

Gemeinde Rattenkirchen



BEBAUUNGSPLAN Nr. 19
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„WOHNGEBIET ÖSTLICH DER WALDER STRASSE“

Gem. § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren

LAGEPLAN M 1:500

Planverfasser:

Datum:

06.05.2024



SZplan stoesser•zeller GbR
Merianweg 3
93051 Regensburg
info@szplan.de

Kontakt: +49 941 788 378 70

I. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rattenkirchen beschließt den vom Planungsbüro SZplan stoesser • zeller GbR ausgearbeiteten Bebauungsplan Nr. 19 "Wohngebiet östlich der Walder Straße" mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2024 als Satzung. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- das **Baugesetzbuch** (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die **Baunutzungsverordnung** (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die **Planzeichenverordnung** (**PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie
- die **Bayerische Bauordnung** (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2020 geändert worden ist.

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Geltungsbereich

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl je Parzelle


3.2 GFZ  max. zulässige Geschossflächenzahl je Parzelle

3.3 U + E Unter-, Erd- und Dachgeschoss, max. 2 Vollgeschosse
(Hinweis zum Begriff "Vollgeschoss": Auf die Überleitungsvorschrift des Art.83 Abs. 6 BayBO wird verwiesen.)


4 Baugrenzen, Bauweise

4.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

4.2 **O** offene Bauweise

4.3  Auf den Parzellen 1 und 2 sind Einzelhäuser zulässig.


5 Verkehrsflächen

5.1  Straßenbegrenzungslinie

5.2  Straßenverkehrsfläche (öffentlich)


5.3  Einfahrtsbereich


5.4  Zufahrt Garage

5.5  Sichtdreieck mit Schenkellänge in Metern (von Bepflanzung, Werbeanlagen und sonst. Sichtbehindernden Gegenständen über 0,80 m Höhe sowie Stellplätzen freizuhalten)


6 Grünordnung

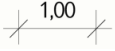
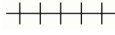

6.1  Einzelbaum mind. II. Wuchsordnung (gemäß Pflanzliste B 5.3), zu pflanzen

6.2  private Grünfläche mit Strauchhecke (gemäß Pflanzliste B 5.3), zu bepflanzen und zu erhalten

6.3  öffentliche Grünfläche

7 Sonstige Planzeichen

7.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen, alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert werden.

- 7.2  Maßangabe in Metern (z.B. 1,00 m)
- 7.3  Das natürliche Geländeniveau darf im Bereich dieses Planzeichens beidseitig in einer Breite von 1,0 m zur Grundstücksgrenze nicht verändert werden, damit die natürliche Wasserableitung zwischen den Wohngebäuden jederzeit gewährleistet ist.
- 7.4  Satteldach, Firstrichtung frei wählbar, oder Pult-, Walm- bzw. Flachdach (bis 20° als Gründach)

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl, die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Wandhöhe bestimmt.

1.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Parzelle 1 und 2: U+E

1.2.2 Gebäudehöhen

1.2.2.1 Bei Hauptgebäuden darf die Wandhöhe des EGs ein Maß von max. 3,80 m nicht überschreiten (unt. HBP: OK RFB EG, ob. HBP: Schnittpunkt Außenwand/ UK Sparren)

U + E

Parzelle 1 und 2: max. 3,80 m bei einer Dachneigung von 0° bis 38°

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK Gelände maßgeblich.

1.2.2.2 Bei Hauptgebäuden mit Dachgeschoss (Satteldach) wird die max. zulässige Kniestockhöhe mit 0,5 m festgesetzt (unterer Höhenbezugspunkt: OK RFB DG, oberer HBP: Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren).

1.2.2.3 Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FFBOK EG) wird in dem mit WA bezeichneten Bereich der Parzelle 1 mit max. 3,75 m und der Parzelle 2 mit max. 4,40 m über dem Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Für die Höhenlage der OK FFB EG gelten folgende Bezugspunkte:

Höhe fertige Oberkante (FFBOK) der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand.

Die Gebäude sind bis zur Oberkante des Fertigfußbodens im EG wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Ungeachtet der Festsetzung nach Satz 1 sollte die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses mindestens 25 cm über der hangseitig höchsten Geländehöhe im Bereich des Bauvorhabens liegen. Soweit dies bei der nach Satz 1 festgesetzten und an der vorhandenen Topografie ausgerichteten Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses nicht möglich ist, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten zu ergreifen (z.B. Lichtschächte wasserdicht ausführen und höher setzen, Maßnahmen der Freiflächengestaltung, usw.).

1.2.2.4 Zur Sicherstellung der Einhaltung der Höhenlage der Wohn- und Nebengebäude wird im Sinne von Art. 68 Abs. 6 Satz 2 BayBO eine Abnahme der Absteckung und Schnurgerüstabnahme durch einen vom Bauherrn beauftragten Vermessungsingenieur vor dem Humusabtrag und eine zusätzliche Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke festgesetzt.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet werden max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus zugelassen.

2 Gestaltung der Gebäude

2.1 Form der Baukörper

2.1.1 Hauptgebäude müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Grundrissform aufweisen. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss mind. 4:5 betragen.

2.2 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dacheindeckung

2.2.1 Zulässig sind Satteldächer mit frei wählbarer Firstrichtung, Pultdächer, Walmdächer und Flachdächer.

Die Dachflächen bei Satteldächern müssen im selben Neigungswinkel ausgeführt werden. Der Dachfirst muss bei Satteldächern parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.

2.2.2 Dächer mit bis zu 20° Neigung sind zwingend zu begrünen. Bei Dächern mit mehr als 20° ist auch eine Dacheindeckung mit naturroten, rotbraunen oder grauen Dachziegel- oder Dachpfanneneindeckungen zulässig. Gründächer sind mindestens mit einer extensiven, vollflächigen Dachbegrünung in Form einer Sedumbegrünung (z.B. Anspritzbegrünung oder als Sedum-Sprossenansaat) zu versehen. Es ist ausschließlich die Verwendung zertifizierter Substrate zulässig, die für eine Flachdachbegrünung ausdrücklich geeignet sind. Im Falle einer Bepflanzung mit für die Dachbegrünung geeigneten Arten (Gräsern, Stauden) hat der Pflanzendeckungsgrad mind. 8 St/m² zu betragen. Auch diese Dachbegrünungsart ist vollflächig auszuführen. Die Dachflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (z.B. Beseitigung angeflogener Gehölzaufwuchses, Nachsaat, Nachpflanzung usw.).

2.2.3 Für eingeschossige Anbauten am Hauptbaukörper und für Nebengebäude sind Sonderdachformen mit geringeren Dachneigungen zulässig. Anbauten wie Wintergärten sind als Glasdach zulässig. Garagen und Carports sind als begrüntes Flachdach auszuführen. Sonstige Nebenanlagen können begrünt werden.

2.3 Dacheinschnitte, Dachgauben, Quergiebel

2.3.1 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3.2 Dachgauben sind nur als stehende Giebel- oder Schleppgauben bei Dachneigungen ab 35 Grad zulässig.

Maximale Gauben- Ansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt:

Giebelgauben max. 2,00 m² und Schleppgauben max. 1,50 m².

Je Dachseite sind max. zwei Dachgauben oder ein Zwerchiegel zulässig.

2.3.3 Quer- und Zwerchgiebel sind zulässig. Die Quergiebelbreite muss maximal 1/3 der Länge des Hauptgebäudes betragen. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firsts des Hauptgebäudes liegen.

2.4 Nutzung der Sonnenenergie

Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig, die Dachkanten dürfen nicht überschritten werden. Davon ggf. ausgehende, Nachbargrundstücke und die öffentliche Erschließungsstraßen beeinträchtigende Blend-, Spiegelungs- und/oder Reflexionseffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen zu vermeiden.

3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

3.1 Vor allen Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Der Stauraum muss auf der ganzen Garagenbreite in der vorgeschriebenen Tiefe nachgewiesen werden und gilt nicht als Stellplatz. Die Zufahrt zum Stauraum darf nicht durch Zäune oder Tore abgegrenzt werden. Sie ist auf direktem Weg von der Straße zur Garage mit einer Breite von maximal 6 Meter anzulegen.

3.2 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf zwei Stellplätze pro Bauparzelle festgesetzt. Befinden sich zwei Wohneinheiten auf einer Bauparzelle muss ein zusätzlicher Stellplatz erstellt werden. Dieser kann außerhalb der Baugrenze liegen.

3.3 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind funktionsabhängig zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) sind zu verwenden.

3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 50 m³ Bruttorauminhalt und einer Seitenlänge von max. 5 m sind zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden. Diese können außerhalb der Baugrenze liegen.

4 Grundstückseinfriedungen

- 4.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäunen mit senkrechten Stäben.

Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände hinausragen, sind unzulässig.

Sichtschutzzäune/-einrichtungen (Pergolen, senkrechte Sonnensegel o.ä.) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstiger Sitzplätze/-flächen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Gabionenzäune und Gabionenelemente sind nicht zulässig. Lediglich als Stützmauern zur Abfangung der Böschung können diese errichtet werden.

- 4.2 Anstelle von Zäunen ist die Pflanzung von bis max. 2,0 m hohen Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Die Grenzabstände zu Grundstücken von 2 m bei mehrjährigen Pflanzen über 2m Höhe und 0,5m bei Pflanzen bis 2 m Höhe, sind einzuhalten. Straßenseitig sind lebende Hecken nicht zulässig, um die freie Sicht nicht zu behindern.

5 Grünordnung

5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da aufgrund der Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen werden, erfolgt die Kompensation nach den Vorschriften des BauGB (§ 18 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB). Der Ausgleich von insgesamt 3098 Wertpunkten erfolgt über das bestehende Ökopunktekonto der Gemeinde Rattenkirchen.

- 5.2 Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum II. Wuchsordnung oder Obsthochstamm nach Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Baumgruben, die Pflanzung und die Gehölzsicherung sind nach Vorgaben der FLL fachgerecht herzustellen, um ein dauerhaftes Anwachsen der Bäume zu garantieren. Für Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise Vorschläge, die jedoch nicht verbindlich sind. Abweichungen von den in der Planzeichnung vorgeschlagenen Standorten sind im Rahmen der individuellen Gartengestaltung zulässig.

5.3 Gehölzarten und Qualitäten

Bei Neu- und Nachpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich heimische Arten, sowie Obstgehölze zulässig. Die Arten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität)

5.3.1 Hochstamm (Sol I. Wuchsordnung, mind. 3 x v., mDB, StU 16-18 cm)

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Quercus robur	(Stieleiche)

5.3.2 Kleinkronige Bäume II. Wuchsordnung (mind. 3 x v., mDB, StU 14-16 cm)

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus in Arten	(Weißdorn)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

5.3.3 Obsthochstämme in Sorten (mind. 3 x v, mDB, StU 14-16 cm)

5.3.4 Strauchgehölzpflanzung (mind. 2 x v, oB, 60-100 cm)

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Hippophae rhamnoides	(Sanddorn)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehdorn)
Rosa in Arten	(Wildrosen in Arten)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Salix in Arten	(Weiden in Arten)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Rubus in Arten	(Brombeere, Himbeere in Arten)

Ziersträucher wie Flieder, Weigelia und Spierstrauch.

5.3.5 Rank-, Kletterpflanzen und Spaliergehölz

Clematis in Arten u. Sorten	(Waldrebe in Arten u. Sorten)
Hedera helix	(Efeu)
Lonicera in Arten	(Kletternde Heckenkirsche in Arten)
Rosa in Sorten	(Kletterrosen in Arten)
Vitis in Arten	(Weinrebe in Arten)
Spalierobst in Sorten	

5.3.6 Negativarten

Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken, Chamaecyparis (Scheinzypressen)

Fichten

Fremdländische rotlaubige Gehölze, z.B. Berberis in Sorten

- 5.4 Unbefestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 10 % dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen. Die Anlage von Schottergärten ist untersagt.
- 5.5 Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- 5.6 Die Pflanzung der Gehölze der privaten Grundflächen ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen und ist verpflichtend bei der Gemeinde zu melden. Ein gemeinsamer Termin mit der Gemeinde wird obligatorisch zur Abnahme festgesetzt und die Ergebnisse in einem Protokoll festgehalten.
- 5.7 Eingriffe wie Rodungen oder Rückschnitte sind nicht in der Vogelbrutzeit zwischen Anfang März und Ende September durchzuführen.
- 5.8 Die Bepflanzung des privaten Grünstreifens zur Ortsrandeingrünung muss zweireihig erfolgen. Die Pflanzabstände dürfen in Längsrichtung (entlang der Grenze) 1,5 m und im Querschnitt 1,0 m nicht übersteigen. Die Pflanzen sind laut Pflanzliste 5.3.4 zu verwenden. Zusätzlich dazu sollen dort kleinere Habitatstrukturen, wie Reisighaufen, Benjeshecken, Steinhäufen oder ähnliches, angelegt werden.

6 Geländemodellierung

6.1 Im ebenen Gelände sowie im Randbereich auf den Eingrünungsflächen sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabungen und Anschüttungen unzulässig.

6.2 Sämtliche bauliche Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

Im Gelände mit Gefälle sind unvermeidliche, durch Anschluss-Zwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich anzuschließen an talseitige und seitliche Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen und zum äußeren Rand des Baugebietes. Auch muss der Geländeverlauf zwischen den beiden Bauparzellen unverändert bleiben.

Stützmauern aus Beton-, Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) oder Gabionen sind bis max. 1,20 m Höhe über Gelände zulässig. Größere Höhendifferenzierungen sind terrassenförmig in Höhensprüngen von max. 0,60 m abgestuft unter einem Böschungswinkel von max. 45° auszubilden. Diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.

Talseitige Terrassen sind als aufgeständerte Balkone auszuführen, wenn die Stützmauerhöhe > 0,60 m beträgt.

6.3 Sickermulden als naturnahe Wasserrückhaltung sind auf den Grundstücksflächen herzustellen.

7 Artenschutz

Außenbeleuchtung:

Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. Natrium-Hochdruckdampf lampen oder LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) zu verwenden (Art. 11a BayNatSchG). Zudem sind reine „Deko-Leuchten“ nicht zulässig.








Kellerfenster, Kelleraufgänge:

Fensterschächte und Aufgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen. Ggf. sind Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abzudecken.

Nisthilfen:

Auf den Grundstücken sind jeweils mindestens zwei Vogel- oder Fledermauskästen (ohne CEF-Verpflichtung) vorzuhalten.

IV. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.1  bestehende Flurstücksnummer
- 1.2  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.3  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 1.4  Nummerierung der Parzellen
- 1.5  vorgeschlagene Bebauung
- 1.6  Höhenlinien im Bestand (z.B. 489 m üNN)
- 1.7  Böschung

V. HINWEISE DURCH TEXT

1.1 Bodenfunde

Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

1.2 Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

1.3 Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).

1.4 Schutz des Oberbodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

1.5 Erschließungsvoraussetzungen

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentralen Entwässerungsanlagen anzuschließen. Dafür ist der Mischwasserkanal in der Kreisstraße MÜ21 zu verlängern und die Trinkwasserdruckleitung, die aktuell durch das Flurstück verläuft, ebenso in den Bereich der Kreisstraße zu verlegen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

1.6 Umgang mit Oberflächenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen ist in unterirdischen Rigolen, z.B. Schachtrigolen zu sammeln. Diese sind so tief auszuführen, dass das gesammelte Niederschlagswasser in versickerungsfähige Bodenschichten entwässern kann. Flächen von Zugängen und Zufahrten, Vorplätzen und Stellplätzen etc. müssen auf dem eigenen Grundstück entwässert werden. Laut Entwässerungssatzung der Gemeinde dürfen private Flächen nicht auf öffentlichen Flächen entwässert werden.

Die Regenwasser-Entwässerung ist im Genehmigungsplan darzustellen.

1.6.1 Das Baugebiet befindet sich an einem Hang, das Gelände fällt vom höchsten bis zum tiefsten Punkt ca. 8,65 m nach Nordwesten ab. Auf den Höhenplan mit Schema-Geländeschnitt, sowie nachfolgende Empfehlungen zur Vermeidung evtl. Folgeschäden (sh. 2.6.2) wird ausdrücklich hingewiesen:

1.6.2 Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind stärker in den Fokus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden.

Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung behandelt.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extremniederschlägen wird allen Bauherren empfohlen, die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist.

Wohngebäude und Garagen sollten so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ wird ergänzend hingewiesen.

(<http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.de>)

- 1.6.3 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Wird beim Baugrubenaushub Grundwasser angetroffen, sodass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

1.7 Sparten

Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Abfallbehälter

Für den Hausmüll sind für die Abfallbehälter geeignete Bereiche in den Gebäuden vorzusehen. Zudem sind kleinere Mülltonnenboxen zulässig, die nach Möglichkeit zu begrünen sind.

- 1.9 Änderungen an Einfriedungen, Mehrzweckstreifen, Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern, etc., welche sich durch vom Plan abweichende Grundstückszufahrten ergeben, sind vom jeweiligen Antragssteller zu tragen.

1.10 Schallschutz

Es wird empfohlen, im gesamten Plangebiet für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-7, Tabelle 7, in Höhe von $R'_{w,ges} > 35$ dB einzuhalten.

Es wird der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen an den Westfassaden empfohlen, sofern die Schlaf- und Kinderzimmer nicht über Fenster an einer schallabgewandten Hausfassade belüftet werden können.

Entlang der Kreisstraße MÜ21 werden im Bereich des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) überschritten. Die Überschreitung kann jedoch von Seiten des Immissions-schutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahme wie Lärmschutzwälle oder – wände toleriert werden, da der Grenzwert der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissions-schutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung – 16 BimSchV) nicht überschritten wird (sh. Bebauungsplan BPL 07 Rattenkirchen).

1.11 Geruchsemissionen

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und in guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

2.12 Geräuschemissionen, welche von der nahe gelegenen Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt und der Oberloher Baumschule mit Gartenmarkt ausgehen, sind zu dulden.

2.13 Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG, wobei die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude mittels Erdkabel erfolgen. Bei der Errichtung der Gebäude sind daher bereits Kabeleinführungen vorzusehen.

Die eventuell notwendigen Verteiler und Hausanschlusskästen sind nicht im Straßenraum, sondern auf den Grundstücken der jeweiligen Bauherrn zu errichten.

2.14 Grünordnung

Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern, usw.).

VI. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Rattenkirchen hat in der Sitzung vom 15.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Wohngebiet östlich der Walder Straße" beschlossen. Der Beschluss wurde am XX ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.05.2024 gemäß § 13 und 13b BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass eine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom XX bis XX stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.05.2024 hat in der Zeit vom XX bis XX stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom XX wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX bis XX beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom XX wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX bis XX öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Rattenkirchen hat mit Beschluss vom XX den Bebauungsplan Nr. 19 "Wohngebiet östlich der Walder Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX als Satzung beschlossen.

7. Gemeinde Rattenkirchen, den

(Siegel)

.....

Rainer Greilmeier, 1. Bürgermeister

8. Das Landratsamt Mühldorf am Inn hat den Bebauungsplan Nr. 19 "Wohngebiet östlich der Walder Straße" in der Fassung vom XX mit Bescheid vom _____ Nr. _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

9. Ausgefertigt

Gemeinde Rattenkirchen, den

(Siegel)

.....

Rainer Greilmeier, 1. Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 19 "Wohngebiet östlich der Walder Straße" ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Rattenkirchen, den

(Siegel)

.....

Rainer Greilmeier, 1. Bürgermeister