

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

VEREINFACHTES
VERFAHREN
GEM. § 13 BauGB

- FÖHRENWEG -

DER

GEMEINDE

RATTENBERG



G E M E I N D E
RATTENBERG

L A N D K R E I S
STRAUBING - BOGEN

P L A N F A S S U N G

1. Entwurfsfassung
22 . 08 . 2019

2. Entwurfsfassung
16 . 01 . 2020

3. Entwurfsfassung
20 . 04 . 2020

4. Entwurfsfassung
16 . 10 . 2020

I SATZUNG

Einbeziehungssatzung der Gemeinde Rattenberg nach §34 Abs. 4 Satz Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB)

Aufgrund von §34 Abs.4 Satz 1 und 3 des BauGB erlässt die Gemeinde Rattenberg folgende Satzung. Die Satzung soll im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt werden.



EINBEZIEHUNGS
S A T Z U N G

FÖHRENWEG

DER

G E M E I N D E

RATTENBERG

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung umfasst die Flur Nr.: 264/1, der Gemarkung Rattenberg. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1/1000. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung

§ 2 – Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§29 BauGB) innerhalb der in §1 dieser Satzung festgelegten Bereich richtet sich nach §34 BauGB.

§ 3 – Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1/1000 dieser Satzung unter planliche Festsetzungen.

§ 4 – Textliche Festsetzungen

a) Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO für den Geltungsbereich der Satzung festgelegt. Von der zulässigen Nutzung gemäß §4 Abs.2 BauNVO werden die Nutzungen unter Ziffer 2 und 3 ausgenommen. Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 BauNVO sind generell nicht zulässig.

b) **Bauweise:** offen

c) **GRZ 0,30:** maximal zulässige Grundflächenzahl 0,30

d) **E + I:** maximal zwei Vollgeschosse

e) **Dachform:** Richtung passend zur Nachbarschaft Satteldach. Für untergeordnete Bauten bzw. Anbauten ist auch Pultdachausbildung zulässig.

f) **Dachneigung:** maximale Dachneigung 35°

BLATT: 2

g) **Wandhöhe:** maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen OK Fertigfußboden und Schnittkante Oberkante Dachaußenhaut 6,80m

h) **Auffüllungen und Abgrabungen** sind bis maximal 0,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

i) Die **Befestigung** von Stellplätzen und Garagenzufahrten muss mit sicherfähigen Belägen erfolgen.

j) **Einfriedungen** aus durchgehenden Streifenfundamenten sind nicht erlaubt.

k) Die **Ortsrandeingrünung** ist entlang der gesamten Länge, im Lageplan (der Lageplan ist Bestandteil der Satzung) als Randbereich gekennzeichnet, mit einer 2-reihigen, freiwachsenden Strauchhecke und Anteilig mit Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abstand der Reihen untereinander: 1,50 m

Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m

Artenauswahl und Mindestpflanzgrößen:

-Bäume:

Anteil ca. 20%

Mindestpflanzgröße Heister, 2xv, Höhe 150-200cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Anteil ca. 80%

Mindestpflanzgröße 2xv 60-100, Gruppenpflanzung zu

3-5 Stück pro Art

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzung ist für die Dauer von ca. 5 Jahren durch eine Wildschutzzaun vor Verbiss und Verfegung zu schützen. Danach ist der Zaun zu entfernen.

l) Pro angefangener 300m² privater Grundstücksfläche wird die **Pflanzung** und der dauerhafte Erhalt eines standortgerechten und heimischen Obstbaumes festgesetzt. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.



EINBEZIEHUNGS
S A T Z U N G

FÖHRENWEG

DER

G E M E I N D E

RATTENBERG

- m) Nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise, der **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**, waren alle Fragen mit „ja“ zu beantworten und daher ist kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf erforderlich. Die Bewertung befindet sich im Begründungsteil und ist Bestandteil dieser Satzung.

n) Erschließung

Die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Vorhaben ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist.



o) Wasserwirtschaft

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder Einleitung in öffentliche Anlagen ist nicht zulässig. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, zu beachten. 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 von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

EINBEZIEHUNGS
SATZUNG

FÖHRENWEG

DER

GEMEINDE

RATTENBERG

§ 5 – Hinweise

- a) Bei Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. In Grenzabschnitten, in denen bereits Gehölze an der Grundstücksgrenze vorhanden sind, kann bis direkt an die Gehölze gepflanzt werden.
- b) Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird bei jedem einzelnen Bauvorhaben das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme besonders geprüft. Einer angemessenen Weiterentwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wird Vorrang eingeräumt. Der Bauwerber wird hingewiesen, dass bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können. Diese sind zu dulden.
- c) Der **Einsatz von Pestiziden** und Mineraldünger ist zum Schutz von Boden und Grundwasser unzulässig.
- d) Auf den privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von **Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen** zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Tieren, insbesondere Hunde und Katzen, unzulässig.

e) Wasserwirtschaft

Es wird dem Bauwerber empfohlen sauberes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Anlagen der Regenwassernutzung, die mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet sind, sind dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und **vor** Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz ist **nicht** zulässig.

Bei Geländeeinschnitten muss aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebiet mit Hang- und Schichtwasseraustritten gerechnet werden. Der natürliche Ablauf darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Wild abfließende Oberflächenwasser sind im Satzungsbereich nicht vorhanden.

f) Das Satzungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

g) Altlasten und Bodenschutz

Informationen bzgl. Altlasten und Bodenschutz liegen lt. LFU Bayern aktuell nicht vor (ABuDIS).

Bei Auffälligkeiten und offensichtlichen Störungen müssen fachkundige Personen hinzugezogen und das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf informiert werden.

h) Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

i) Strom / Telekom / Wasser / Kanal / Breitband etc.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vor jeglichen baulichen Maßnahmen die aktuellen Spartenpläne der örtlichen Versorger einzuholen sind. Die betreffenden Versorger sind über die Maßnahmen zu informieren und deren Auflagen und Abstände einzuhalten.

EINBEZIEHUNGS
SATZUNG

FÖHRENWEG

DER

GEMEINDE

RATTENBERG

§ 6 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Rattenberg, den
Gemeinde Rattenberg

II. BEGRÜNDUNG

zur Einbeziehungssatzung „Föhrenweg“

Flur Nr.: 264/1, Gemarkung Rattenberg

BLATT: 5



EINBEZIEHUNGS
S A T Z U N G

FÖHRENWEG

DER

G E M E I N D E

RATTENBERG

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass ist die Schaffung von Bauland nach § 34 Abs. 4, Satz 3 des BauGB. Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz Nr. 2 und 3. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird angewendet. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Hierin soll mit gegenständlicher Satzung die bestehende Wohnbebauung des „Föhrenweg“ um eine Wohneinheit erweitert werden. Die einzubeziehende Fläche ist durch die bauliche Nutzung der umliegenden örtlichen Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet wird im Osten, Süden und Westen von bestehender Wohnbebauung begrenzt. Nordwestlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Mit vorliegender Satzung wird das bestehende Wohngebiet ortsplanerisch abgerundet und für den Ortsrand ein geordneter Abschluss der baulichen Entwicklung vorgesehen.

Die Gemeinde Rattenberg hält hier eine behutsame bauliche Entwicklung für vertretbar, um ortsansässigen Einwohnern eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

2. Erschließung

2.1 Straßenerschließung

Die Erschließung der betreffenden Fläche ist bereits vorhanden und durch den bestehenden Föhrenweg gesichert.

2.2 Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich ist an die bestehende öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen.

2.3 Wasserversorgung

Das Satzungsgebiet ist an die bestehende zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Rattenberg angeschlossen.

3. Räumliche Abgrenzung

BLATT: 6

Das Satzungsgebiet liegt ca. 250m Luftlinie nordwestlich des Ortskerns von Rattenberg, am Ende des Föhrenweg, nordöstlich des Baugebiet „Am Heuäcker“.

Das Plangebiet wird im Osten, Süden und Westen von bestehender Wohnbebauung begrenzt.

Nördlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die FINr: 264/1



EINBEZIEHUNGS
S A T Z U N G

FÖHRENWEG

DER

G E M E I N D E

RATTENBERG

4. Naturschutz

Die Aufstellung der Satzung soll im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, demnach kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach BayNSchG:

0 Planungsvoraussetzungen 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2-4 Bay NatSchG)	Ja. Die Einbeziehungs-satzung ist hinsichtlich der zulässigen festgesetzten Nutzungen mit den Festlegungen eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan vergleichbar.
1 Vorhabenstyp 1.1 Art der baulichen Nutzung: Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (n. §4 BauNVO) 1.2 Maß der baulichen Nutzung: Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	Ja. Ja.
2 Schutzgut Arten und Lebensräume 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie -Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang) - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa Bay NatSchG, - Gesetzlich geschützte Biotop oder Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchführung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	Ja Intensiv genutzte Gartenflächen. Ja Festsetzung der Randeingrünung und Pflanzung von Obstbäumen.
3 Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. Listen 2 und 3a) begrenzt.	Ja Festsetzung von sickerfähigen Belägen bei Stellplätzen und Garagenzufahrten.

EINBEZIEHUNGS
S A T Z U N G

FÖHRENWEG

DER

G E M E I N D E

RATTENBERG

4 Schutzgut Wasser 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt. 4.3 Im Satzungsgebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	Ja Ja Ja, wasserdurchlässige Beläge sind festgesetzt, Versickerung auf privaten Grundstücksflächen, Brauchwassernutzung empfohlen.
5 Schutzgut Luft/Klima Bei der Planung des Satzungsgebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	Ja, keine Beeinträchtigung von klimatisch bedeutsamen Flächen
6 Schutzgut Landschaftsbild 6.1 Das Satzungsgebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. 6.2 Die Planung berücksichtigt exponiert und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Satzungsgebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. 6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl z.B. Liste 4)	Ja Ja Ja Festsetzung der Randeingrünung und Pflanzung von Obstbäumen

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet sind, ist ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf nicht erforderlich.

III. PLANLICHE DARSTELLUNG

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „FÖHRENWEG“ der Gemeinde Rattenberg ist nachfolgend dargestellt.

Lageplan

M 1/ 1000



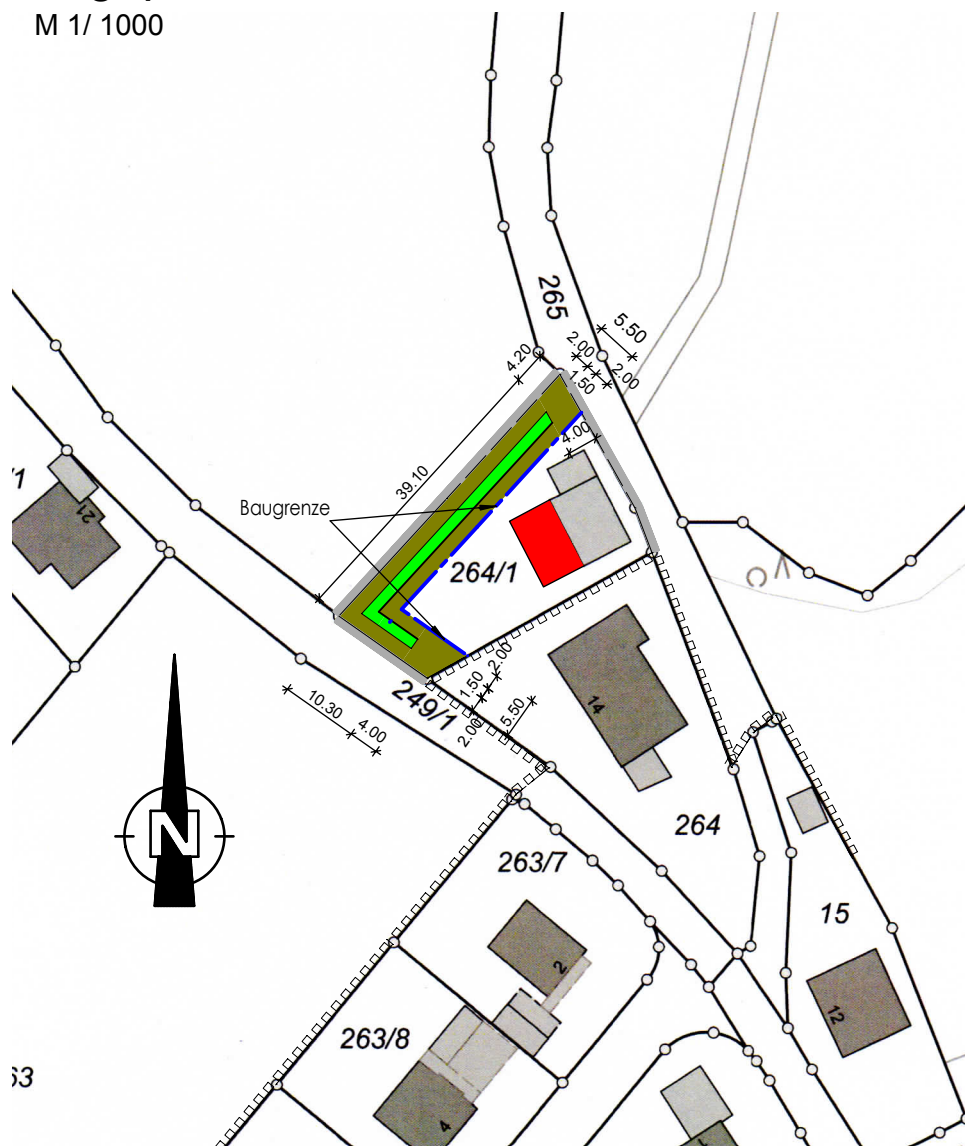
EINBEZIEHUNGS
SATZUNG

FÖHRENWEG

DER

GEMEINDE

RATTENBERG



Planliche Festsetzungen

	Geltungsbereich der Satzung		Baugrenze		priv. Grünfläche ohne Pflanzgebote
	Ortsrandeingrünung Stäucher und Bäume				

Planliche Hinweise

	best. Ortsrand		Flurnummern		Mögliche Bebauung
	Grundstücksgrenzen		Best. Bebauung		

VII. Planliche Darstellungen des Satzungsgebiets

Gemeinde Rattenberg, Gemarkung Rattenberg
Flur Nr.: 264/1, Föhrenweg 16



EINBEZIEHUNGS
SATZUNG

FÖHRENWEG
DER

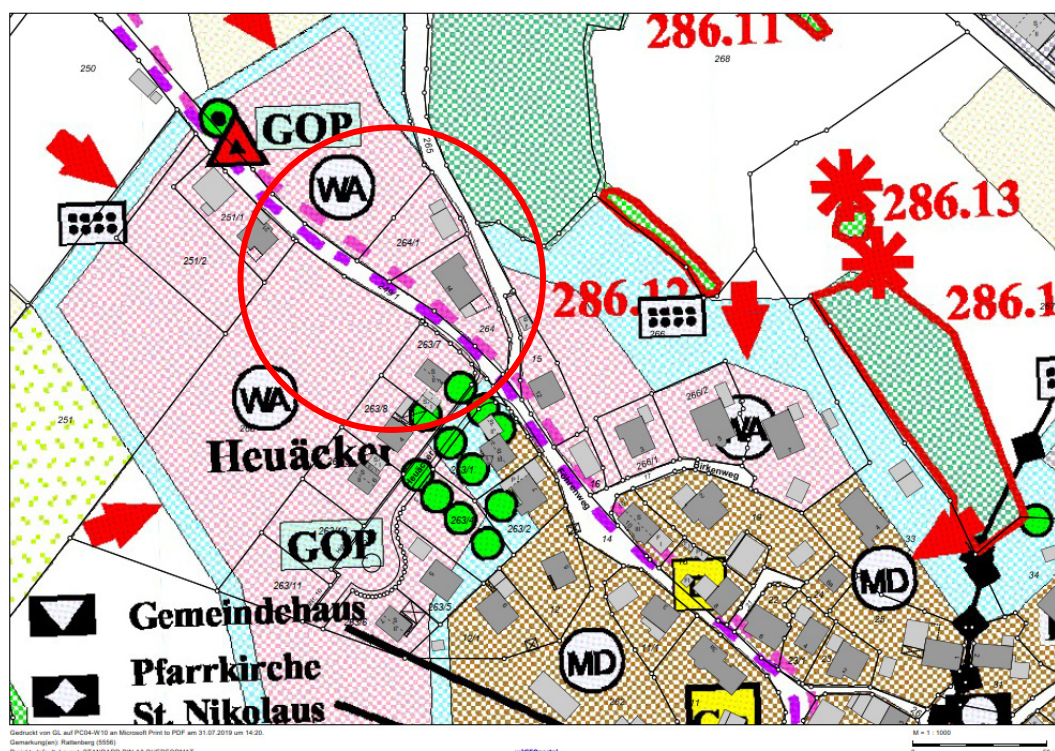
GEMEINDE

RATTENBERG

1. AUSSCHNITT AUS TOPOGRAPHISCHER KARTE



2. AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



VIII. Verfahrensvermerke

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

BLATT: 10



EINBEZIEHUNGS
S A T Z U N G

FÖHRENWEG

DER

G E M E I N D E

RATTENBERG

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.09.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Föhrenweg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Rattenberg, den 15.12.2020
(Siegel)

1. Bürgermeister Schröfl

1. Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde in der Fassung vom 22.08.2019 mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 24.09.2019 bis 24.10.2019 öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Ort und Zeit der 1. Auslegung wurden am 16.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Rattenberg, den 15.12.2020
(Siegel)

1. Bürgermeister Schröfl

2. Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde in der Fassung vom 16.01.2020 mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 26.02.2020 bis 26.03.2020 öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Ort und Zeit der 2. Auslegung wurden am 18.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Rattenberg, den 15.12.2020
(Siegel)

1. Bürgermeister Schröfl

3. Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde in der Fassung vom ^{20.04.2020} mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom ^{17.06.2020} bis ^{17.07.2020} öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Ort und Zeit der 3. Auslegung wurden am ^{09.06.2020} ortsüblich bekannt gemacht.

Rattenberg, den ^{15.12.2020}
(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Schröfl



EINBEZIEHUNGS
SATZUNG

FÖHRENWEG

DER

GEMEINDE

RATTENBERG

4. Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde in der Fassung vom ^{16.10.2020} mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom ^{23.12.2020} bis ^{25.01.2021} öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Ort und Zeit der 4. Auslegung wurden am ^{15.12.2020} ortsüblich bekannt gemacht.

Rattenberg, den ^{15.12.2020}
(Siegel)

Die Gemeinde Rattenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die
Einbeziehungssatzung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 3 Bau GB als
Satzung beschlossen.

(Siegel)

Rattenberg, den

.....
1. Bürgermeister Schröfl



EINBEZIEHUNGS
S A T Z U N G

FÖHRENWEG

DER

G E M E I N D E

RATTENBERG

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Föhrenweg“ wurde am
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung „Föhrenweg“ ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)

Rattenberg, den

.....
1. Bürgermeister Schröfl

Rattenberg, den 16.10.2020

PLANFASSUNG
VOM 16.10.2020