
Firstrichtung Nord-Süd:
Winkelförmiger Baukörper, Querbau mit einer Mindestlänge von 10,0m und einem Abstand zur Giebelseite von mind. 5,0m.
Firstrichtung Ost-West:
Langgestrecktes Rechteck mit einer max. Tiefe von 22,0m mit gegliederten Dachflächen gem. 5.4.2. bergseitig I-geschossig, talseitig II-geschossig.
- Für die Parzellen 2 und 9 gilt: Winkelförmige Baukörper, Hauptfirstrichtung gem. Planzeichnung, untergeordneter Querbau mit einer Mindestlänge von 10,0m und einem Abstand zur Giebelseite von mind. 5,0m.
- Für die Parzelle 3 gilt: Langgestrecktes Rechteck mit einer max. Tiefe von 22,0m mit gegliederten Dachflächen gem. 5.4.2 (vgl. auch Hinweis 8).
Für die Parzelle 4 gilt: Quadratischer oder rechteckiger Grundriss
- Für die Parzelle 8 gilt: Langgestrecktes Rechteck mit Satteldach und westseitigen Kopfbau mit Zeltdach DN 20 - 25° wie Parzelle 4 und nordseitig abgeschleppten, blechgedeckten Pultdach mit waagrechter Traufkante straßenseitig wie Parzelle 3, DN 5 - 10°.
Zusätzlich:
Stellplätze außerhalb der Baugrenzen wie im Plan vorgesehen.
- Für die Parzelle 10 gilt:
Garagenstellung westlich vom Wohngebäude
- Für die übrigen Baugrundstücke gilt: Längliches Rechteck mit Seitenverhältnis mind. 5 : 4
- 5.2 Höhenlage der Bebauung
- 5.2.1 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,5m über dem natürlichen bzw. bei den Parzellen 1, 2, 3, 4, 9 und 14 durch zulässige Abgrabungen neu entstandenen Gelände liegen. Gemessen wird an der hangansteigenden Gebäudeseite (vgl. Hinweis Nr. 7 und 8). Im Zuge der Eingabeplanung ist zur Prüfung der Höhenlage Aufschüttung / Abgrabung, auch analog Punkt 8.1 die Eintragung des Geländeneivellements vom Hanggelände in Ansichten und Schnitten anzugeben.
- 5.3 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
- 5.4 Gestaltung des Daches
- 5.4.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden (Ausnahmen: Zeltdächer sowie Schnittflächen mit zulässigen Quergiebeln), der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
- 5.4.2 Für Hauptgebäude mit Wohnnutzung sind nur Satteldächer, Dachneigung von 28 – 32°, zugelassen. Garagendächer sind als Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie das jeweilige Hauptgebäude auszubilden. Für die Gebäude mit Gewerbenutzung der Parzellen 2 und 9 sind nur Satteldächer mit DN 20 – 25 ° und der Parzellen 4 nur ein Zeltdach oder Satteldach mit DN 20 - 25° zulässig. Für Parzelle 1 und 3 ist als Hauptdach ein max. 18m breites Satteldach mit DN 10 – 25° und ein um mind. 0,5m abgesetztes, blechgedecktes Pultdach mit DN 5 – 10° zulässig (Parzelle 1 Firstrichtung Nord-Süd)
Für die Parzelle 1 Firstrichtung Ost-West ist ein Satteldach mit DN 10 - 25° zulässig.
- 5.4.3 Untergeordnete Dächer (z.B. Quergiebel) sowie Dächer von Garagen, Nebengebäuden, Freisitze etc. sind durch Absetzen von den Hauptdächern um mindestens 0,50m deutlich zu trennen.
- 5.4.4 Als Dacheindeckung werden Dachziegel oder andere harte Dachdeckungen in naturroter Farbe festgesetzt. Für Gewerbebauten sind als Ausnahme auch profilierte ziegelrote Blechdeckungen, für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig.
- 5.4.5 Dachgauben sind unzulässig. Außenwandbündigen Gauben (sog. „Zwerchhäuser“) sind nur bei Wohnhäusern bis zu einer max. Breite von 30% der Gebäudelänge zulässig.
- 5.4.6 Dachflächenfenster sind nur für Wohnhäuser im untergeordneten Maß (max. 2 Stück je Dachseite) bis max. 1,0m² Glasfläche je Fenster zugelassen.
- 5.4.7 Dachüberstände dürfen an der Traufseite 1,0m, an der Giebelseite 0,8m nicht überschreiten. Größere Dachüberstände in Verbindung mit Balkonen, Freisitzen und Anlieferzonen sind nur bis max. 1,5m zulässig.
- 5.4.8 Kamine müssen so angeordnet werden, dass sie in Firstnähe austreten
- 5.5 Fassadengestaltung
- 5.5.1 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen, Flächen über 2,0m² sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern.

- 5.5.2 Balkongeländer sind in Holz oder Stahl auszuführen. Übereckbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.
- 5.5.3 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk, Holz und Glas zulässig. Für Öffnungselemente (Fenster, Türen o.ä.) sind Holz, Metall oder Kunststoff zulässig. Für die Parzellen 1, 2, 3 und 9 gilt: Fensterlose Flächen von mehr als 50m² sind durch eine senkrechte Holzschalung oder ein senkrecht Holzspalier zur Berankung mit Kletterpflanzen zu versehen.
- 5.5.4 Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig. Sockel, Unter- und Kellergeschosse dürfen von den Wandflächen durch Zeichnung oder unterschiedliche Farbanstriche nicht abgesetzt werden.
- 5.5.5 Holzteile dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln oder Lacken behandelt werden, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt. Grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.
- 6. Versorgungsanlagen und Energiegewinnung
 - 6.1 Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Telekom zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zaunsockeln auf der Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderkante dieser Kästen mit der gehwegseitigen Flucht der Zaunsockel bündig abschließt.
 - 6.2 Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung werden grundsätzlich zugelassen. Bei der Installation von Energiedächern und Sonnenkollektoren ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde nach ortsbildverträglichen Lösungen zu suchen.
- 7. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser
 - 7.1 Die Beseitigung von Abwässern hat im Trennsystem zu erfolgen.
 - 7.2 Häusliche Abwässer sind zu sammeln und einer Pumpenstation nördlich von Parzelle 1 zuzuleiten, die an die bestehende gemeindliche Kanalisation angeschlossen wird.
 - 7.3 Unverschmutztes, nicht als Brauchwasser genutztes Niederschlagswasser ist so weit möglich über offene Gräben abzufangen und einem Rückhaltebecken südlich der Parzelle 1 zuzuleiten, dessen Überlauf in einen bestehenden Bach nordöstlich des Planungsgebietes geleitet wird.
 - 7.4 Zur Eingabeplanung ist ein genehmigungsfähiger Entwässerungsplan M 1:100 zur Abwasserbeseitigung für Schmutzwasser (SW) und Niederschlagswasser (Regenwasser RW) beizubringen.
- 8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 8.1 Für die Parzellen 6, 7, 10, 11, 12, 13 und 14 gilt: Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang für Terrassen mit einer max. Tiefe von 3,0m und Eingangsbereiche in Absprache mit der Genehmigungsbehörde zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.
 - 8.2 Für die Parzellen 1, 2, 3, 4 und 9 gilt: Auf der hangansteigenden Gebäudeseite sind Abgrabungen nur bis max. 2,0m Höhe und einem Abstand von max. 10m zum Gebäude zulässig. Für die Parzellen 1, 2, 3, 4, 5 und 9 gilt: Auf der hangabfallenden Seite sind Aufschüttungen nur bis 1,0m Höhe zulässig. Die dabei neu entstehenden Böschungen sind so anzulegen, dass sie mit flachem Gefälle in die natürliche Geländeform übergehen (vgl. auch Hinweis Nr. 7 und 8).
 - 8.3 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen in den Schnitten und Ansichten die Geländehöhen bis zur Straße bzw. Grundstücksgrenze darzustellen.
- 9. Bebaubarkeit der Grundstücke
 - 9.1 Innerhalb eines Abstandes von beidseitig 10,0m zur Hochdruckleitung ist keinerlei Bebauung zulässig.
 - 9.2 Zusätzlich darf die Trasse der Hochdruckleitung auf einem Schutzstreifen von beidseitig 3,0m nicht mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich sind Einfriedungen unzulässig.
 - 9.3 Bei Grundstücken, die an die Hochdruckgasleitung grenzen, muss vor jeder Baumaßnahme ein sog. Erinnerungsabgabeverfahren bei den Stadtwerken München durchgeführt werden.
 - 9.4 Bei beabsichtigter Überbauung des 10m Schutzstreifens der Hochdruckgasleitung mit Nebengebäuden ist zum Eingabeplan ein sog. Erinnerungsabgabeverfahren bei den Stadtwerken München durchzuführen.
- 10. Grünflächen – Bedingungen für Bepflanzung
 - 10.1 Die geplante Bebauung soll sich möglichst harmonisch in die Topographie einfügen und ist mit überwiegend einheimischen Laubbäumen und Sträuchern standortgerecht einzugrünen. Besonders im Bereich der unbebaubaren Grundstücksteile entlang der Hochdruckleitung soll eine Grünzäsur gem. Flächennutzungsplan entstehen.

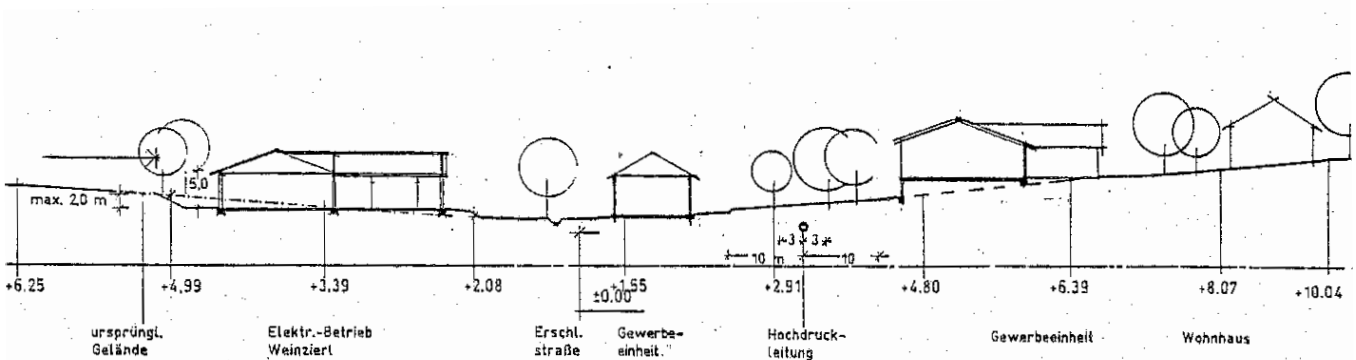
- 10.2 Mindestbegrünung für öffentliche und private Grünflächen: Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 150m² Grundstückfläche sind gemäß den Artenlisten (siehe Begründung) ein Baum sowie auf ca. 15% der Fläche Gehölze unter 4m in Gruppen von 3 – 5 Stück, bzw. als Hecken, zu pflanzen. Mit angerechnet werden auch Bäume mit Pflanzgebot (Festsetzung durch Planzeichen 7 ff), Obstbäume und Beerensträucher.
- 10.3 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blunadeligen Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 10.4 Mit den Bauanträgen für die Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 8 und 9 sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen.
11. Einfriedungen
- 11.1 Bei allen Grundstücken müssen die Zäune straßenseitig um 1,0m zurückgesetzt und locker mit einheimischen Sträuchern und Hecken hinterpflanzt werden. Die in den Straßenraum weisenden Flächen sind einzusäen und/ oder mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Die Pflege obliegt dem Grundstückseigentümer.
- 11.2 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln ist unzulässig. Ausnahmen sind nur für Einfahrtbereiche von Gewerbebetrieben bzw. im Bereich der Gewerbeparzellen 1, 2, 3, 4 und 9 in Absprache mit der Genehmigungsbehörde wie folgt zulässig: Stützmauern dürfen nur bis zu einer Höhe von max. 1,0m und nicht länger als das jeweilige Hauptgebäude errichtet werden und sind auf die ganze Länge zu begrünen.
- 11.3 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,0m Höhe über Straßenoberkante auszubilden. Eingangstüren sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.
- 11.4 An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken und für die Einfriedung der Bauparzellen 1, 2, 3 und 4 sind auch max. 1,0m hohe Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzzäune zulässig. Grundstücksgrenzen im Bereich der Bauparzellen 1 – 4 sind beidseitig mit einem mind. 3,0m breiten Grünstreifen einzusäen und standortgerecht zu begrünen.
12. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur im Bereich unterhalb der Traufe bis zu einer Schrifthöhe von max. 30cm und einer Länge von max. 5,0m zulässig. Dachständer, grelle Farben, beleuchtete und bewegliche Anlagen sind unzulässig. Darüberhinaus sind freistehende Anlagen nur im Bereich der Zufahrten bis zu einer Fläche von max. 3,0m² zulässig.
13. Immissionsschutz
- 13.1 Entlang der Bundesstraße B 12 werden im Bereich der Bebauung der Parzelle 4 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts um bis zu 9 dB (A) überschritten. Das Gebäude ist deshalb bei Wohnnutzung so zu gestalten, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur B 12 abgewandten Seite angeordnet sind.
- 13.2 Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse entsprechend der Festsetzung Nr. 13.1 nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur B 12 hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI – Richtlinie 2719 „Schallschutz bei Fenstern“ ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und entlüftungsanlage vorgesehen ist.
14. Starkniederschläge, Hanglage und Außeneinzugsgebiet
- 14.1 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Das geplante Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und – soweit notwendig - auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
- 14.2 Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

FESTSETZUNGSTABELLE

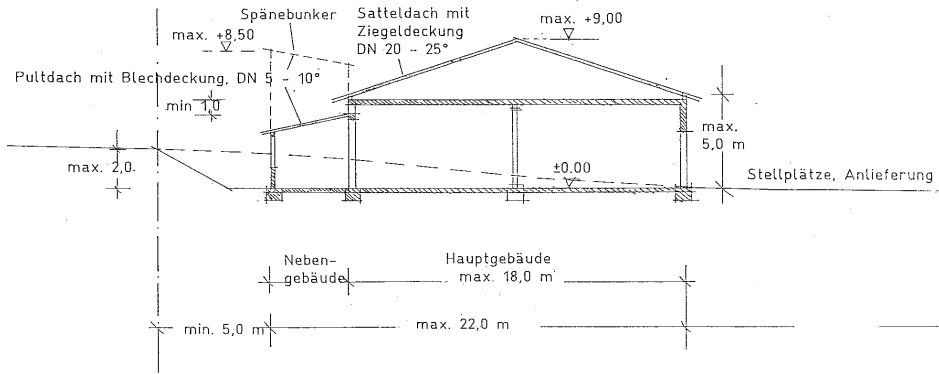
Festsetzung Nr. Bauparzelle	Hauptnutzung als ...	max zul. Anzahl Vollgeschoße	max zul. Wandhöhe	Dachform	max zul. Geschoss- fläche m2 ohne Ga	max zul. Grund- fläche m2	max zul. Gebäude- tiefe	Grundstücks- größe m2 ca.
1	Gewerbe	I (E) und II (U+E)	5,00 m	SD	1490	1200	18,0m für Hauptgebäude und 4m Pultdach	2860
2	Gewerbe	I (E)	5,00 m	SD	1150	1400	18,0m für Hauptgebäude 15,0m für Querbauten	3040
3	Gewerbe	I (E)	5,00 m	SD	1210	1700	18,0m für Hauptgebäude	3290
4	Wohnen / Gewerbe	II (E+1)	5,00 m	ZD / SD	500	250	18,0	2190
5 a	EFH	II (E+D)	4,50 m	SD	220	110	10,0	760
5 b	DH	II (E+D)	4,50 m	SD	330	220	11,0	820
5 c	DH	II (E+D)	4,50 m	SD	330	220	11,0	790
6	EFH	II (E+D)	4,50 m	SD	330	220	10,0	1380
7	EFH	II (E+D)	4,50 m	SD	290	200	10,0	700
8	Gewerbe	I (E) I (E) II	4,50 m 3,50 m 6,70 m	SD PD ZD	565	450	11,0	1400
9	Gewerbe	I (E) II	5,00 m	SD	1500	2500	18,0	4090
10	EFH	II (E+D)	6,20m talseitig	SD	350	175	11,0	980
11	Ga	(E)	4,00 m	SD	-	175	9,0	400
12	EFH	II (E+1)	5,40m bergseitig	SD	330	220	11,0	1670
13	EFH	II (E+1)	5,40 m	SD	330	220	11,0	1570
14 a	EFH	II (E+D)	4,50 m	WD	330	220	10,0	760
14 b	EFH	I (E+U)	6,00m talseitig 3,70m bergseitig	WD	330	220	12,0	790

B. Hinweise

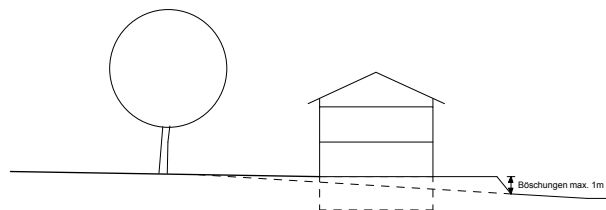
1. Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkungen zu dulden.
2. Die Dachentwässerungen sollen, soweit sie nicht weiterverwertet werden, getrennt gesammelt und versickert werden und dürfen nicht in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation geleitet werden. Oberflächenwässer der privaten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze dürfen nicht auf öffentliche Straßen- oder Grünflächen geleitet werden.
3. Erschließungsvoraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die Wasserversorgungsanlage für den Ortsteil Haun zur Abwasserbeseitigung anzuschließen.
4. Die Bepflanzung hat innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.
5. Auf von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist vorhandener Baum- und Gehölzbestand soweit als möglich zu sichern und zu erhalten, dies gilt besonders für Laubgehölze. Zu beachten ist das Erhaltungsgebot für die Obst- und Nussbäume im Bereich der Parzellen 5a und 5b. Während der Bautätigkeit ist der Baum- und Gehölzbestand wirksam zu schützen, was auch besonders für den Wurzelbereich gilt. Die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen sind zu beachten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.
6. Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB: Vor Baubeginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
7. Hinweise zur Höhenlage der Bebauung



8. Hinweis zur Gestaltung und Höhenlage der Bebauung Parzelle 3. Die Festsetzungen für das Hauptgebäude sind auch für Parzelle 1, 2 und 9 gültig.



9. Hinweis zur Gestaltung und Höhenlage der Bebauung Parzelle 5a, 5b, 5c.



10. Entlang der Bundesstraße B 12 werden im Bereich der Bebauung der Parzellen 1 mit 3 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete von 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts um bis zu 4 dB (A) und im Bereich der Parzellen 5 mit 8 die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts um ebenfalls 4 dB (A) überschritten. Diese Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) nicht überschritten werden.
11. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: [Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](http://Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de))
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)
Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes ATVA102 zu achten.

Sonstige Festsetzungen

Für 1, 2, 3 gilt:

Es ist nur Gewerbenutzung und jeweils max. eine Wohneinheit als Betriebsleiterwohnung zugelassen, die sich nicht zur B12 hin, orientieren darf.

Für 8 und 9 gilt:

In untergeordnetem Maß ist auch Wohnnutzung zulässig.

Für 6, 7, 10, 12, 13 und 14 gilt:

In untergeordnetem Maß ist auch Gewerbenutzung zulässig.

Für 5a, 5b, 5c mit 14 gilt:

Pro Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Für alle Parzellen gilt:

Die max. zulässige Wandhöhe wird an der hangansteigenden Gebäudeseite gemessen.

C: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH



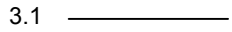
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. BAUGRENZE

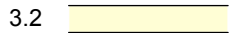


Baugrenze

3. VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie



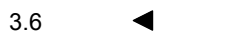
öffentliche Straßenverkehrsfläche



verkehrsberuhigter Bereich



Unterführung

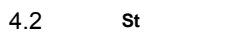


Grundstückszufahrten

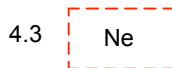
4. FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGEN



Garagen, Tiefgaragen



Stellplätze

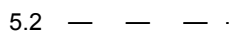


Nebenalagen, max. Höhe 4,0 m als nicht allseitig umschlossene, überdachte Lagerfläche

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung



vorgeschlagene Bebauung



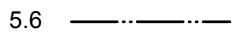
vorgeschlagene Bebauung



bestehende Bebauung



Flurnummer, z.B. 1442

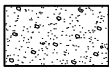





Gashochdruckleitung

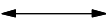





Nummer der Bauparzelle, z.B. Nr. 3







6. GRÜNFLÄCHEN UND WASSERFLÄCHEN

- 6.1  öffentliche Grünflächen mit Regenwassersammler und Sickermulde bzw. Verkehrsgrün
- 6.2  Regenwassersammler / teilweise verrohrt
- 6.3  Sickermulde/Rückhaltebecken
- 6.4  Abfluss unter Zufahrt; lichter Durchmesser min. 1m




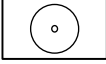
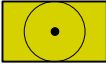


8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 8.1  Firstrichtung bei Satteldächern
- 8.2  Zeltdach
- 8.3  Maßlinie mit Maßzahl in Metern, z.B. 8 m
- 8.4  von Bebauung freizuhalten

9. ERLÄUTERUNGEN

- 9.1  Nummerierung der Bauparzelle, z.B. Nr. 1
- 9.2 EFH Einfamilienhaus
- 9.3  Pumpstation (Anschluss an Kanal)
- 9.4 (E+D) Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss zulässig
- 9.5 (E+1) Erdgeschoss und ein Obergeschoss, kein ausgebautes Dachgeschoss zulässig
- 9.6 (E) Erdgeschoss ohne ausgebautem Dachgeschoss
- 9.7 (E+U) Erdgeschoss und ein Untergeschoss zulässig
- 9.8 SD Satteldach
- 9.9 ZD Zeltdach
- 9.10 II max. zul. Anzahl von Vollgeschoßen, z.B. 2
- 9.11  Trafostation
- 9.12  Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- 9.13  Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- 9.14  Grenze zwischen Gewerbe- und Mischgebiet

7. BEPFLANZUNG

- 7.1  Baum Neupflanzung (Öffentliche Grünfläche)
Es ist ein mittelgroßer Baum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 7.2  Baum Neupflanzung (Private Grünfläche)
Es ist ein mittelgroßer Baum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 7.3  zu erhaltende Bäume
- 7.4  Durchgrünung
Pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Baum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.
- 7.5  Grünfläche, Bestand
Die Grünfläche ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Gehölze sind bei Ausfall zu ersetzen.
- 7.6  Straßenbegleitgrün
Das Straßenbegleitgrün ist als Wiese oder Schotterrasen anzulegen.
- 7.7  Eingrünung
Entlang der Grundstücksgrenze ist eine 3 bzw. 5m breite arten- und strukturreiche Hecke zu pflanzen. Es sind Sträucher und Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Eingrünung ist von jeglicher Bebauung und Versiegelung frei zu halten.
- 7.8 Pflanzliste
Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.
- Mittelgroße Bäume:**
Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm
Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus incana - Grauerle
Prunus avium - Vogelkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Prunus avium - Vogelkirsche
- Kleinbäume:**
Größe mind. 3xv, H., mDB., STU 14-16 cm
Acer campestre - Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Fraxinus ornus - Blumenesche
Prunus mahaleb - Steinweichsel
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraister - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
- Obsthochstämme** in lokaltypischen Sorten:
Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm
- Sträucher:**
Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
Salix in Arten - Weiden in Arten
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Schneeball

Rank- und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten
Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera helix - Efeu
Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten
Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten
Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

Negativliste:

Pflanzungen aus Thuja (Lebensbaum), buntlaubigen Gehölzen und Nadelgehölzen sind nicht erlaubt

- 7.9 Allgemein
Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.
- 7.10 Flachdächer
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 7.11 Fassadenbegrünung
Bei Fassadenflächen über 50,00 m² oder Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,00 m keine Fenster oder Türen aufweisen, ist pro angefangene 2,50 m Wandlänge eine Kletterpflanze zu setzen.
- 7.12 Stellplatzflächen
Alle Stellplatzflächen sind mit mindestens einem Baum je 5 Stellplätze zu bepflanzen.

D: Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung „RATTENKIRCHEN HAUN-NORD-OST“

Aufstellungsbeschluss:

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

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden:

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

Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom, gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Gemeinde Rattenkirchen, den

- Siegel -

.....
Rainer Greilmeier,
1. Bürgermeister

Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am

Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach **§ 10 Abs. 4 BauGB** wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein im Rathaus Rattenkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des **§ 44 Abs. 3, Satz 1 und 2** und **Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB** ist hingewiesen worden (**§ 215 Abs. 2 BauGB**).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (**§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB**).

Gemeinde Rattenkirchen, den

- Siegel -

.....
Rainer Greilmeier, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gemeinde Rattenkirchen, den

- Siegel -

.....
Rainer Greilmeier, 1. Bürgermeister