

# BEBAUUNGSPLAN- RATTENBERG-RAST

## DECKBLATT NR: 25

### Vereinfachte Änderung eines Bauleitplanes gemäß § 13 BauGB

Gemeinde:  
Landkreis:  
Regierungsbezirk:

Rattenberg  
Straubing-Bogen  
Niederbayern

#### 1. Allgemeines:

Der Gemeinderat von Rattenberg beschloss am 12.09.02 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Rattenberg-Rast vom 20.11.1964 durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 25 ( § 13 BauGB)

#### 2. Durchgeführte Änderungen:

2.1

Die Gesamtfläche der drei Bauparzellen Nr. 26,27 und 28 Soll in drei andere Bauparzellen aufgeteilt werden.

#### 3. Beteiligung der betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange.

Zustimmung der Angrenzer:

Fl. Nr. 112/5..... *Amelies Scheina*

Fl. Nr. 112/10 + 201 + 201/1 + 111.....

Fl. Nr. 112/11..... *Pilme*

Fl. Nr. 98+97/1 *Sanct Josef*

Fl. Nr. 97..... *J. Sch...*

Fl. Nr. 112 *Sanct Josef*

Den Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### 4. Satzungsbeschluss :

Die Gemeinde Rattenberg hat mit Beschluss vom...12.11.2002 die Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 25 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Rattenberg, den 13.11.2002

Bürgermeister: *R. Sch...*



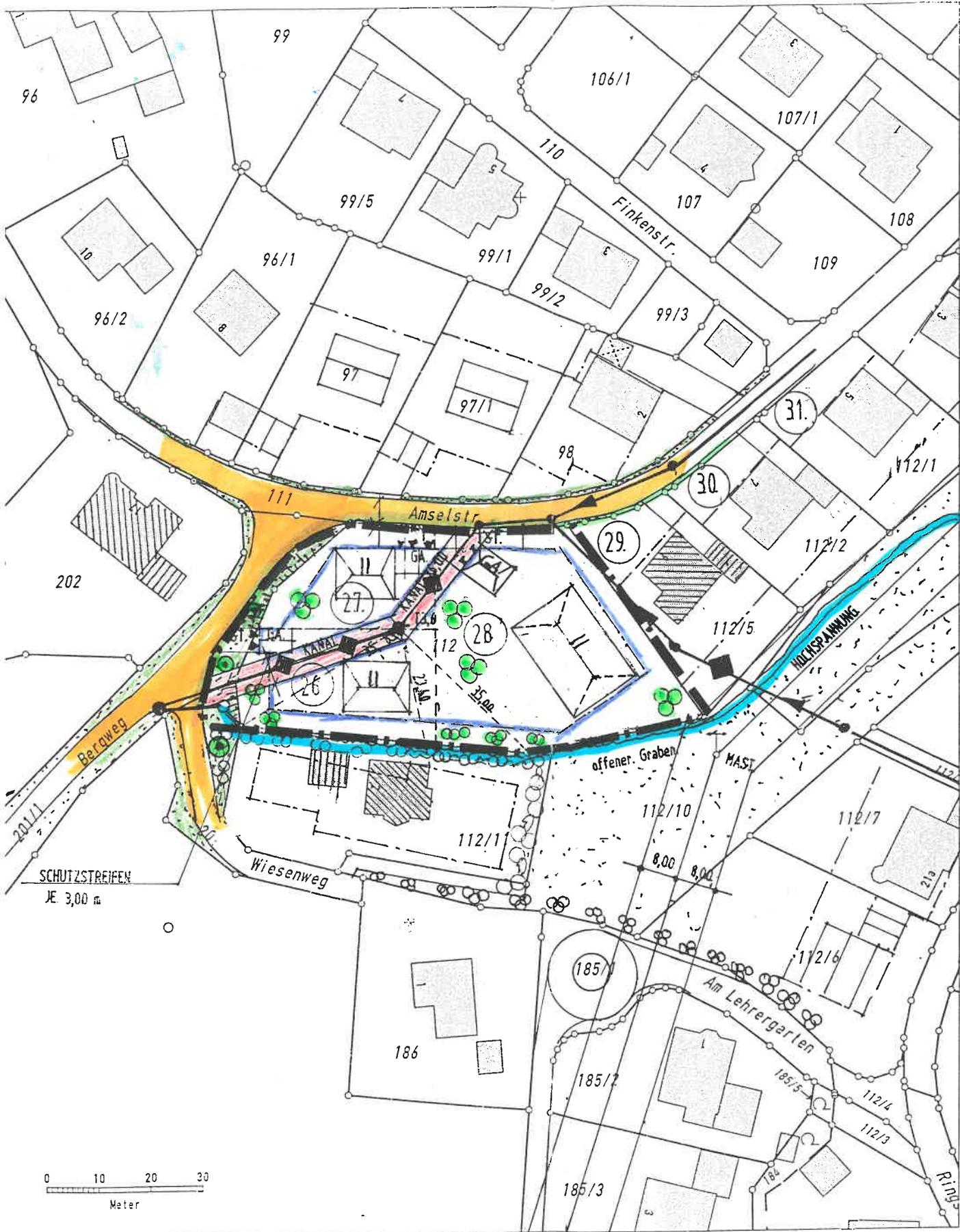
Ausz

Gemark Unterschwandt, den 12.11.2002

Die Erst  
Vervielfältigt  
Die Wei  
In der D  
die noch  
Der Get  
Zur Maß

*[Handwritten signature]*

*Josef B...*  
Architekt  
Unterschwandt 33 D-93201 Ratt  
93201 Rattenberg, 09221



**Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000**

Ort: Rattenberg

Vermessungsamt Straubing, 16.09.2022

Die Herstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Die Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die nicht in das Grundbuch übernommen sind. Die Flächenangaben können vom örtlichen Bestand abweichen. Die Darstellung ist nur bedingt geeignet.



*F. Fetzsch*

**BEBAUUNGSPLAN- RATTENBERG-RAST**

**DECKBLATT NR: 25**

**Vereinfachte Änderung eines Bauleitplanes gemäß § 13 BauGB**

*Gemeinde:*  
*Landkreis:*  
*Regierungsbezirk:*

*Rattenberg*  
*Straubing-Bogen*  
*Niederbayern*

2.0 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 0,4  
Geschossflächenzahl GFZ 0,6

2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise

# BEBAUUNGSPLAN- RATTENBERG-RAST

## DECKBLATT NR: 25

### Vereinfachte Änderung eines Bauleitplanes gemäß § 13 BauGB

**Gemeinde:**  
**Landkreis:**  
**Regierungsbezirk:**

*Rattenberg*  
*Straubing-Bogen*  
*Niederbayern*

#### 2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE

<b>Dachform:</b>	Walm- oder Zeltdächer
<b>Dachneigung:</b>	20 – 25 Grad
<b>Dachüberstände:</b>	Traufe max. 1,00 m Ortgang max. 1.20 m Bei Balkonen: max. 0,30 m ab VK Balkon
<b>Dachdeckung:</b>	Kleinformatige Dachplatten in gedeckten Rot-, Braun – oder Grautönen zulässig.
<b>Dachgauben:</b>	Bei einer Neigung von 20 – 25 Grad Nicht zulässig
<b>Solaranlagen:</b>	sind zulässig
<b>Wandhöhe:</b>	Max. Wandhöhe , Talseitig max. 6,50 m Auf das Urgelände bezogen ist an den Gebäudekanten gemessen ab 1,50 m Höhen- Unterschied ein Hanghaus ( sichtbares Unter- Geschoss) auszubilden. Kniestock ergibt sich aus der Wandhöhe.
<b>Sockel:</b>	sichtbares abgesetzte Sockel sind unzulässig Der Anstrich ist im Farbton der Fassade Auszuführen.

# BEBAUUNGSPLAN- RATTENBERG-RAST

## DECKBLATT NR: 25

### Vereinfachte Änderung eines Bauleitplanes gemäß § 13 BauGB

**Gemeinde:**  
**Landkreis:**  
**Regierungsbezirk:**

*Rattenberg  
 Straubing-Bogen  
 Niederbayern*

#### 2.1.5 BAUGESTALTUNG NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform  
 Und – Neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Zufahrt gepflastert mit sickerfähiger Fugenaus-  
 Bildung ( z.B. Rasenfugen)  
 Oder mit wassergebundener Decke.  
 Asphaltierte Zufahrt unzulässig.

#### 2.1.6 EINFRIEDUNGEN

Straßenseitig: senkrechter sockelloser Holzlattenzaun  
 Naturbelassen oder hell lasiert.  
 Durchlaufende Zaunsockel unzulässig  
 Zaunhöhe max. 1,20 m

#### 2.1.7 GELÄNDE/ STÜTZMAUERN

Geländeänderungen von mehr als 50 cm  
 Höhenunterschied sind unzulässig.  
 Stützmauern sind ausschließlich als sog.  
 Trockenmauern zulässig, Höhe max 0,50 m

#### 2.1.7 ABSTANDFLÄCHENREGELUNG

Im Deckblatt Nr. 25 werden keine abweichenden  
 Abstandflächen festgesetzt.  
 Es gelten die Abstandsregelungen der  
 Art. 6 und 7 BayBO.

# BEBAUUNGSPLAN- RATTENBERG-RAST

## DECKBLATT NR: 25

### Vereinfachte Änderung eines Bauleitplanes gemäß § 13 BauGB

Gemeinde:  
Landkreis:  
Regierungsbezirk:

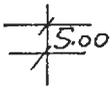
Rattenberg  
Straubing-Bogen  
Niederbayern

#### 2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

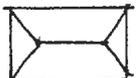
2.2.1.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

2.2.2  Baugrenze

2.2.3  öffentliche Verkehrsfläche

 Straßenbreite  
 Straßenbegrenzungslinie grün

2.2.4 WA Allgemeines Wohngebiet  
nach § 4 BauNVO

2.2.4  Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung

2.2.6 II Erdgeschoss und Obergeschoss  
Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m-  
Gemessen auf die Haustiefe- ist die Hausform  
Des Hanghauses zu wählen.

2.2.8  öffentliche Grünflächen

2.2.9  Abwasserleitungen mit Schutzstreifen

# BEBAUUNGSPLAN- RATTENBERG-RAST

## DECKBLATT NR: 25

### Vereinfachte Änderung eines Bauleitplanes gemäß § 13 BauGB

*Gemeinde:*  
*Landkreis:*  
*Regierungsbezirk:*

*Rattenberg*  
*Straubing-Bogen*  
*Niederbayern*

### 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### 3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

##### 3.1.1 STRASSENBEGLEITENDE PFLANZUNGEN



Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung von Standort Und Art.

T Tila cordata-Winterlinde  
Pflanzgröße : H 3 x v m. B. 14/16

#### 3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

3.2.1  In den privaten Hausgärten ist mind. 1 Laub- oder Obstbaum- Hochstamm als Sog. Hausbaum zu pflanzen.

3.2.2 Zeitpunkt der Pflanzungen

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

3.2.3 Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde die Broschüre des Landkreises Straubing-Bogen Mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten Ausgehändigt.

# BEBAUUNGSPLAN- RATTENBERG-RAST

## DECKBLATT NR: 25

### Vereinfachte Änderung eines Bauleitplanes gemäß § 13 BauGB

*Gemeinde:*

*Rattenberg*

*Landkreis:*

*Straubing-Bogen*

*Regierungsbezirk:*

*Niederbayern*

3.3

#### PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3.3.1

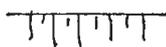


zu pflanzende Obst- oder  
Laubbäume ( Standort zwingend)



Obst- oder Laubbäume ohne  
Standortfestlegung

3.3.2



Böschungen

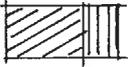
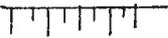
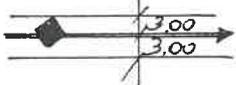
# BEBAUUNGSPLAN- RATTENBERG-RAST

## DECKBLATT NR: 25

### Vereinfachte Änderung eines Bauleitplanes gemäß § 13 BauGB

Gemeinde:  
Landkreis:  
Regierungsbezirk:

Rattenberg  
Straubing-Bogen  
Niederbayern

4. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,  
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 4.1.1 |    | Gebäudebestand                             |
| 4.1.2 | 97/   | Flurstücksnummern                          |
| 4.1.3 |  | Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen         |
| 4.1.4 |  | Böschungen                                 |
| 4.1.5 |  | Parzellennummer                            |
| 4.1.6 |  | Bestehende Gräben                          |
| 4.1.7 |  | Vorgeschlagener Standort für PKW – Garagen |
| 4.1.8 |  | Abwasserleitungen mit Schutzstreifen       |

# BEBAUUNGSPLAN- RATTENBERG-RAST

## DECKBLATT NR: 25

### Vereinfachte Änderung eines Bauleitplanes gemäß § 13 BauGB

*Gemeinde:*  
*Landkreis:*  
*Regierungsbezirk:*

*Rattenberg*  
*Straubing-Bogen*  
*Niederbayern*

#### 4.2 TEXTLICHE HINWEISE

##### 4.2.1 OBERFLÄCHENWASSER

Das auf den Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwasser von Dächern und versiegelten Flächen sollte in Regenwassernutzanlagen ( Zisternen ) aufgefangen werden. Es kann teilweise das Leitungswasser ( Trinkwasser) ersetzen. ( Gartenbewässerung, WC- Spülung etc.) Drainagewasser darf nicht in die Schmutzwasserleitung Eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser kann auch in den angrenzenden offenen Wiesengraben eingeleitet werden.

#### 4.3 AUSWIRKUNGEN AUF BEST, BEBAUUNGSPLÄNE

Dieses Deckblatt Nr. 25 ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Rattenberg- RAST -

# BEBAUUNGSPLAN- RATTENBERG- RAST

## DECKBLATT NR. 25

### BEGRÜNDUNG

**Gemeinde:**  
**Landkreis:**  
**Regierungsbezirk:**

**Rattenberg**  
**Straubing-Bogen**  
**Niederbayern**

**1. Allgemeines:** Der Gemeinderat von Rattenberg beschloss die Änderung des Bebauungsplanes Rattenberg-Rast vom 20.11.1964 durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 25

**2. Durchgeführte Änderungen:**

- 2.1 Die Gesamtfläche der drei Bauparzellen Nr. 26,27 und 28 Soll in drei andere Bauparzellen aufgeteilt werden
- 2.2 Änderung der Festsetzungen des Deckblattes Nr. 25 Statt Satteldächer sind im Bereich des Deckblattes Walm- und Zeldächer zulässig. Dachneigung 20 – 25 Grad.

Gebilligt lt. Gemeinderatsbeschluss vom 12. November 2002



Gemeinde Rattenberg  
*[Handwritten Signature]*

Rattenberg, den 13.11.2002 ..... 1. Bürgermeister Reinhard Schwarz

Unterschwandt, den ~~12~~ 13 November 2002

*[Handwritten Signature]*

*Josef Pongratz*  
Architekt  
Unterschwandt 20 ☎ 09963/1062  
94371 Rattenberg, Fax 2362