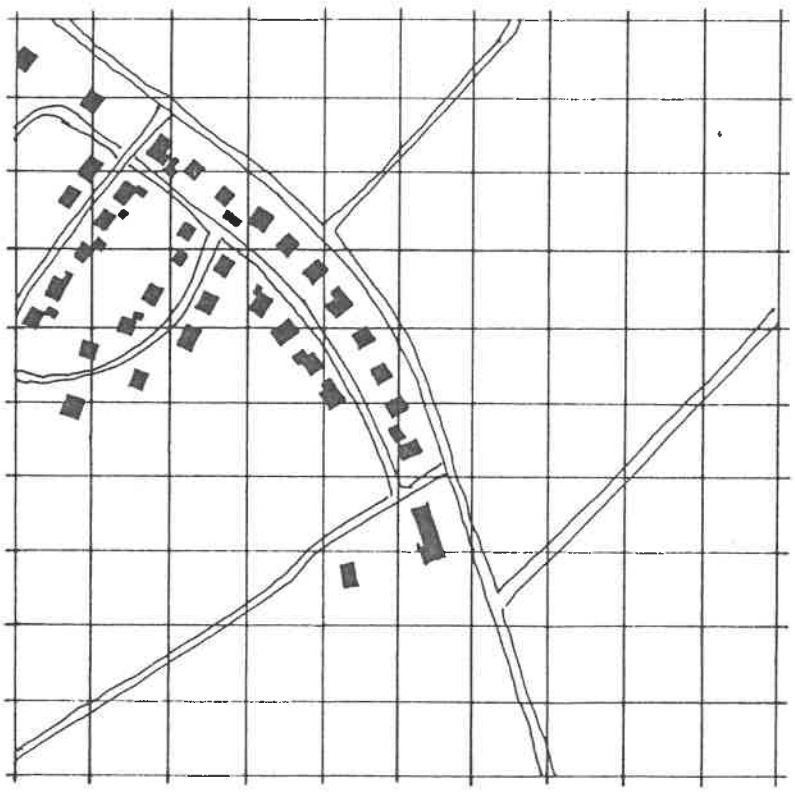
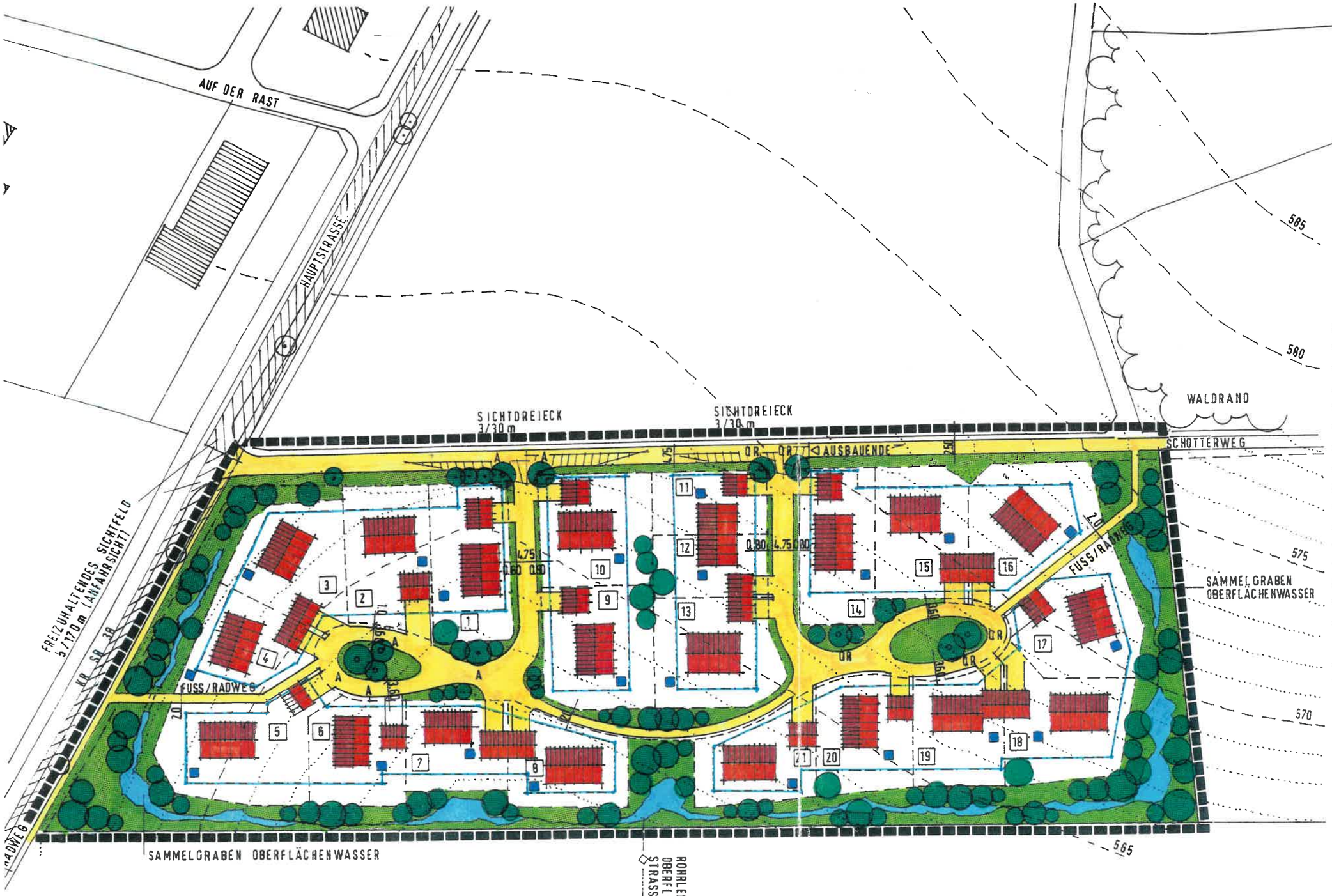


BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



ROHRLEITUNG DN 300 OBERFLÄCHENWASSER ABLEITUNG STRASSENGRABEN / HAMMERBACH SH 1.2

GEMEINDE
RATTENBERG

PROJEKT

NR.

BAUGEBIET
"L I E B E N B E R G"

PLAN NR.
5

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

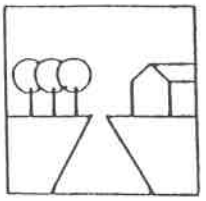
MASSTAB
1:1000

ARCHITEKTEN
HORNBERGER
ILLNER + WENY
REGENSBURGER STR. 81
94315 STRAUBING
TELEFON 09421/82121
TELEFAX 09421/82277

08.11.95
27.02.96

GEZ.
GEÄ.
GEÄ.

BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

2. BAULICHE FESTSETZUNGEN

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

4. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

5. BEBAUUNGSPLAN

6. VERFAHREN

7. GESTALTUNGSHINWEISE

8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

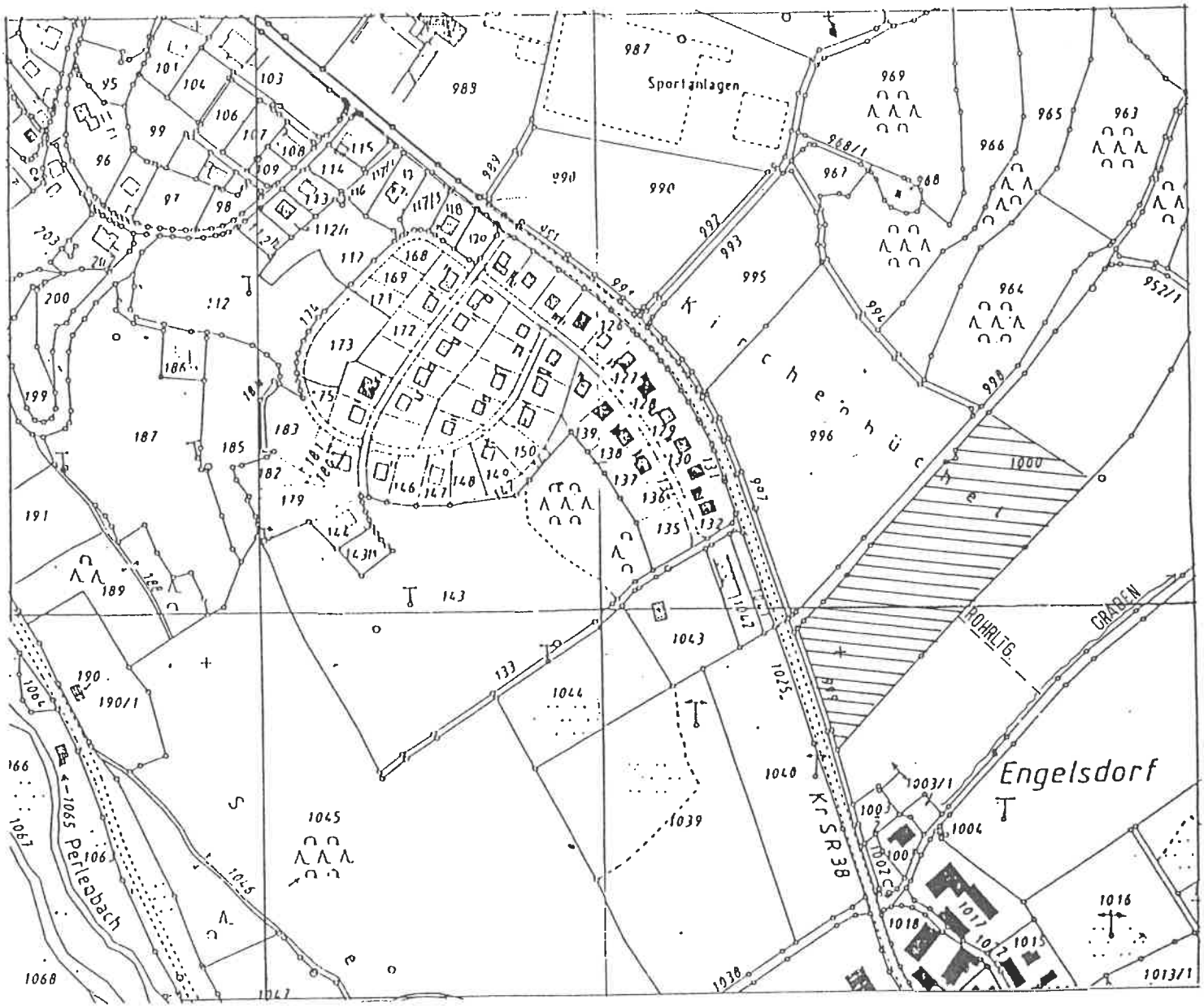
BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

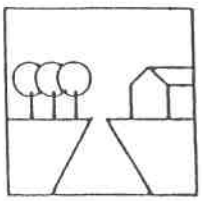
1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 KARTE M 1:100 000

BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

1.2 ÖRTLICHE LAGE DES BAUGEBIETES M 1:5000





2. BAULICHE FESTSETZUNGEN

2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

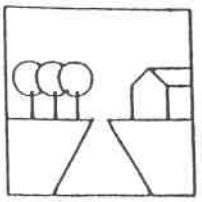
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4,
Abs. 1 und 2 BauNVO

2.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl GRZ 0,3
Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

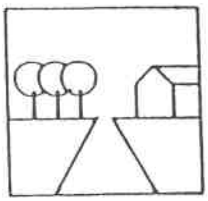
2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise



2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE

Dachform:	Satteldach	
Dachneigung:	27° - 35 °	
Dachüberstände:	Traufe:	max. 1,00 m
	Ortgang:	max. 1,20 m
	bei Balkonen:	max. 0,30 m ab VK Balkon
Dachdeckung:	rote, kleinformatige Dachplatten	
Dachgauben:	stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m2.	
Solar- und Photovoltaik-anlagen:	sind zulässig	
Kniestock:	max. 1,20 m bei I + D max. 0,40 m bei U + E	
Wandhöhe:	bei I + D max. 4,50 m bei U + E max. 6,50 m über natürlichem Gelände	



2.1.5 BAUGESTALTUNG NEBENGEBÄUDE

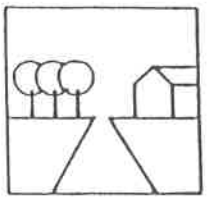
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Zufahrten gepflastert mit offenen Fugen oder Befestigung mit wassergebundenen Decken.

Begrünte Flachdächer sind zulässig.

2.1.6 ABSTANDSFLÄCHEN

Abweichend von Art. 6 und 7 BayBO dürfen Garagen einschließlich deren Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche bis 50 m2 (sog. Grenzgaragen) aus gestalterischen Gründen 1 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt errichtet werden.



2.1.7 EINFRIEDUNGEN

Straßenseitig: sockelloser senkrechter Holzlattenzaun naturbelassen oder hell lasiert:
Zaunhöhe max. 1,20 m
oder
Hecken aus freiwachsenden einheimischen Gehölzen

Gartenseitig: sockelloser Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun,
Zaunhöhe max. 1,20 m
oder
Hecken aus freiwachsenden einheimischen Gehölzen

2.1.8 STÜTZMAUERN

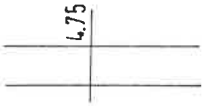
Stützmauern sind als sog. "Trockenmauern" zulässig. Max. Höhe 0,80 m.

2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

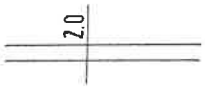
2.2.2 Baugrenze

2.2.3 öffentliche Verkehrsfläche

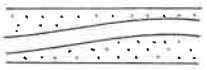


geplante Breite

Straßenbegrenzungslinien grün



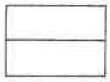
Fußweg



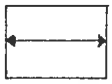
Fußweg, mit wassergebundener Decke
Breite 2,00 m

P öffentlich nutzbare Stellplätze

2.2.4 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.2.5 

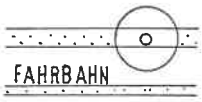
vorgeschlagene Hauptfirstrichtung



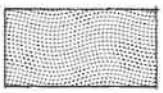
vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

2.2.6 I + D

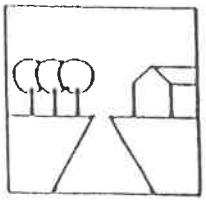
Erdgeschoß + Dachgeschoß
Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m (gemessen auf die Haustiefe) ist der Typ des sog. Hanghauses (U + E) auszuführen.

2.2.7 

Straßenbegleitgrün auf öffentlichen Flächen

2.2.8 

öffentliche Grünflächen



3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

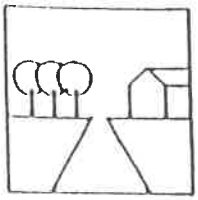
3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

3.1.1 STRASSENBEGLEITENDE PFLANZUNGEN

Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung von Standort und Art

A Aesculus hippo castanum
Roßkastanie
Pflanzengröße: H3 x v m.B. 14/16

QR Quercus robur
Stieleiche
Pflanzengröße: H 3 x v m.B. 14/16



3.1.2 BÄUME UND STRÄUCHER IM ANGERBEREICH
(Bereich der Zufahrten und Wendeschleifen)

Bäume:

Gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen können außer den bereits mit Standort festgesetzten Bäumen (Quercus robur und Fagus sylvatica) folgende Arten verwendet werden:

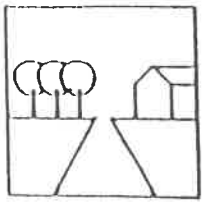
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher:

Mit den Pflanzungen von Sträuchern ist in diesem Bereich eine raumbildende Wirkung zu erzielen.

Folgende Arten können verwendet werden:

Amelanchier canadensis - Felsenbirne
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina
Sambucus nigra - Holunder



3.1.3 PFLANZUNGEN IM BEREICH DER SAMMELGRÄBEN

Zu verwenden sind die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation Eichen-Tannen-Wald (Vaccinio-Abietum) sowie zusätzlich im unmittelbaren Bereich der wechselfeuchten Gräben für diesen Standort geeignete Gehölze wie z. B. :
Salix purpurea - Purpurweide
Salix vininalis - Korbweide
Viburnum opulus - Schneeball u. a.

Die Gräben selbst und zum großen Teil auch direkt angrenzende Flächen sind als Sukzessionsflächen zu belassen.

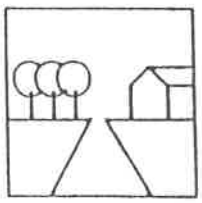
3.1.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN IM ANGERBEREICH

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Zufahrten und Wendeschleifen sind als Wiese zu pflegen.
Für die Ansaat der Wiese ist eine artenreiche, standortgerechte Saatgutmischung mit heimischen Gräsern und Kräutern zu verwenden.

Die straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der Zufahrten sind als Schotterrasen anzulegen.

3.1.5 ÖFFENTLICHE GRÜNSTREIFEN IM BEREICH DER SAMMELGRÄBEN

Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind zu einem Anteil von ca. 50 % mit Sträuchern zu bepflanzen, zu einem Anteil von ca. 30 % mit einer standortgerechten Saatgutmischung anzusäen und zu einem Anteil von 20 % als Sukzessionsflächen zu belassen.



3.1.6 RÜCKHALTUNG BZW. VERSICKERUNG VON REGENWASSER

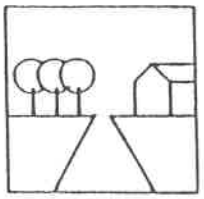
In der öffentlichen Grünfläche im Randbereich des Baugebietes sind gemäß Festsetzungen durch Planzeichen Sammelgräben für Sickerwasser anzulegen.

Sämtliche Oberflächenwasser auf privaten und öffentlichen Flächen, insbesondere die Entwässerung der Wohnstraßen und Stellplätze sowie sämtlicher Dachflächenwasser sind mittels Sickerleitungen in die Sammelgräben zu leiten.

Die Gräben dürfen nicht abgedichtet werden.

Für die Anlage der Gräben ist ein wasserrechtliches Verfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz durchzuführen.

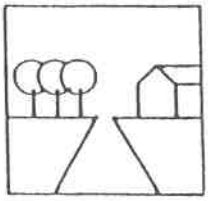
Die Detailplanung für die Sammelgräben ist von einem Fachplaner zu erstellen.



3.1.7 ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON OBERBODEN

Der abgeschobene Oberboden für den Aushub der Baugrube ist auf Oberbodenmieten zu sichern und ggf. mit Hilfe von Gründüngung zu schützen.

3.1.8 Für die öffentlichen Grünflächen am Baugebietsrand sind Bepflanzugspläne im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.



3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

3.2.1 PFLANZUNG AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

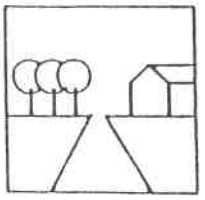
Auch auf den privaten Grünflächen sind - vor allem in den Randbereichen der an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücke - Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.

3.2.2 PFLANZUNG VON BÄUMEN

Je 200 m2 Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.
Dabei bietet sich an im Eingangsbereich einen Laubbaum als sog. Hausbaum und im Gartenbereich einen Obstbaum zu pflanzen.

Als großkronige Laubbäume sind geeignet:
Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Tilia cordata - Winterlinde
Juglans regia - Walnuß

Die Lage der zu pflanzenden Bäume gem. Planzeichen ist nicht zwingend vorgeschrieben. Die Situierung der Bäume stellt lediglich eine Empfehlung dar.



3.2.3 NEGATIVLISTE

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen im gesamten Geltungsbereich nicht gepflanzt werden:

a) Einfassungshecken aus

- Chamaecyparis in Arten und Sorten - Scheinzypressen
- Thuja in Arten und Sorten - Lebensbaum

b) Gehölze mit Trauer-, Säulen- und Kegelformen, sowie rot- und buntlaubige Gehölze sind nur ausnahmsweise und nur in den inneren Gartenbereichen zugelassen.

c) Nadelgehölze dürfen nur zu einem Anteil von max. 20 % gepflanzt werden.

3.2.4 ZEITPUNKT DER PFLANZUNGEN

Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

3.2.5 Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde die Broschüre des Landkreises Straubing-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.

3.3 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3.3.1 zu erhaltender Bewuchs

zu pflanzende Obst- oder Laubbäume (Standort zwingend)

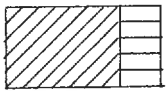
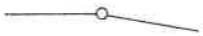
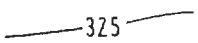
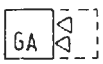
Obst- oder Laubbäume ohne Standortfestlegung

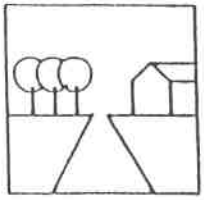
3.3.2 zu erhaltende Böschungen

3.3.3 geplante Hecken

BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

4. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1.1		Gebäudebestand
4.1.2	370	Flurstücksnummern
4.1.3		Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
4.1.4		Höhenlinien (m. ü. NN)
4.1.5		Parzellennummer
4.1.6		geplanter Graben (Regenrückhaltung)
4.1.7		vorgeschlagener Standort für PKW-Garagen
4.1.8		vorgeschlagener Standort Regenwasserzisterne

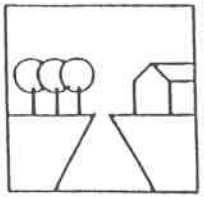


4.2 TEXTLICHE HINWEISE

4.2.1 OBERFLÄCHENWASSER

Die auf den Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwasser (von Dächern und versiegelten Flächen) sollten wie folgt behandelt werden:

1. als Brauchwasser
2. als Gießwasser
3. ggf. zur Speisung eines kleinen Gartenteiches oder Feuchtbiotopes
4. Einleitung in die oberirdischen Rückhalte- bzw. Sickergräben



4.2.2 PFLEGEVORGABE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ANGERBEREICHE

Die Grünflächen in den Angerbereichen sind möglichst als mehrmahdige Wiesen zu pflegen. Sie sollten einen ländlichen Charakter haben.

BEREICH DER WASSER-SAMMELGRÄBEN

Diese (später) ökologisch hochwertigen Bereiche sollen in den ersten ein bis zwei Jahren sich selbst überlassen bleiben. Lediglich eine ständige Beobachtung ist erforderlich.

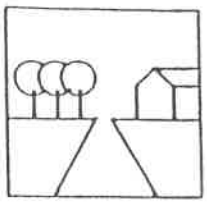
Die Pflege der Grabenbereiche in den weiteren Jahren soll zurückhaltend und sensibel erfolgen und muß von Fachkräften betreut werden.

Nicht allein die qualitative Anlage dieser Grünflächen ist von großer Wichtigkeit, sondern vor allem auch die Entwicklung und die richtige Betreuung.

OBSTBAUMPFLANZUNGEN

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen die Grundstücksnachbarn sich absprechen bezüglich der Standortwahl und vor allem wegen Auswahl der richtigen Befruchtersorten.

BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



GESCHNITTENE HECKEN

Für geschnittene Hecken wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

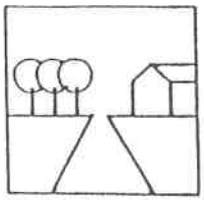
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Ligustrum vulgare "Atrovirens" - Liguster

GRENZABSTÄNDE

Bäume, Sträucher und Hecken, die kleiner bleiben als 2,00 m müssen einen Abstand von mind. 50 cm zur Grundstücksgrenze einhalten. Bei Bäumen, Sträuchern und Hecken, die höher werden als 2,00 m beträgt der Mindestgrenzabstand zum Nachbargrundstück 2,00 m, der Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen 4,00 m.

Baumpflanzungen auf den Grundstücken sollten zur besseren Nutzung des jeweiligen Gartenraumes mit dem Nachbarn abgesprochen werden, auch um Baumpflanzungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze durchführen zu können.

BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



BEGRÜNUNG VON WÄNDEN

Wände, insbesondere fensterlose Garagenwände, sollten zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden. Ein mindestens 0,50 m breiter Streifen bzw. Beete von 0,50 x 0,50 m entlang der Wände sorgen für ausreichenden Wurzelraum der Kletterpflanzen.

Zur Begrünung von Garagenwänden (ohne Rankgerüste) eignen sich insbesondere:
Kletterhortensie (Schatten), Efeu (Schatten), Wilder Wein.

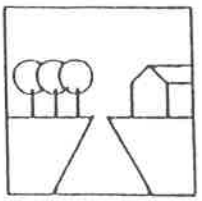
Kletterpflanzen zur Begrünung von Wänden mit Rankgerüsten:
- Pfeifenwinde (Norden)
- Clematis in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Geißblatt in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Blauregen (Süden)
- Echter Wein (Süden) u. v. m.

GRÜNDÜNGUNG

Es wird empfohlen, die Gartengrundstücke in der Vegetationsperiode vor der Bepflanzung genauso wie den abgeschobenen Oberboden mit Gründüngungssaaten einzusäen, um den Boden zu schützen und das Bodenleben zu aktivieren.

VERZICHT AUF MINERALDÜNGER UND PESTIZIDE

Es wird angeregt, bei allen Grünflächen auf den Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.



4.2.3 ARCHÄOLOGIE

Bei Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.

4.2.4 LANDWIRTSCHAFT

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

6. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes für die Bevölkerung in der Gemeinde Rattenberg.

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde Rattenberg hat in der Sitzung vom 19.09.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Rattenberg, 31.10.1995

.....
R. Schwarz, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf der Grundlage des WoBauErlG:

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 22.12.1995 bis 31.01.1996 durchgeführt.

Rattenberg, 01.02.1996

.....
R. Schwarz, 1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB und auf der Grundlage des WoBauErlG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.11.1995 wurde mit Begründung in der Zeit vom 22.12.1995 bis 31.01.1996 öffentlich ausgelegt.

Rattenberg, 01.02.1996

.....
R. Schwarz, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:

Die Gemeinde Rattenberg beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.02.1996 als Satzung.

Rattenberg, 27.02.1996

.....
R. Schwarz, 1. Bürgermeister

5. Genehmigung nach § 1 Abs. 2 BauGBMaßnahmenG:

Dem Landratsamt Straubing-Bogen wurde der Bebauungsplan vorgelegt.
Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 14. MRZ. 1996 genehmigt.

Straubing, den 14. MRZ. 1996

.....
LRA Straubing-Bogen

Lermer
Oberregierungsrat

6. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 27. Feb. 1996 wird hiermit ausgefertigt.

Rattenberg, 21. März 1996

.....
R. Schwarz, 1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:

Die Erteilung der Genehmigung gem. § 11 BauGB wurde am 22. März 1996 ortsüblich bekanntgegeben.

Rattenberg, 12. April 1996

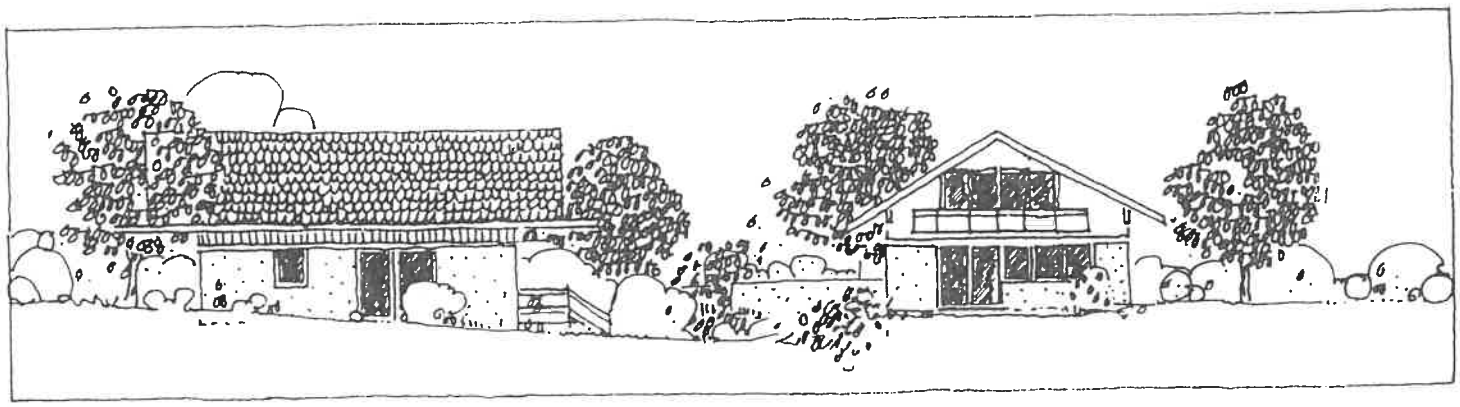
.....
R. Schwarz, 1. Bürgermeister

PLANUNG:

ARCHITEKTEN
HORNBERGER
ILLNER+WENY
REGENSBURGER STR. 61
94315 STRAUBING
TELEFON 09421/82121
TELEFAX 09421/82277

Vorentwurfsfassung: Straubing/Bogen
Entwurfsfassung: 08.11.95
Planfassung: 27.02.96

7. GESTALTUNGSHINWEISE

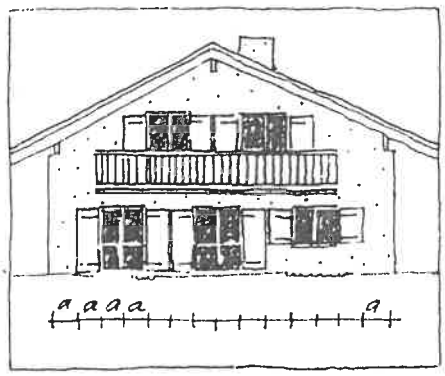


Gebäude in leicht hängigem Gelände:

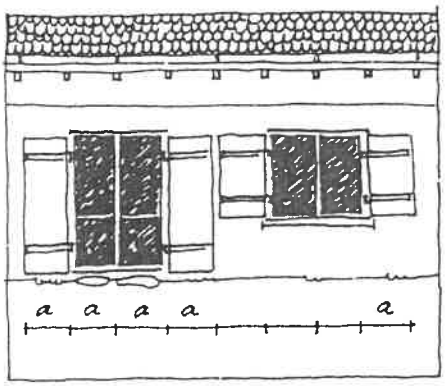
Ungestörter Verlauf des natürlichen Geländes (Urgelände) entlang der Gebäude. Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m - gemessen auf die Gebäudelänge - sollte der Typ des sog. Hanghauses, d. h. U + E + D ausgeführt werden.

BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

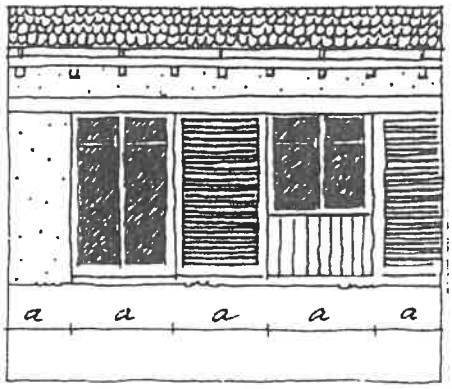
Die traditinelle Lochfassade mit einheitlicher Fensteranordnung



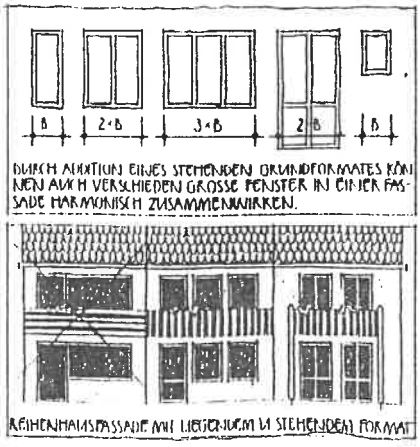
Lochfenster mit Läden; klassische und unproblematische Lösung



Rahmenhohe Fenster, die mehr Licht geben, sind zwischen Mauerflächen möglich, evtl. mit Schiebeläden

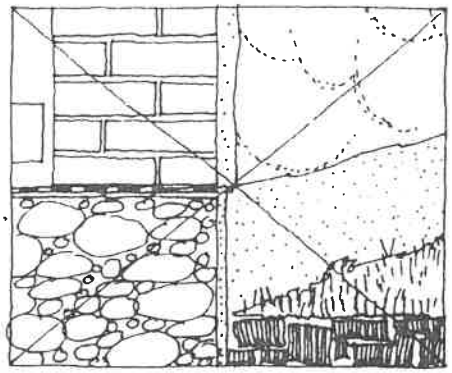


Additionsmodul stehender Grundformate bringt im Ergebnis harmonische Fassaden

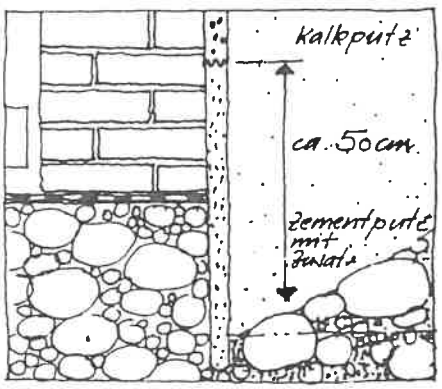


BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

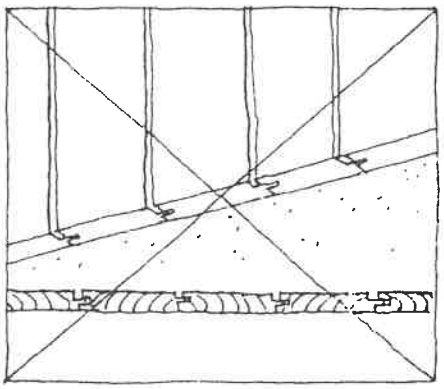
farblich abgesetzte Sockel
"stelzen" das Haus auf



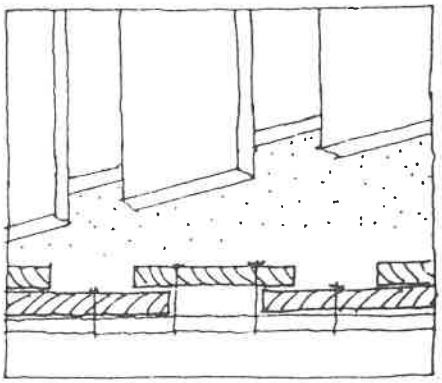
Ein "nahtloser" Übergang kann erreicht werden, wenn der Sockelbereich mit Zementputz in der gleichen Oberflächenstruktur wie der Fassadenputz ausgeführt wird.



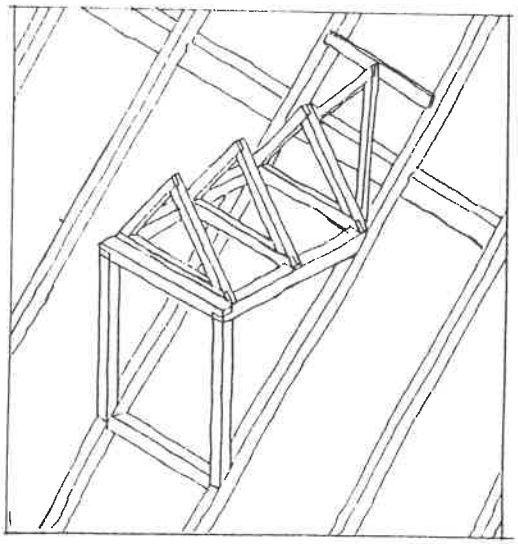
"Nut- und Feder" Schalung wirkt
dünn und tapetenhaft



Bewährte senkrechte, überlukte Schalung,
auch "Stülpschalung" aus Fichtenholz.
Ausführung auch mit unterschiedlich
breiten Brettern möglich.



BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



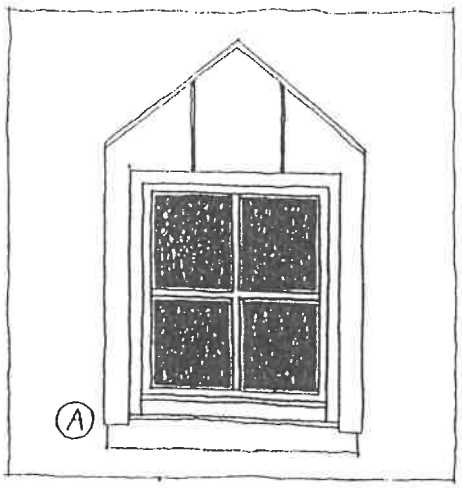
Die Gestaltung der Dachgauben bereitet vielfach Schwierigkeiten. Als allgemeine Richtlinien für eine befriedigende Lösung können gelten:

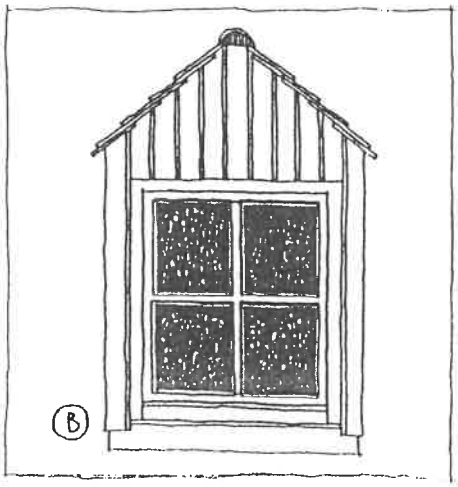
1. Rohkonstruktion

   - Holzstärken nicht überdimensionieren
   - keine weiten Dachüberstände
   - Dachneigung analog Hauptdach

2. Verkleidung

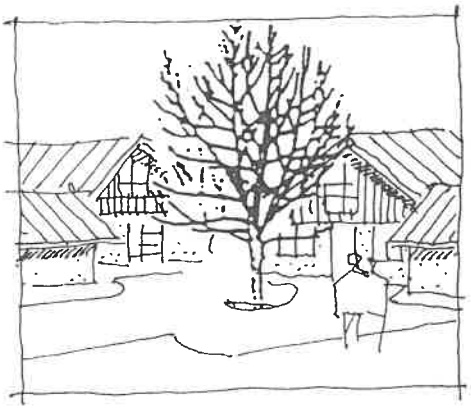
   - möglichst wenig verschiedene Materialien verwenden, z. B. Verkleidung der Wand- und Dachflächen (Skizze A) oder Holzverschalung an den Wänden und Ziegeldach (Skizze B)



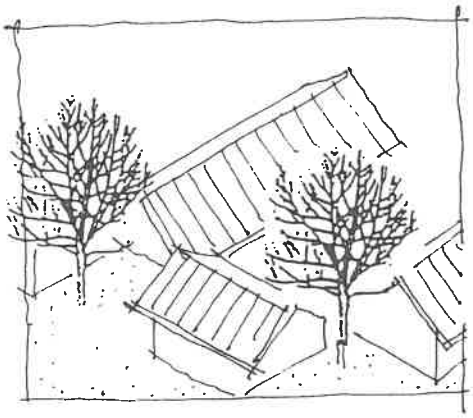


BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

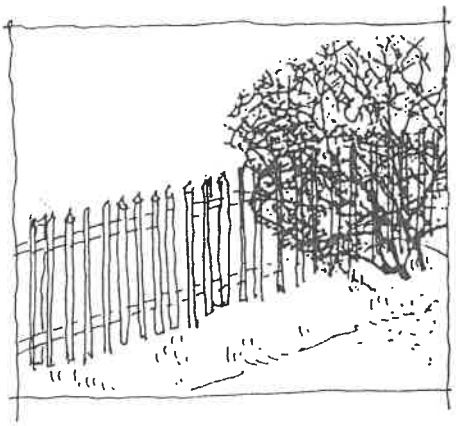
Inmitten der Wohnhausgruppe (Anger / Wendeplatz) steht der Laubbaum (Gruppenbaum).



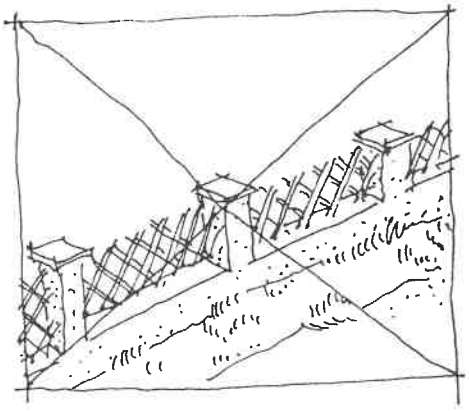
Vor jedem Haus steht ein Hausbaum im Bereich des Eingangs (Auswahl gem. Pflanzliste).



Der Hanichelzaun ist heimisch und paßt gut in den ländlichen Raum.



Aufwendiger "Jägerzaun" mit gemauerten Pfeilern und Waschbetonabdeckung.

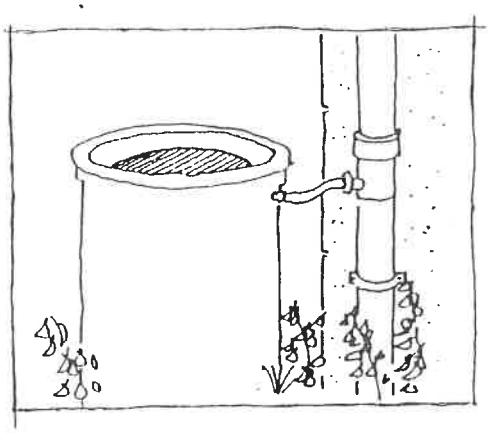


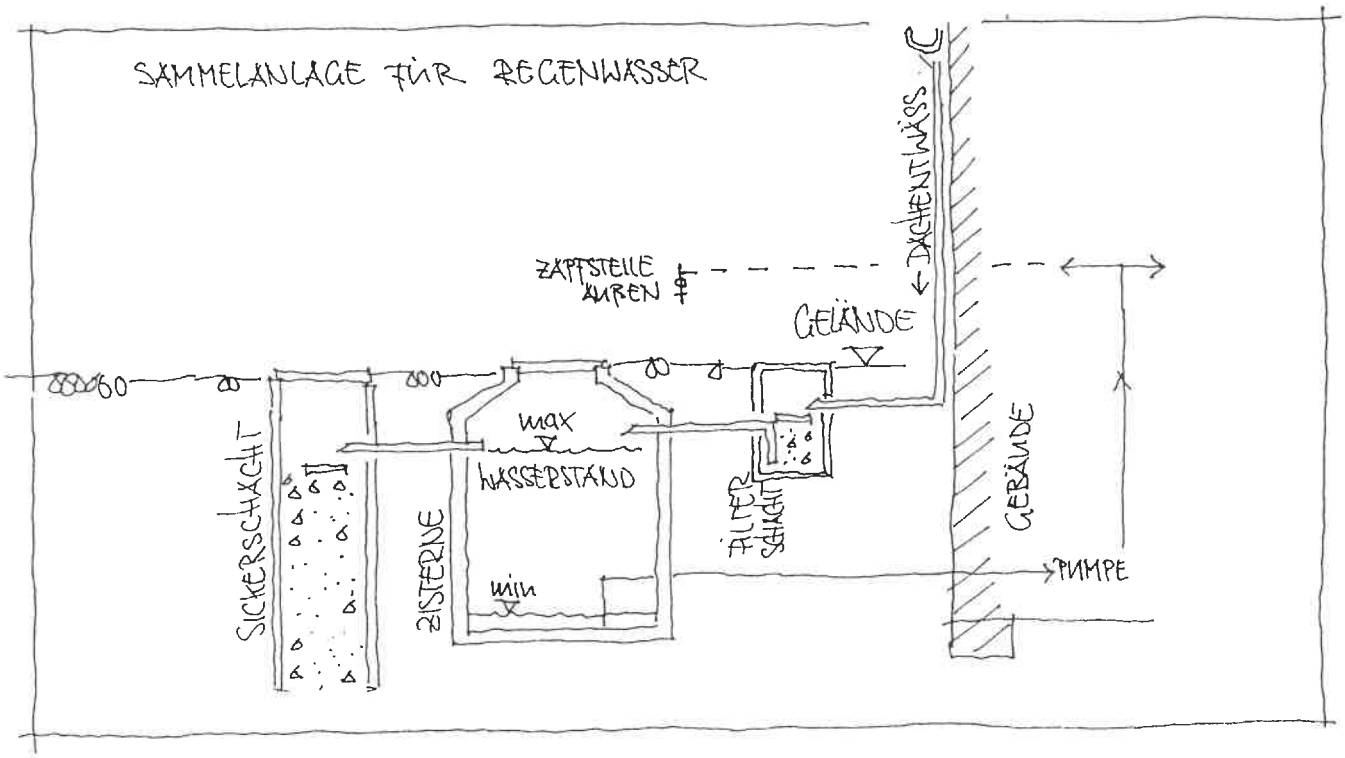
BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

OBERFLÄCHENWASSER

Trinkwasser ist zu kostbar, um damit den Garten in der trockenen Jahreszeit zu bewässern. Die Verwendung von Regenwasser ist die Alternative.

Um Regenwasser in einer Tonne zu sammeln, benötigt man entweder eine Wasserablaufklappe oder, wenn es automatisch geschehen soll, einen Regensammler mit Überlaufstop.
Beide Vorrichtungen lassen sich in Fallrohre aus Kunststoff und Metall einbauen.

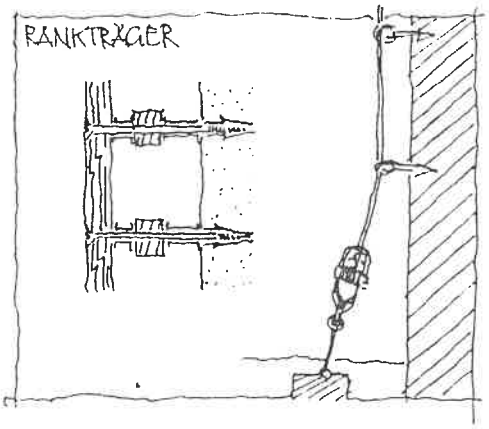




BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

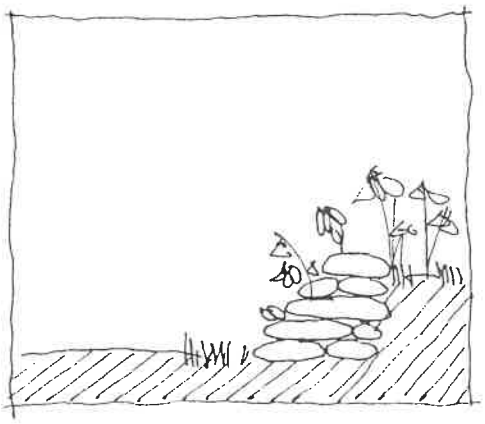
WANDBEGRÜNUNG

Mit einer Wandbegrünung werden Flächen, die durch die Besiedlung verloren gegangen sind, für den Pflanzenwuchs wiedergewonnen. Begrünte Wände verhindern extreme Schwankungen des Wohnklimas und beleben die bebaute Umwelt. Für die örtliche Ausführung stehen eine Vielzahl erprobter Konstruktionen und Pflanzen zur Verfügung, auch in Kombination von kletternden und hängenden Pflanzen.



TROCKENMAUERN

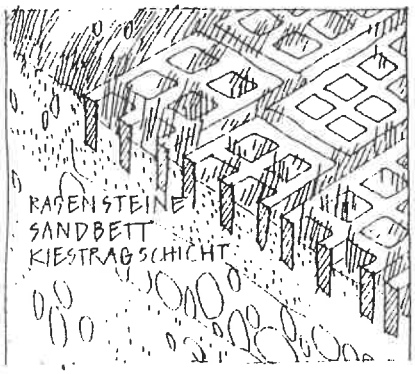
Sie stellen die schönste und dorfgerechteste Möglichkeit dar, das Gelände zu terrassieren. Gleichzeitig schaffen sie Lebensräume für Pflanzen und Tiere.



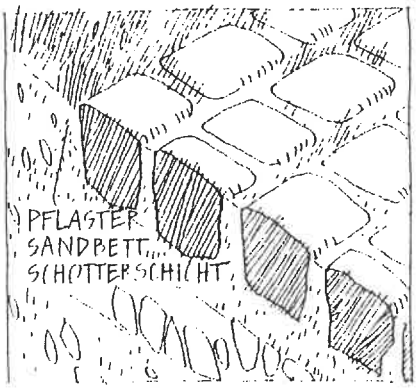
BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

Durchlässige Beläge fördern die Vegetation, speichern weniger Wärme als versiegelte Flächen und erhöhen die Verdunstung. Durch ihre Offenporigkeit erlauben sie eine Durchlüftung des Bodens. Ihre lebendigen Oberflächen wirken meist angenehmer als versiegelte Böden und beeinflussen auch unser subjektives Wohlbefinden.

Durchlässige Beläge sind beispielsweise Schotterrasen, durch Gittersteine befestigter Rasen und offenfugiges Pflaster.

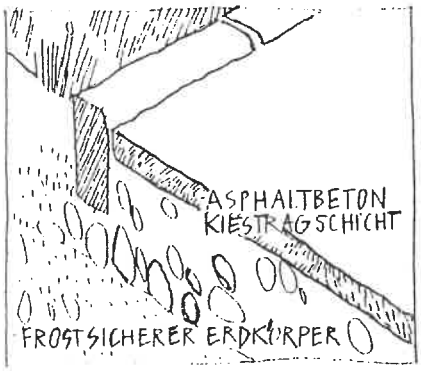


Bei undurchlässigem Aufbau der Parkplatzdecken oder bei Oberflächen, deren Durchlässigkeit nicht ausreicht, kann ein Teil des Regenwassers dem Untergrund über Pflanzstreifen und Bauminseln auf direktem Weg zugeführt werden.



Allerdings kann eine Versiegelung der Oberfläche auch sinnvoll und notwendig sein, wenn beispielsweise bei intensiver Nutzung die Gefahr besteht, daß das Grundwasser durch Treibstoffe oder Öle verunreinigt wird. Dies gilt insbesondere bei öffentlichen Park- und Stellflächen in Wasserschutzgebieten der öffentlichen Trinkwasserversorgung, sofern sie dort im Einzelfall zugelassen sind.

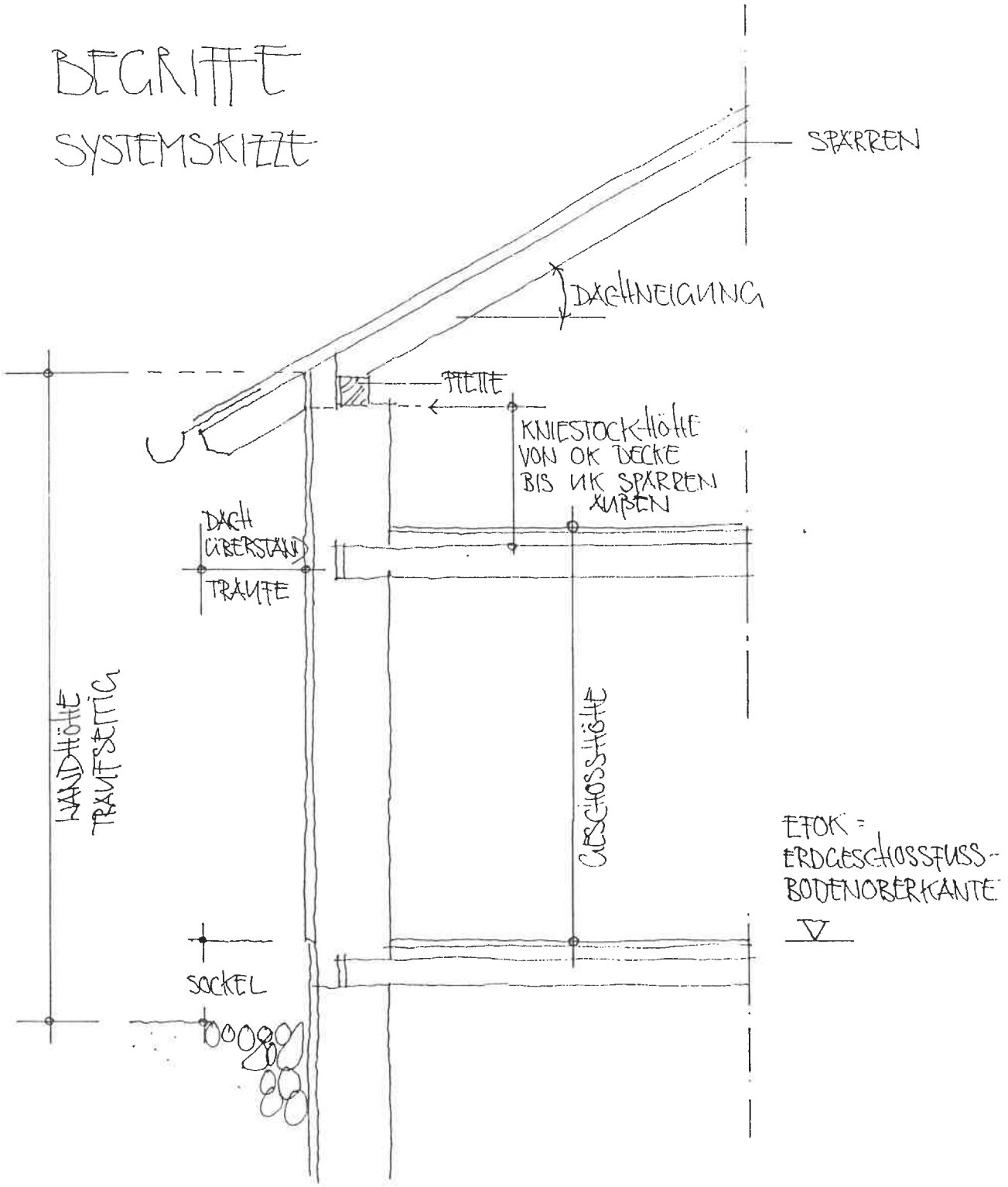
Für den Unterbau der Zufahrten, Höfe und Stellplätze soll anstelle von Kies / Schotter überwiegend Bauschuttgranulat aus dem Bauschuttrecycling eingesetzt werden.



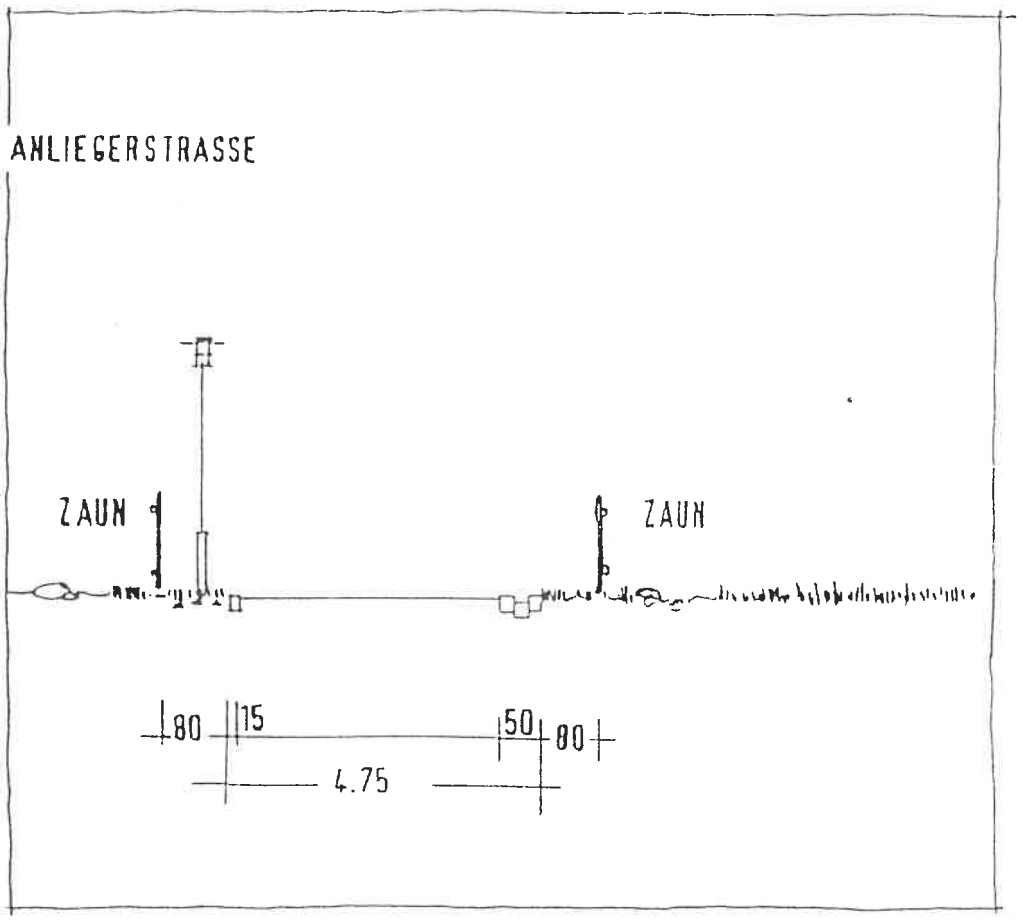
BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

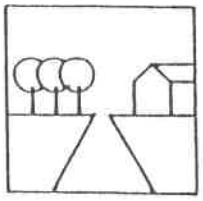
BEGRIFFE

SYSTEMSKIZZE



BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN





8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

8.1 PLANUNGSDATEN

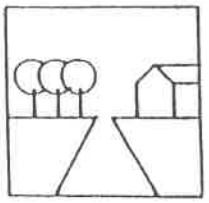
8.1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Rattenberg
hat am 21.09.95 beschlossen,
einen Bebauungsplan mit integrierter
Grünordnung für das Gebiet
"Liebenberg" aufzustellen.

8.1.2 PLANUNGSGRUNDLAGE

Planungsgrundlage ist der gültige
Flächennutzungsplan der Gemeinde
Rattenberg.
Im Flächennutzungsplan ist das
Planungsgebiet derzeit noch als
landwirtschaftlich genutzte Außen-
bereichsfläche dargestellt.

Das bisher als landwirtschaftliche
Nutzfläche dargestellte Gebiet wird
nach Art. 2 § 1 Abs. 2 des Wohnungsbau-
Erleichterungsgesetzes künftig als
"Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen;
der Flächennutzungsplan wird im Wege
der Berichtigung angepaßt.



8.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

8.2.1 LAGE IN DER ORTSCHAFT

Das Baugebiet "Liebenberg" liegt südöstlich von Rattenberg an der Kreisstraße SR 38. Die Entfernung zu dem bereits bebauten Baugebiet "Auf der Rast" beträgt ca. 100 m.

8.2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

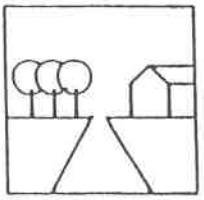
Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche genutzt.

8.2.3 VERKEHRSANBINDUNGEN

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits bestehende Anbindung an die SR 38. Der vorhandene Feldweg wird hierzu entsprechend verbreitert und ausgebaut.

8.2.4 GRUNDSTÜCK IM GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1000.

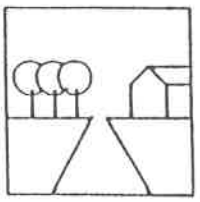


8.3 PLANUNGSVORGABEN

8.3.1 PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Rattenberg benötigt zur Deckung des örtlichen Bedarfs dringend ein neues Wohnbaugebiet.
In den ausgewiesenen Baugebieten stehen seit längerem keine Bauparzellen mehr zur Verfügung.

Die Suche nach einem geeigneten Baugebiet gestaltete sich für die Gemeinde äußerst schwierig. Ortsnähere Flächen wurden untersucht, teilweise sogar mit Vorkonzepten überplant; letztendlich konnten sie jedoch von der Gemeinde nicht erworben werden.
Um ihrem Ziel, für örtliche Bauherren preisgünstig Bauland zur Verfügung stellen zu können, näherzukommen und um den Baudruck von den sog. "Außenbereichsvorhaben" zu nehmen, hat sich die Gemeinde Rattenberg entschlossen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1000 (Teilfläche) ein Wohnbaugebiet auszuweisen.



8.3.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 8-10 m. Es liegt im Mittel auf ca. 570 m ü. NN.

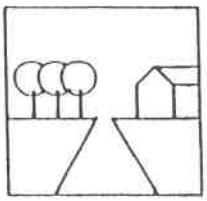
8.3.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Das ausgewiesene Baugebiet liegt im Naturraum Bayerischer Wald zwischen ca. 560 und 576 m üNN. Die Geländeoberfläche ist nach Südwesten geneigt.

Gehölzbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der gesamte Bereich wird als Grünland genutzt. Potentielle natürliche Vegetation ist der Eichen-Tannenwald (Vaccinio-Abietetum). Folgende Bäume und Sträucher sind Bestandteil dieser potentiellen natürlichen Vegetation (Reihenfolge ist gleich Häufigkeit des Auftretens):

BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Bäume:

Abies alba	- Weißtanne
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Picea abies	- Gemeine Fichte
Pinus sylvestris	- Gemeine Kiefer
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Birke
Populus tremula	- Zitterpappel
Salix caprea	- Salweide

Sträucher

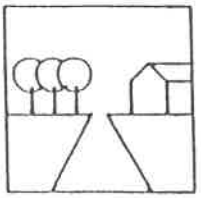
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Sambucus racemosa	- Traubenholunder

8.4 PLANUNGSERLÄUTERUNG

8.4.1 BEBAUUNGSKONZEPT

Das Bebauungskonzept mußte die besondere, etwas von der Ortsbebauung abgesetzte Lage des Siedlungsgebietes berücksichtigen.
Die Planung des Baugebietes verdeutlicht sowohl in den Gebäudestellungen, der Erschließungsführung und der Lage der öffentlichen Grünflächen, daß mit diesem Siedlungsgebiet auf absehbare Zeit der südliche Ortsrand von Rattenberg gebildet wird.
Eine Erweiterung in Richtung Engelsdorf ist auszuschließen. Künftige Wohnbauflächen können in der Erschließungsführung und Bebauungsstruktur an das Planungsgebiet anschließen und sich wieder zum Ort hin entwickeln.

Das Baugebiet gliedert sich im wesentlichen in zwei Wohnhöfe, die über Stichstraßen erschlossen werden. Für die Fußgänger und Radfahrer ist ein durchlässiges Wegesystem vorgesehen das mit bestehenden Verbindungen zum Ort bzw. zur freien Landschaft verknüpft wird.



Das Baugebiet zielt vornehmlich auf die Gruppe des Eigentümerwohnens für den örtlichen Bedarf. Der zu erwartenden Nachfrage entsprechend werden deshalb freistehende Ein- bzw. Zweifamilien-wohnhäuser angeboten.
Um die neuen Wohngebäude gut in das Gelände einzubinden und Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf gering zu halten wird ab einer bestimmten Hangneigung (gemessen auf die Hausbreite) zwingend der Typ des sog. "Hanghauses" festgesetzt.

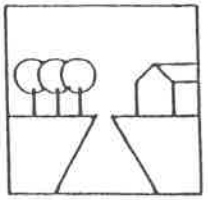
8.4.2 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

ORTSRANDEINGRÜNUNG

Das Baugebiet ist landschaftlich sehr exponiert. Es befindet sich am Ortsrand und grenzt an drei Seiten an die freie Landschaft. Es ist daher eine gut strukturierte Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern erforderlich.

DURCHGRÜNUNG DES BAUGEBIETES

Es soll - insbesondere auch aus Gründen der Hanglage - eine intersive Durchgrünung des Baugebietes auf öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgen.



MINIMIERUNG DER BODENVERSIEGELUNG

Es soll eine Minimierung der Bodenversiegelung erzielt werden, um möglichst viel Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickern zu lassen und direkt dem Grundwasser zuzuführen.

REGENWASSERRÜCKHALTUNG BZW. - VERSICKERUNG

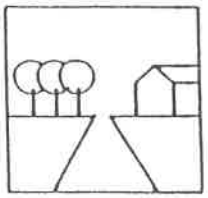
Eines der wichtigsten Ziele für die Erschließung des Baugebietes ist die separate Erfassung von Oberflächenwasser, d. h. Dachflächenwasser und anfallendes Oberflächenwasser auf befestigten Flächen (Erschließungsstraße, Garageneinfahrten und Stellplätzen).

PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Es ist vorgesehen, insbesondere auf den öffentlichen Grünflächen, überwiegend Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden. Mit der Schaffung der Wassersammelgräben und der standortgerechten Bepflanzung und Ansaat der abgrenzenden Bereiche werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Gleichzeitig übernimmt diese Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern die Eingrünung des neuen Wohngebietes bzw. des Ortsrandes.

Auf den privaten Grünflächen ist die Pflanzung eines Laubbaumes pro 200 m2 Gartenfläche vorgeschrieben, um einen ausgewogenen Bestand mittel- und großkroniger Bäume zu erhalten.

BEBAUUNGSPLAN: "LIEBENBERG"
ORT: RATTENBERG
GEMEINDE: RATTENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



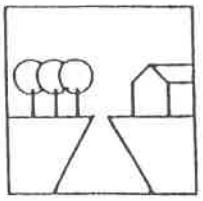
SAMMELGRÄBEN FÜR OBERFLÄCHENWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)

Die gesonderte Fassung des Oberflächenwassers in einem Regenwasserkanal und die Weiterleitung in die um das Baugebiet führenden Sammelgräben sind mit die wichtigsten Maßnahmen bei der Erschließung dieses Baugebietes.

Dachflächenwasser soll von den Grundstückseigentümern

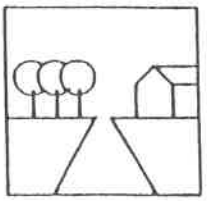
1. als Brauchwasser
2. als Gießwasser genutzt werden
3. darüberhinaus ggf. zur Speisung eines kleinen Gartenteiches oder Feuchtbiotopes verwendet werden
4. und dann in den Sickerkanal geleitet werden.

Oberflächenwasser von befestigten Flächen (Erschließungsstraße, Privatstraßen, Stellplätze, Garagenzufahrten) soll in einer Sammelleitung (Regenwasserkanal) gesammelt und zu den Sickergräben geleitet werden, wo es an Ort und Stelle versickern kann bzw. in den Hammerbach weitergeleitet wird.



Durch die Versickerung des Wassers z. T. schon auf den privaten Grundstücken, z. T. in den Gräben, wird der Grundwasserstand wieder angereichert, der Vorfluter wird entlastet und schädliche Hochwasserspitzen abgemindert.
Insgesamt wird durch die separate Erfassung des Oberflächenwassers (Trennsystem) die Kanalisation entlastet.

Eine ausreichende Dimensionierung der Sammelgräben ist erforderlich. Mit der Planung ist ein Fachplaner zu beauftragen.



8.4.3 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

8.4.3.1 STRASSEN UND WEGE

Der bestehende Schotterweg wird von der Einmündung in die Kreisstraße SR 38 bis zu der neu zu schaffenden zweiten Stichstraße ausgebaut und auf 4,75 m verbreitert.
Die beiden Wendeschleifen werden untereinander fußläufig verbunden und mit dem bestehendem Wegesystem außerhalb des Siedlungsgebietes vernetzt.

8.4.3.2 WASSER, ABWASSER, OBERFLÄCHENWASSER

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung. Trinkwasser steht in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität zur Verfügung.

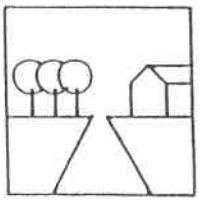
Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

Das Oberflächenwasser wird mittels Sammelgräben abgeführt. Diese Gräben dienen zusätzlich zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers. Am Tiefpunkt des Baugebietes "Liebenberg" wird ein Überlauf angeordnet, um überschüssiges Oberflächenwasser in einer Freispiegelleitung über die Fl. Nr. 1001 zu einem Straßenentwässerungsgraben, welcher in den Hammerbach führt, abzuleiten (sh. auch 8.4.2).

Die Schmutzwässer werden in einer Schmutzwasserkanalisation gesammelt und mittels geplanter Pneumatischen Pumpstation, der Abwasseranlage Siegersdorf-Engelsdorf, an die bestehende Kanalisation des Baugebietes Rast in der Gemeinde Rattenberg angeschlossen.

Der Standort der Pneumatischen Pumpstation befindet sich ungefähr bei der Einleitungsstelle der Überlaufleitung des Oberflächenwasserkanals.

Für die Abwasserbeseitigung wird vom Ing. Büro Sehlhoff eine eigene Fachplanung erstellt.



8.4.3.3 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG. Das Gebiet soll verkabelt werden.

8.4.3.4 ABFALLENTSORGUNG

Die Müllbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gewährleistet.

8.4.3.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Baugebiet grenzt im Südwesten an die Kreisstraße SR 38. Eine Ermittlung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 erbrachte bei einem für das Jahr 2010 prognostzierten Verkehrsaufkommen folgendes Ergebnis:

Aktuelle Verkehrsmengenzählung
532 Kfz / 24 Std.
493 Personenverkehr / 24 Std.
39 Güterverkehr / 24 Std.

Hochrechnung auf das Jahr 2010
(Aufschlag 20 %)
638 Kfz / 24 Std.
592 Personenverkehr / 24 Std.
46 Güterverkehr / 24 Std.

Tag 57 dB > 55 dB
Nacht 46 dB > 45 dB

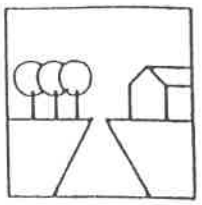
8.5 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

8.5.1 ÖFFENTLICHE GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Für öffentliche bauliche Einrichtungen sind keine Gemeinbedarfsflächen erforderlich.

8.5.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Als öffentliche Grünflächen werden die Flächen am Rand des Baugebietes ausgewiesen.



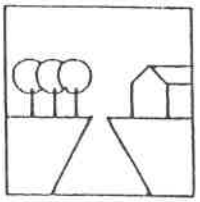
8.6 FLÄCHEN

8.6.1	BRUTTOWOHNBAULAND	ca.	26.000 m2
8.6.2	ÖFFENTLICHE VERKEHRSWEGE	ca.	4.235 m2
8.6.3	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	ca.	5.825 m2

8.6.4 NETTOWOHNBAULAND / PARZELLENGRÖSSE

Parz. Nr.	Fläche ca. m2	Parz. Nr.	Fläche ca. m2
1	820	12	465
2	820	13	862
3	802	14	780
4	629	15	817
5	1.014	16	947
6	672	17	876
7	604	18	890
8	668	19	696
9	875	20	725
10	841	21	658
11	479		

15.940



8.6.5 DURCHSCHNITTLICHE PARZELLENGRÖSSE

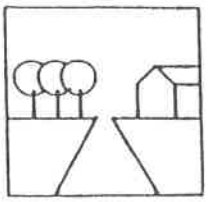
ca. 759 m2

8.6.6 EINWOHNERZAHL

21 x 3,5 74 EW

8.6.7 BRUTTOWOHNDICHTE 28 EW/ha

8.6.8 NETTOWOHNDICHTE 46 EW/ha



8.7 ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (netto)

8.7.1 Grunderwerb Straßen und Grünflächen

ca. 8.000 m2 x .....DM (Angabe Gemeinde)

= ..... DM

8.7.2 Kosten für die Straßenerschließung

Straßenbau 2.300 m2 x 120,-- DM/m2		276.000,-- DM
Fußwege und Seitenstreifen 550 m2 x 100,-- DM/m2		55.000,-- DM

8.7.3 Beleuchtung 50.000,-- DM

8.7.4 Grünflächen, Bepflanzung

ca. 5.800 m2 x 25,-- DM/m2 = 145.000,-- DM

8.7.5 Wasserversorgung

380 m x 280,-- DM/lfdm = 106.400,-- DM

8.7.6 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserkanal ca. 490 m x 420,-- DM/m	=	205.800,-- DM
Regenwasserkanal ca. 320 m x 350,-- DM/m	=	112.000,-- DM
Sammelgräben und Regenrückhaltung	psch.	45.000,-- DM

Die Kostenschätzung basiert auf aktuellen Vergleichswerten.

Eine genaue Kostenermittlung erfolgt nach Ausarbeitung der Objektplanung.

9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Das Baugebiet "Liebenberg" ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rattenberg derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt (Deckblatt zum FNP).