I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Geltungsbereich der Satzung

II. PLANLICHE HINWEISE

1. Planzeichen der Flurkarten Bayern
(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 02/2024)

1.1. Flurgrenze

1.2. 2639 Flurstücknummer

1.3. Wohngebäude (mit Hausnummer)

1.4. Nebengebäude

2. Sonstige Darstellungen

2.1 D Baudenkmal

2.2 6842-0032-042 Hecke naturnah — Flächen der Biotopkartierung Bayern mit amtlicher Nummer und Kurzbeschreibung

2.3 — 505,00 — 1,0 m - Höhenschichtlinie. Auswertung Digitales Geländemodell DGM1 der Bayerischen Vermessungsverwaltung

III. SATZUNG

Nach § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Gemeinde Rattenberg folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Hammersdorf" der Gemeinde Rattenberg umfasst die Flurstücke 2596 (Tfl.), 2596/1 (Tfl.), 2598/1 (Tfl.), 2602/3 (Tfl.), 2603 (Tfl.), 2603/1, 2605, 2606 (Tfl.), 2606/2, 2617 (Tfl.), 2639 (Tfl.), 2639/2 (Tfl.), 2639/6, 2689 (Tfl.), 2694 (Tfl), jeweils Gemarkung Rattenberg. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan Außenbereichssatzung des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie
- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Nutzungen sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

§ 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für Gebäude ist eine maximale Wandhöhe von 6,80 m zulässig, für Garagen eine maximale Wandhöhe von 4,50 m. Den unteren Bezugspunkt für die Wandhöhe bildet das talseitige Urgelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte.

Es sind nur Satteldächer mit 15° - 35° Dachneigung zulässig. Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen oder Dachziegel in rot bis rotbraun und anthrazit zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Untergeordnete, überdachte Stellplätze (Carports) sind auch mit Flachdach zulässig.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind bis zu einer Neigung von 35° zulässig. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hof- und Betriebsflächen oder privaten Hauszufahrten ist wasserdurchlässig auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, gerumpeltes Betonpflaster, Rasenpflaster oder Schotterbelag.

Abgrabungen sind bis maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Aufschüttungen sind bis maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- oder Auftragsböschungen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,0 m zulässig. Ausführung in Natursteinmauerwerk, als Granit-Trockenmauer oder vollflächig begrünte Stützelemente.

§ 5 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 dulden. 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 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 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 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBl 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 Wendeplatzdurchmesser 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 Fließdruck 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 unabhängigen 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 Oberflurhydranten 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 m³ 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 unverschmutzten 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 m² 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.

e) Bodenschutz
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 7 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

f) Abfallwirtschaft
Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Durchgangsstraße zur Abholung bereitzustellen.

g) Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gem. Artikel 8 Absatz 1 - 2 DSchG.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Rattenberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 12.09.2024 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.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 28.01..2025 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 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 __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Die Gemeinde Rattenberg hat am __.__.2025 den Entwurf sowie die Begründung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom __.__.2025 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung
Der Außenbereichssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 im Internet veröffentlicht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Rattenberg hat die Außenbereichssatzung 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)

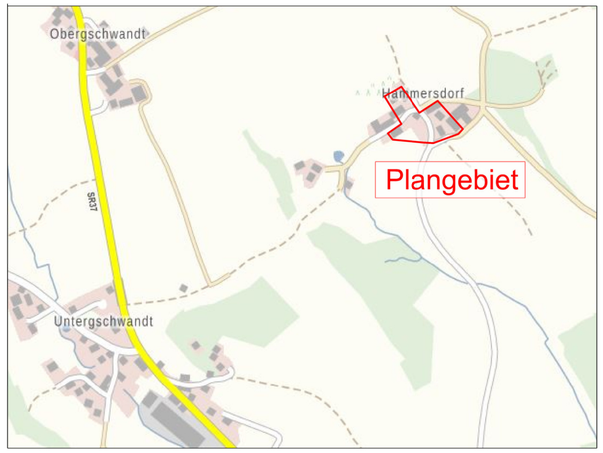
8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

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

LAGEPLAN SATZUNG M 1 : 1000

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



mks
Architekten – Ingenieure GmbH

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

Außenbereichssatzung "Hammersdorf" gemäß § 35 Absatz 6 BauGB

PLANART **ENTWURF**	PLANNUMMER B 1.0
BAUORT | PROJEKT Gemeinde Rattenberg Außenbereichssatzung "Hammersdorf"	PROJEKTNUMMER 2024-71
	BAUABSCHNITT -
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Rattenberg Dorfplatz 15 94371 Rattenberg	LANDKREIS | STADT Straubing-Bogen
	REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern
DARSTELLUNG Außenbereichssatzung "Hammersdorf" Festsetzungen / Hinweise	MAßSTAB 1 : 1.000
	PLANGRÖßE 76.5 x 58 cm
BEARBEITET al/rs · GEZEICHNET al/rs · DATUM 28.01.2025	UNTERSCHRIFT Althammmer

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN · 175 420