

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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	131 m ²	Flächenangabe baufähige / Grünfläche privat
6.3		Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Rampsberger Straße"

II. PLANLICHE HINWEISE

1. Planzeichen der Flurkarten Bayern		
(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 02/2023)		
1.1.		Flurgrenze
1.2.	520	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

LAGEPLAN SATZUNG

M 1 : 1.000

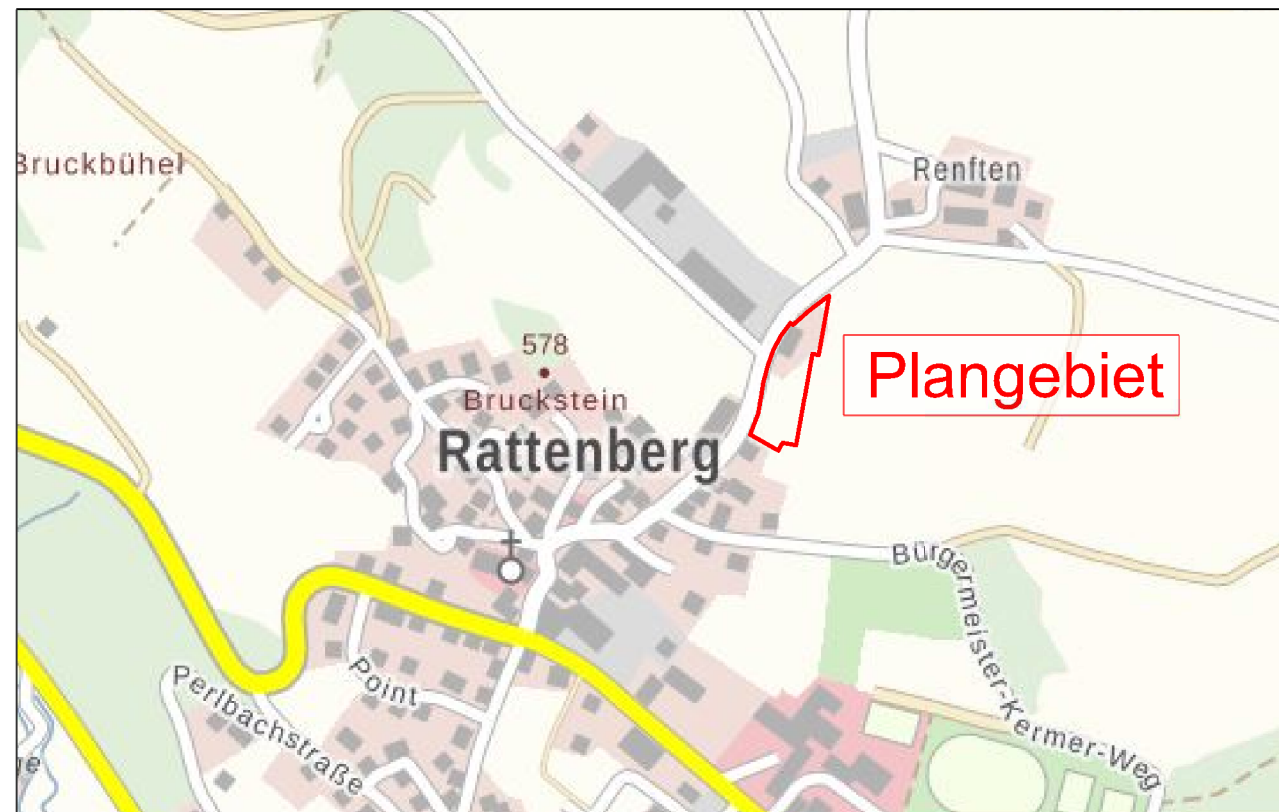


III. SATZUNG

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 Satzungsgrenzen 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 für 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 talseits, bei Flachdach in der Gebäudemitte talseits, zu messen.
c)	Firststrichung: 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 Metalldachdeckungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Dachgauben: Mit einer Gesamtlänge vom max. 1/3 der Gebäudelänge und eines Mindestabstandes zur befestigten 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 die Dachfläche aufweisen. Auf Flachdächern ist eine Aufständigung zulässig, die Anlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante der Attika nicht überschreiten. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
e)	Auffüllungen / Abgrabungen: Abgrabungen sind bis maximal 2,0 m und Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekonturen anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen. Stützmauern: Bei Abtragsböschungen zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m bezogen auf das Urgelände, bei 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 Zufahrten, 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 wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).
g)	Grundstückseinfriedungen: Zulässig sind nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzäune, Höhe bis 1,20 m sowie Hecken aus Laubgehölzen. Sockelmauern oder Streifenfundamente 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 Planzeichen nach planlicher Festsetzung 5.1 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung mit Arten der Liste 1 oder alternativ ein hochstämmiger 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-Äpfel Prunus avium - Vogel-Kirsche Pyrus pyrausta - Wild-Birne (Bei Obstbäumen wird zur Standorteneignung 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 mit Arten der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Entlang der nordöstlichen Parzellengrenze der Parzelle 4 sind nach planlicher Festsetzung 5.2 auf 60 % der 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-Horniege Corylus avellana - Hasel Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche Rosa spec. - Wildrosen Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Sambucus racemosa - Roter Holunder Viburnum lantana - Volliger 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 Bauherm im Zuge der Erschließung zu prüfen. Sollte eine Versickerung nicht vollständig möglich sein, ist eine Ableitung nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen zulässig. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) 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 TRENOW und der TRENOW 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.

i)	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. Prackbach, Gemeinde Prackbach, Landkreis Regen mit einer Grundstücksfläche von 1.182 m ² erbracht. Lage, Umfang und Maßnahmen sind in Anlage 2 Lageplan Kompensationsmaßnahmen Fl.-Nr. 1051 Gmk. Prackbach 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 dämpfen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feiertagen sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Artikel 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.
b)	Hinweise des Stromversorgers: Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung 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 Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktbüchliche 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/M1 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. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze 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 Fliedruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (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 Oberflächengraben mit zwei B-Abgängen gemäß DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.
d)	Wasserwirtschaft: Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (z. B. Zisternen mit 5 m ³ Volumen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Bei einer Nutzung für die Toilettenspülung ist die Gemeinde Rattenberg zu informieren. Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen 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 unverschnitzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m ² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (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 organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen. Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten 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. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.
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 Bodenschutzrechts (vgl. § 6 ff. BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial 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 Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Durchgangstraße zur Abholung bereitzustellen.
h)	Auf Art. 8 Absatz 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zum Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

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 Auslegungsbefehl	
Die Gemeinde Rattenberg hat am 17.07.2025 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 17.07.2025 genehmigt 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 ____ 2025 bis einschließlich ____ 2025 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am ____ 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 ____ 2025 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ 2025 als Satzung beschlossen.	
Rattenberg den	
(D. Schröfl, 1. Bürgermeister)	
7. Ausfertigung	
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	
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)	

Architekten – Ingenieure GmbH	
Hinweis: Änderungen zur Vorentwurfsfassung vom 12.09.2024 sind nachstehend in roter Schriftfarbe gekennzeichnet!	
mks Architekten-Ingenieure GmbH Am alten Posthof 1 94347 Ascha T 09961 9421 0 F 09961 9421 29 ascha@mks-ai.de www.mks-ai.de	
GEMEINDE RATTENBERG – EINBEZIEHUNGSSATZUNG RAMPSBERGER STRASSE nach § 34 Abs. 4. Satz 1 Nr. 3 BauGB	
PLANART ENTWURF BAUORT PROJEKT	PLANNUMMER B 1.0
Gemeinde Rattenberg Einbeziehungssatzung "Rampsberger Straße"	2022-98 STRAUBING-BOGEN
VERFAHRENTRÄGER 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 Entwurf vom 17.07.2025