

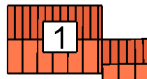
1. Mass der Nutzung	
1.1	GRZ 0,30 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
2.1	Baugrenze
3. Flächen für den Verkehr	
3.1	Verkehrsfläche, privat.
4. Grünflächen	
4.1	Grünfläche, privat. Nicht überbaubar.
5. Bepflanzungen	
5.1	Baum zu pflanzen (siehe textliche Festsetzungen § 4 i).
5.2	Sträucher zu pflanzen (siehe textliche Festsetzungen § 4 i).
5.3	Laubbaum zu erhalten.
6. Sonstige Planzeichen	
6.1	Massangabe
6.2	Flächenangabe baufläche / Grünfläche privat
6.3	Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Ramsberger Straße"

1. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 02/2023)

- 1.1.  Flurgrenze
- 1.2.  Flurstücksnummer
- 1.3.  Gebäudebestand

2. Sonstige Darstellungen

- 2.1.  Parzellennummer | Bebauung, Skizze unverbindlich
- 2.2.  Parzellengrenze geplant
- 2.3.  Abgrenzung Darstellung Dorfgebiet (MD) im Flächennutzungsplan
- 2.4.  Abgrenzung Darstellung Gewerbegebiet (GE) im Flächennutzungsplan

M 1 : 1.000



Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Rattenberg folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem Lageplan Satzung M 1: 1.000. Der Lageplan Satzung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungs Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Festsetzungen durch Planzeichen:

Siehe Lageplan Satzung Maßstab 1: 1.000 sowie Punkt I. Planliche Festsetzungen.

Festsetzungen durch Text:

a) Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl (GRZ): 0,30
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,80

b) Die maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden beträgt 7,50 m. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt f. Garagen, Carports und Nebengebäude 4,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt beim Satteldach der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beim Flachdach die Oberkante der Attika. Die Bezugspunkte sind bei Satteldach in der traufseitigen Gebäudemitte links, b. Flachdach in der Gebäudemitte links, zu messen.

c) Firstrichtung: frei wählbar.

Dachformen: Symmetrisches Satteldach (SD) 15° - 35°
Flachdach ist ausschließlich für Carports oder Garagen zulässig.

Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in roten, bis rotbraunen Tönen oder anthrazit.
Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metaldachdeckungen zulässig.
Flachdächer sind zu begrünen.

Dachgauben: Mit einer Gesamtlänge vom max. 1/3 der Gebäudelänge und eines Mindestabstandes zur befesterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauen: 1,50 m.

d) Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie d. Dachfläche aufweisen. Auf Flachdächern ist eine Aufständerung zulässig, die Anlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante der Attika nicht überschreiten. Gebäudeabhängige, freistehende Solar- od. Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

e) Auffüllungen / Abgrabungen:
Abgrabungen sind bis maximal 2,0 m und Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf d. Urgelände zulässig. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekote anzugeben und die geplanten Gelände veränderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an d. Erschließungsstraße darzustellen.

Stützmauern:
Bei Abtragsböschungen zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m bezogen auf das Urgelände, b. Auftragsböschungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m bezogen auf das Urgelände. Zulässig sind Natursteinmauern aus Granitfindlingen, hinterbetonierte Granitmauern, Trockenmauerwerk aus Granit sowie begrünte Winkelstützmauern oder Stützelemente aus Beton.

f) Flächenbefestigungen:
Für die Befestigung von Zufahren, Stellplätzen und Nebenflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Kies oder Schotterbelag.

Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen u. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung d. Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächen gestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

g) Grundstückeinfriedungen:
Zulässig sind nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Maschenrandzäune, Höhe bis 1,20 m sowie Hecken aus Laubgehölzen. Sockelmauern oder Stiefenfundamente sind zur Einfriedung unzulässig, es sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.

h) Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

i) Grünordnung

Pflanzgebot für Bäume:
Pro Planzen nach planlicher Festsetzung 5.1 ist ein Laubb Baum 2. Wuchsordnung mit Arten der Liste 1 od. alternativ ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Liste 1 Laubbäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus pyrastre	-	Wild-Birne

(Bei Obstbäumen wird zur Standorteignung eine Beratung durch den Kreisobstlehrgarten Neukirchen empfohlen)

Pflanzgebot für Sträucher:

Entlang der östlichen Parzellengrenzen der Parzellen 1 bis 3 sowie entlang der südöstlichen Parzellengrenze der Parzelle 4 sind nach planlicher Festsetzung 5.2 auf 60 % der Grenzlänge 2-reihige Strauchpflanzungen n. Arten der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten.

Entlang der nordöstlichen Parzellengrenze der Parzelle 4 sind nach planlicher Festsetzung 5.2 auf 60 % d. Grenzlänge 1-reihige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten.

Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Pflanzabstand der Reihen 1,0 m, Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,50 m. Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartrieel
Corylus avellana	-	Hassel
Crataegus laevigata	-	Zweifrigiger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffiger Weißdorn
Eucornus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

j) Zeitpunkt der Pflanzungen:
Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Bebauung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.

k) Niederschlagswasserbeseitigung:
Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Mulden, Rigolen) auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist von Bauherrn im Zuge der Erschließung zu prüfen. Sollte eine Versickerung nicht vollständig möglich sein, ist eine Ableitung nicht versickerbaren Niederschlagswassers in öffentlichen Entwässerungseinrichtungen zulässig.
Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.
Falls die Voraussetzungen der NWFreiV in Verbindung mit der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

- ## Kompensation:
- (siehe Pläne B1.1 Kompensationsfläche Bestand und B1.2 Maßnahmen)
- Für den Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft ist ein Kompensationsbedarf von 6.824 Wertpunkten (WP) ermittelt.
- Der erforderliche Kompensationsbedarf wird auf der Flurnummer 1051, Gmk. Prachenbach, Gemeinde Prachenbach, Landkreis Regen mit einer Grundstücksfläche von 1.182 m² erbracht. Lage, Umfang und Maßnahmen sind in Anlage 2 Lageplan Kompensationsmaßnahmen Fl.-Nr. 1051 Gmk. Prachenbach im Maßstab 1:1.000 dargestellt.
- ## § 4 Hinweise
- Hinweise durch Planzeichen: Siehe Lageplan Satzung Maßstab 1:1.000 sowie Punkt II. Planliche Hinweise.
- Hinweise durch Text:
- a) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände
- Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dükken. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Befpflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Artikel 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücke einzuhalten.
- b) Hinweise des Stromversorgers:
- Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Befpflanzungen freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Befpflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
- c) Brandschutz:
- Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.
- Feuerwehrzufahrt:
- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, A1/MI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Verdenkammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdruckmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehrreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.
- Löschwasserversorgung:
- Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fieldruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwasserzettel entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflächengewässern mit zwei B-Abgängen gemäß DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäuderümmerschutts zu installieren.
- d) Wasserverschafft:
- Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwasserammelanlagen (z. B. Zisternen mit 5 m³ Volumen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwertung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Bei einer Nutzung für die Toilettenspülung ist die Gemeinde Ratteburg zu informieren.
- Zur Vermeidung von Abflussschürfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unversmuthzten Hofflächen nicht zementieren, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.
- Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtnfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldecken ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
- Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person geologieoptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.
- Für Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.
- Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasserarustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- Im Planungsbereich können Fließwege mit erhöhten Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen auftreten. Extremwetterereignisse können zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Durch fachgerechte Planung und angepasste Bauweisen können Schäden vermieden werden. Es wird empfohlen, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Hinsichtlich des hochwasserangepassten Bauens sind in der Hochwasserschutzpolitik des Bundes zu finden.
- e) Bodenschutz:
- Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist und Bodenaushub zur Verwertung in eine durchwurzelbare Bodenschicht auf bzw. eingebracht werden soll, sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes (vgl. § 6 ff. BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenaushub zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenaushub mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 (Stand: Oktober 2023) gegeben sein.
- Eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen ist zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder auf sonstigen schützenswerten Flächen i. d. R. nicht gegeben. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren
- f) Abfallwirtschaft:
- Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Durchgangsstraße zur Abholung bereitzustellen.
- h) Auf Art. 8 Absatz 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zum Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Rattenberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 08.09.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Gemeinde Rattenberg hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 12.09.2024 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 14.10.2024 bis 22.11.2024 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Absatz 1 BauGB)
Die Gemeinde Rattenberg hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.10.2024 bis einschließlich 22.11.2024 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Die Gemeinde Rattenberg hat am 17.07.2025 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 17.07.2025 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung
Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2025 bis einschließlich 31.08.2025 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 28.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Rattenberg hat die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 01.10.2025 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2025 als Satzung beschlossen.

Rattenberg, den
(D. Schröfl, 1. Bürgermeister)

7. Ausfertigung
Die Satzung wird hiermit ausfertigt.

Rattenberg, den
(D. Schröfl, 1. Bürgermeister)

8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Rattenberg, den
(D. Schröfl, 1. Bürgermeister)

PLANART SATZUNG	PLANNUMMER B 1.0
BAUORT PROJEKT Gemeinde Rattenberg Einbeziehungssatzung "Rampsberger Straße"	PROJEKTNUMMER 2022-98
	LANDKREIS STADT Straubing-Bogen
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Rattenberg Dorfplatz 15 94371 Rattenberg	REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern
	MAßSTAB 1 : 1.000
DARSTELLUNG Lageplan Satzung / Festsetzungen / Hinweise	PLANVERFASSER PLANGRÖßE 76,5 x 58 cm
BEARBEITET al	GEZEICHNET al