



GEMEINDE RATTENBERG

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

DECKBLATT NR. 2
ZUM
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WA „Am Pfaffenhölzl“

Satzung in der Fassung vom 07.04.2022

Verfahrensträger:

Gemeinde Rattenberg

Dorfplatz 15
94371 Rattenberg
Tel.: 09963 / 9410-0
Fax: 09963/9410-33
Mail: gemeinde@rattenberg.de
Web: www.rattenberg.de

Rattenberg, den 07.04.2022

D. Schröfl
1. Bürgermeister

Planung:

MKS Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 10.02.2022 hat die Gemeinde Rattenberg die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Am Pfaffenhözl“ durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Am Pfaffenhözl“ in der als Satzung beschlossenen Fassung vom 16.01.2020 (BA1 gem. planlicher Festsetzung I 15.13) sowie den Geltungsbereich des noch als Satzung zu beschließenden Bauabschnittes BA2 (BA2 gem. planlicher Festsetzung I 15.13).

Das Deckblatt Nr. 2 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das ursprüngliche Planungskonzept nicht wesentlich berührt. Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplankonzept auf. Geplante Änderung des unteren Bezugspunkts für die zulässige Wandhöhe in festgelegten Parzellen hat keine wesentliche Änderung der bestehenden Ziele der Bauleitplanung zur Folge.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 Abs. (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

1.2. Anlass und Ziel der Planänderung

Die Gemeinde Rattenberg hat den Bauabschnitt BA1 des Baugebietes WA „Am Pfaffenhözl“ erschlossen und Grundstücke veräußert. Für die Bebauung der Parzellen wurden bereits Bauanträge gestellt. Bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Wandhöhen für Hauptgebäude von maximal 6,50 m und von 3,0 m für Garagen, jeweils bezogen auf Oberkante der Erschließungsstraße, können sich bei den hangseitigen Bauparzellen aufgrund der bestehenden Geländeneigung erhebliche Geländeabgrabungen ergeben, um die geplanten Baukörper unter Einhaltung der Höhenobergrenzen einpassen zu können. Für die Bauwerber kann dies bei den hangseitigen Parzellen zur Folge haben, dass wahlweise die zulässigen Abgrabungen von maximal 1,50 m (Textliche Festsetzung III 4.1) überschritten werden oder die zulässige Wandhöhe von 6,50 m für Hauptgebäude (Textliche Festsetzung III 2.3.1) oder die zulässige Wandhöhe von 3,0 m für Garagen (Textliche Festsetzung III 2.4).

Seitens der Gemeinde Rattenberg ist es Ziel, die Geländeänderungen im Baugebiet auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Eine Beibehaltung der bisherigen Regelung würde in der Folge dazu führen, dass erheblich mehr vermeidbare Abgrabungen bei den hangseitigen Grundstücken erforderlich werden und dadurch die Topografie stärker des Gebietes stark verändert wird. Aus Gründen des Bodenschutzes und des Ortsbildes wird dies jedoch nicht gewünscht. Zudem sollen Bauwerber nicht genötigt sein, unnötigem Bodenaushub zu tätigen, der in der Folge ggf. abgefahren und andernorts deponiert werden muss.

Daher sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes für die hangseitigen Grundstücke der Parzellen 1, 2, 13, 15, 17,19 sowie 21-24 im Bauabschnitt BA1 sowie der hangseitigen Parzellen 30,31 sowie 25-27 im Bauabschnitt BA2 die unteren Bezugspunkte zur Ermittlung der Wandhöhe auf das Urgelände an der talseitigen Außenwand bezogen werden. Die bislang festgesetzten Wandhöhen von 6,50 m für Hauptgebäude und 3,0 m für Garagen bleiben unverändert, so dass

das ursprüngliche städtebauliche Ziel einer zweigeschossigen Bebauung für das Hauptgebäude und eingeschossiger Bauweise für Garagen nicht berührt wird.

Sämtliche weiteren textlichen Festsetzungen sowie die planlichen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Am Pfaffenhözl“ in der für den BA1 als Satzung beschlossenen Fassung vom 16.01.2020, einschließlich des Deckblattes Nr. 1 gelten für das Deckblatt Nr. 2 unverändert. An der Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden keine Änderungen vorgenommen. Es werden ausschließlich textliche Festsetzungen geändert.

Die Änderungen durch Deckblatt Nr. 2 werden mit Inkraftsetzung des Bauabschnittes BA2 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Am Pfaffenhözl“ entsprechend für den Geltungsbereich des BA 2 in Kraft gesetzt (siehe Verfahrensvermerke, Punkt 4.).

2. ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 2

Hinweis: Änderungen durch das Deckblatt Nr. 2 sind mit „**Fettdruck**“ gekennzeichnet.

III. Textliche Festsetzungen

2. Bauweise und Baukörpergestaltung

2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

2.3.1 Gebäudehöhen:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m.

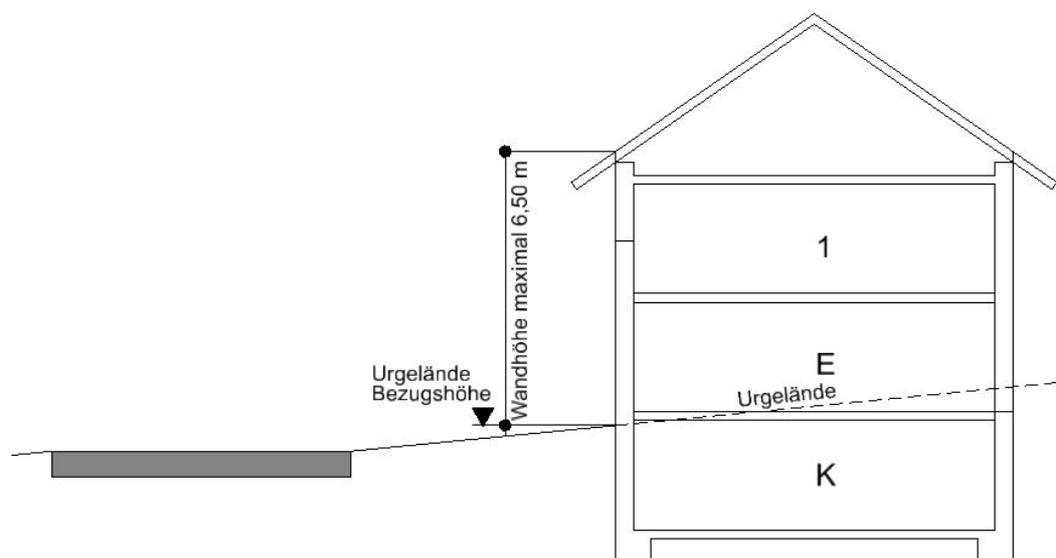
Parzellen 1,2, 13, 15, 17, 19, 21-24, 30, 31, 25-27:

Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände in der traufseitigen Gebäudemitte, gemessen falseits an der Außenkante der Außenwand. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (siehe Schemaskizze).

Schemaskizze:

BA1: Parzellen 1, 2, 13, 15, 17, 19, 21-24

BA2: Parzellen 30, 31, 25-27



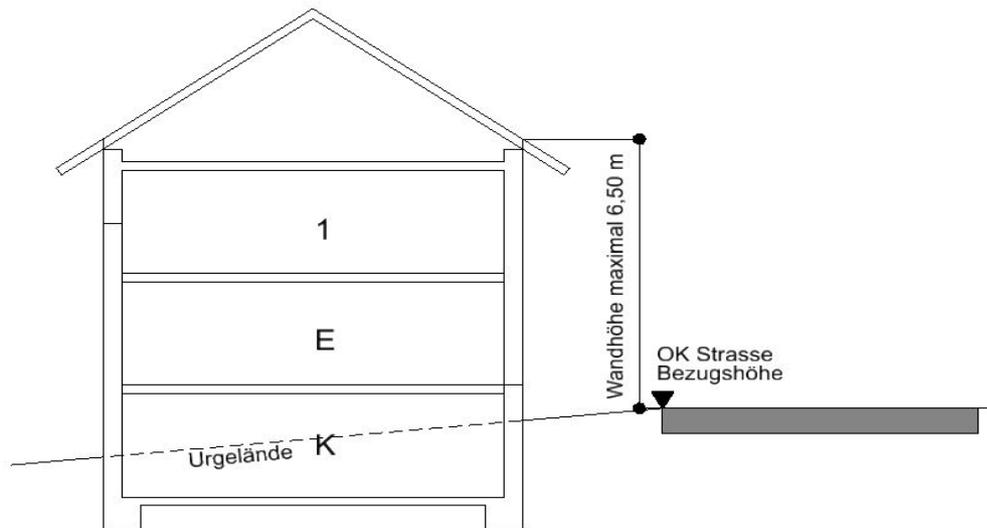
Parzellen 3-12, 14, 16, 18, 20, 28, 29, 32-35:

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der traufseitigen Gebäudemitte, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (siehe Schemaskizze).

Schemaskizze:

BA1: Parzellen 3-12, 14, 16, 18, 20

BA2: Parzellen 28, 29, 32-35



2.4. Garagen und Nebengebäude

Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 3,00 m im Mittel.

Parzellen 1,2, 13, 15, 17, 19, 21-24:

Den unteren Bezugspunkt bildet das Urgelände in der traufseitigen Gebäudemitte, gemessen falseits an der Außenkante der Außenwand. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen.

Parzellen 3-12, 14, 16, 18, 20, 28, 29, 32-35:

Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen.

3. VERFAHRENSVERMERKE BA1

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 10.02.2022 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Am Pfaffenhözl“ durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat am 10.02.2022 den Entwurf sowie die Begründung des Deckblattes Nr. 2 in der Fassung vom 10.02.2022 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 in der Fassung vom 10.02.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2022 bis einschließlich 18.03.2022 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat das Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 07.04.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.04.2022 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rattenberg, den 26.04.2022

....gez.....
(D. Schröfl, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

Ausfertigung

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rattenberg, den 26.04.2022

....gez.....
(D. Schröfl, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

Inkrafttreten

Die Gemeinde Rattenberg hat das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 26.04.2022 bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 2 tritt damit in Kraft.

Rattenberg, den 26.04.2022

....gez.....
(D. Schröfl, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

4. VERFAHRENSVERMERKE BA2

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 10.02.2022 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Am Pfaffenhözl“ durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat am 10.02.2022 den Entwurf sowie die Begründung des Deckblattes Nr. 2 in der Fassung vom 10.02.2022 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 in der Fassung vom 10.02.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2022 bis einschließlich 18.03.2022 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat das Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 07.04.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.04.2022 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rattenberg, den 26.04.2022

....gez.....
(D. Schröfl, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

Ausfertigung

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rattenberg, den 26.04.2022

...gez.....
(D. Schröfl, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

Inkrafttreten

Die Gemeinde Rattenberg hat das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 2 tritt damit in Kraft.

Rattenberg, den

.....
(D. Schröfl, 1. Bürgermeister)

(Siegel)