Stadt Waldkirchen

Bebauungsplan „Ratzing Nordwest“

	Inhalt	Seite
A.	Satzung	2
B.	Begründung	9
C.	Verfahrensvermerke	13
D.	Anlagen	14

Stadt Waldkirchen
Rathausplatz 1
94065 Waldkirchen
tel: +49(0) 8581 202-36
www. waldkirchen . de

03.08.2022

A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) hat die Stadt Waldkirchen folgende Änderung beschlossen:

Bebauungsplan „Ratzing Nordwest“

Der Bebauungsplan „Ratzing Nordwest“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

§ 1 Geltungsbereich

Ein Teilbereich des Grundstückes Flurnummer 24 (T) der Gemarkung Ratzing bildet den Geltungsbereich dieser Satzung. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 2.220 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000 vom 03.08.2022 (Anlage 1). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

(2) Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

(3) Gebäude nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 bzw. § 4 (3) Nr. 1 - 2 und Nr. 3 – 4 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1 Gestaltung der baulichen Anlagen:

(Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1.1 Hauptgebäude:

Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Erker und Balkone sind zulässig, wenn sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,50 m entfernt bleiben.

1.2 Garagen und Nebengebäude, Grundstückszufahrten:

Garagengebäude, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung diesem anzupassen oder abweichend als Flach-

dach, Ausführung als Gründach, umzusetzen. Bei abweichenden Angaben zwischen textlichen und planlichen Festsetzungen, sind die planlichen Festsetzungen maßgebend.

Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein Abstand von mindestens 5,0 m als Stauraum freigehalten werden. Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO wird nicht eingeschränkt.

Die Lage der Grundstückszufahrten ist den planlichen Festsetzungen (Anlage 1) zu entnehmen und ist zwingend einzuhalten. Zu jedem Grundstück darf nur eine Zufahrt errichtet werden. Die Garagenposition hingegen kann entgegen der im Plan (Anlage 1) dargestellten Position verschoben werden und auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Der zuvor genannte Abstand zum Fahrbahnrand ist jedoch zwingend einzuhalten.

Nebengebäude nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² pro Grundstück und in Holzbauweise zulässig.

1.3 Wandhöhe:

Die max. Wandhöhe an der Traufe ist angegeben von natürlicher Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut lt. Definition Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO. Siehe hierzu planliche Festsetzungen.
Die Wandhöhe aller nicht mit dem Hauptgebäude in Zusammenhang stehende Nebengebäude ist max. bis 3,5 m zulässig.

1.4 Dachdeckung / Dachneigung / Sonnenkollektoren / PV-Anlagen:

Es werden Dächer zugelassen mit Dachdeckung in Metall bzw. Dachstein, Foliendächer mit Gründach sowie Kiesbedachung. Grelle Farben sind verboten.

Garagen- und Nebengebäude, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung diesem anzupassen oder abweichend als Flachdach, Ausführung als Gründach, umzusetzen. Nicht mit dem Hauptgebäude in Zusammenhang stehende Nebengebäude sind ausschließlich mit Flachdach, Ausführung als Gründach zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

1.5 Außenwände/Fassade:

Außenwände und Fassaden sind allgemein zu proportionieren und zu Gliedern. Material- und Farbwahl sollen harmonisch abgestimmt sein.

<u>Hauptgebäude:</u>
Zu verwenden sind überwiegend Putz-, Stein-, Holzverkleidungen. Metallverkleidungen sind nur in Sockelbereichen bis max. 0,50 m Höhe und im Dachbereichen (Traufbleche, Firstbleche, etc.) zulässig.
Kunststoff- und Klinkerverkleidungen sind nicht zulässig. Grelle Farben sind ebenfalls unzulässig. Das Material des Daches ist mit in die Abstimmung mit einzubeziehen. Es darf keinerlei Blendwirkung zu den öffentlichen Straßen ausgehen.

Nebengebäude:
Zu verwenden sind ausschließlich Holzverkleidungen Natur, bzw. imprägniert in Naturfarben. Metallverkleidungen sind nur in Sockelbereichen bis max. 0,50 m Höhe und im Dachbereichen (Traufbleche, Firstbleche, etc.) zulässig.
Kunststoff- und Klinkerverkleidungen sind nicht zulässig. Grelle Farben sind ebenfalls unzulässig. Das Material des Daches ist mit in die Abstimmung mit einzubeziehen. Es darf keinerlei Blendwirkung zu den öffentlichen Straßen ausgehen.

1.6 Einfriedungen:

Als Einfriedung sind allgemein nur offene Holzzäune mit gekreuzter Lattung (Jägerzaun) oder senkrechter Lattung (Staketenzaun), oder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Der Abstand entlang Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Bodenfreiheit der Einzäunung ist mit mindestens 10 cm anzusetzen. Einfriedungen in Form von Hecken entlang Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens in einem Abstand von 2,0 m zu pflanzen. Die lichte Breite zwischen Hecke und öffentlicher Verkehrsfläche muss immer mindestens 0,75 m betragen.

1.7 Stellplätze:

Allgemein:

Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge etc.).

Für jede WE sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten, die auch außerhalb der Baufenster und der für die Garagen festgesetzten Flächen zulässig sind. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3,0 m betragen. Die Flächen vor den Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

1.8 Stützwände:

Stützwände, sofern diese nicht als Gebäudewand dienen, sind bis zu einer Höhe von 1,50 m im Bereich von Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. Die Ausführung dieser Wände hat in Betonbauweise oder durch Naturgroßsteine zu erfolgen. Gabionenmauern/-wände sind unzulässig!

1.9 Abstandsflächen:

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.10 Werbeanlagen:

Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig!

2 Sonstige Festsetzungen

2.1 Grünordnerische Festsetzungen

Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage der § 1a, § 9, Abs. 1, § 9 Abs.1a und § 200 a BauGB.

2.1.1 Grünflächen mit Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

- Die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlichen Flächen (vgl. zulässige Grundfläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

  Die Bepflanzung der Grünflächen muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (einschl. Obstbäumen) erfolgen. Je 250 m² Grundstücksfläche ist je ein Baum I. oder II. Ordnung (wahlweise Obstbaum) zu pflanzen.

  Die bevorzugt zu verwendenden Baum- und Straucharten sind unter Textliche Festsetzungen Punkt 2.5 zum Bebauungsplan aufgeführt. Der Anteil von Nadelgehölzen darf nicht mehr als 10 % der Gesamtbepflanzung betragen.

  Im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist eine Zone von mind. 1,0 m als Stauraum für die Schneeräumung mit Gras anzusäen und von sonstiger Bepflanzung mit Ausnahme von Großbäumen freizuhalten.

  Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) in einer Gesamtgröße von mehr als 20 m² (Summe aller Schotterflächen) ist unzulässig.

  Das Satzungsgebiet ist im Osten und Süden, an den Übergängen zur freien Landschaft effektiv durch Pflanzung der in 2.1.2 genannter Gehölze, in Form einer geschlossenen Hecke, mind. 3-reihig, frei wachsend, Pflanzabstand max. 1,50 m, einzugrünen.
  Abgehende Pflanzen sind gleichartig nach zu pflanzen. Laubbäume (1 Stück pro lfd. 10,00 m) und Strauchpflanzung (Str. 2xv, Mindestgröße 60-100, mind. 3-4 Triebe) mit einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m. Der Grünstreifen ist mind. 3-reihig zu bepflanzen.

- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
- Tiergruppen schädigende Anlagen wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig, es sind nur sockellose Einfriedungen erlaubt.
- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten.
- Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.

2.1.2 Pflanzliste

Fremdländische Koniferen wie Thujen oder Scheinzypressen, bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen ***sind nicht zulässig***. Für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen, auf privaten Gewerbeflächen und auf Ausgleichsflächen sind folgende standortgerechte Gehölzarten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe:14-16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Alnus rubra	Rot-Erle
Fagus silvatica	Rotbuche

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 1x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe:14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus ancuparia	Eberesche

Geschlossene Gehölzpflanzung
10 % Heister Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm, wahlweise Solitärs, Mindesthöhe 100 cm
90 % Sträucher, Mindestqualität verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose oder ähnlich
Sambucus nigra	Holunder

Obstbäume für private Flächen:

Äpfel:	Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldrenett Malerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnhut, Zabergäu
Birne:	Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Petersbirne, Prinzessin Marianne
Zwetschgen:	Schönberger Zwetschge, The Czar, Wangenheims, Frühzwetschge

Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten. Die Pflanzungen sind freiwachsend zu gestalten, kein Rückschnitt, kein Formschnitt.

Hinweise:
Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m, zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 4 m einzuhalten. Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Versorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

2.1.3 Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen einschließlich aller Vermeidungsmaßnahmen sollen möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorgenommen werden, sind jedoch spätestens in der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Vorhabenträger sind der Eingriffsverursacher auf Privatflächen, bzw. die Stadt Waldkirchen auf öffentlichen Flächen

2.2 Abwasserentsorgung:

Jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan_M1:100 für Niederschlags- und Schmutzwasser beizulegen. Die jeweils aktuelle Entwässerungssatzung der Stadt Waldkirchen ist zu beachten.

2.3 Geländemodellierung:

Aufschüttungen sind auf max. 1,75 m zu begrenzen, Abgrabungen sowie Böschungen mit einer Maximalneigung von 1 : 1,5 (Höhe : Länge) sind auf max. 2,5 m. Diese sind mit Sträuchern, bzw. Gehölzen aus der Pflanzenliste zu bepflanzen und zu unterhalten. Erdwälle sind nicht zulässig.

2.4 Flächenversiegelung, Rückhalt von Regenwasser, Fließgewässer:

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Kfz- Stellplätze und untergeordnete Wege sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten, z.B. aus wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein oder Rasenpflaster mit ca. 3 cm Rasenfuge; Wege z.B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge.

Dachflächenwasser und nicht verschmutztes Oberflächenwasser sind entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben abzuleiten. Das Niederschlagswasser kann auch in geeigneten Behältern gesammelt und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) genutzt werden. Bei Verwendung als Toilettenspülwasser ist die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallation“ zu beachten. Es ist darauf zu achten, dass somit die geforderte Regenwasserpufferanlage gemäß § 9 Abs. (7) EWS der Stadt Waldkirchen entsprechend höher zu dimensionieren ist.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in den städtischen Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 4
Planliche Festsetzungen

Siehe hierzu Anlage 1 (Seite 15)

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den .....

(Siegel)

_____
Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Ratzing Nordwest“ dient der schnellen Schaffung weiterer dringend benötigter Wohnbauflächen, bzw. der städtebaulich sinnvollen und optimalen Ausnutzung der Grundstücksfläche. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 10.000 Quadratmeter. Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen im Außenbereich begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Es handelt sich hierbei um 2 Bauparzellen, die umgehend bebaut werden sollen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Waldkirchen ist das Planungsgebiet im Nordwesten des Ortsteils Ratzing als landwirtschaftliche Nutzfläche (siehe Anlage 5) dargestellt. Da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist eine Änderung bzw. Ergänzung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Dieser wird im Zuge des bereits laufenden Verfahrens, „Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan“, angepasst.

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,8 km Südöstlich des Stadtkerns von Waldkirchen. Verkehrsmäßig wird es durch die Gemeindestraße angebunden. Es umfasst eine Gesamtgröße von ca. 2.220 m².

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt und liegen auf einer Höhe von ca. 531 - 545 m üNN.

2. Lage des Grundstückes, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand. Die Entfernung zum Zentrum von Waldkirchen beträgt ca. 1,8 km. Das Planungsgebiet besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Nordosten. Es erstreckt sich auf das Grundstück Fl.Nr. 24 (T) der Gemarkung Ratzing. Es handelt sich um eine Gesamtfläche von ca. 2.220 m², siehe Anlage 1.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Hochstaudenbestand und Gehölzsaum
Im Westen:	durch vorhandene Bebauung
Im Süden:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Osten:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche

Der Plan ist zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Als Planunterlage (Anlage 1) dient der Bebauungsplan „Ratzing Nordwerst“ M = 1:1.000 der Stadt Waldkirchen, Stand 03.08.2022.

Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit konnten weder aus amtlichen Karten noch Texten ermittelt werden.

3. Erschließung

• Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße und eine private Zufahrtsstraße. Ein Geh- und Fahrtrecht ist öffentlich-rechtlich gesichert.

• Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke Waldkirchen gesichert.

• Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet kann zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Waldkirchen angeschlossen werden.

Das anfallende Oberflächenwasser soll dem Traxinger Bach in gedrosselter Weise zugeführt werden. Die Entwässerungssatzung der Stadt Waldkirchen ist hierbei anzuwenden.

4. Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“ (AWG).

5. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerke.

6. Brandschutz/Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Für Grundstücke deren Gebäudeteile weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen. Der Brandschutz ist durch ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt.
Der Abstand von den Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

7. Erneuerbare Energien

Die Erzeugung von erneuerbaren Energien ist anzustreben.

8. Geruchsimmissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern bzw. Bauwilligen als Bestand zu dulden.

9. Landwirtschaft

Die Anbindungswege der vorhandenen Grünflächen und forstwirtschaftliche Flächen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht abgeschnitten, oder nachteilig verändert.

10. Baugebot nach § 176 abs. 1 BauGB

Die Grundstücksbesitzer verpflichten sich, innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb des Grundstückes, die Bauparzelle entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen. Dies ist über einen Erschließungsvertrag entsprechend öffentlich-rechtlich zu regeln.

11. Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

12. Umweltschutz

Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rande des Ortsteils Ratzing in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung in einer Entfernung von ca. 1,8 km zum Zentrum der Stadt Waldkirchen.

Die Ortschaft Ratzing soll durch 2 Bauparzellen erweitert werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,22 ha.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Baumbestand und schützenswerten Lebensraum für Tierarten.

Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche. Die Versiegelung und Bebauung der Fläche auf dem Grundstück wird jedoch durch die planlichen + textlichen Festsetzung begrenzt.

Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden von der Ergänzungssatzung nicht berührt. Auf den Parzellen sind Maßnahmen zum

Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf den Grundstücken ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ,,Ratzing Nordwest " grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter _ Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und den näheren Umgriff keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 Denkmalschutzgesetzt (BayDSchG) hingewiesen.

13. Umweltbericht

Da ein Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungs- und Billigungsbeschluss

Der Stadtrat hat am xx.xx.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ratzing Nordwest“ im vereinfachten, beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. In derselben Sitzung wurde zudem der Entwurf des Bebauungsplanes „Ratzing Nordwest“ durch den Stadtrat gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 öffentlich ausgelegt. Vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 wurde der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung des Satzungsentwurfes im Rathaus Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1. BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am xx.xx.2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

3. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am xx.xx.2022 den Satzungsentwurf als Bebauungsplan „Ratzing Nordwest“ beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am xx.xx.2022 durch Aushang und Veröffentlichung in der Passauer Neuen Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkirchen, den xx.xx.2022

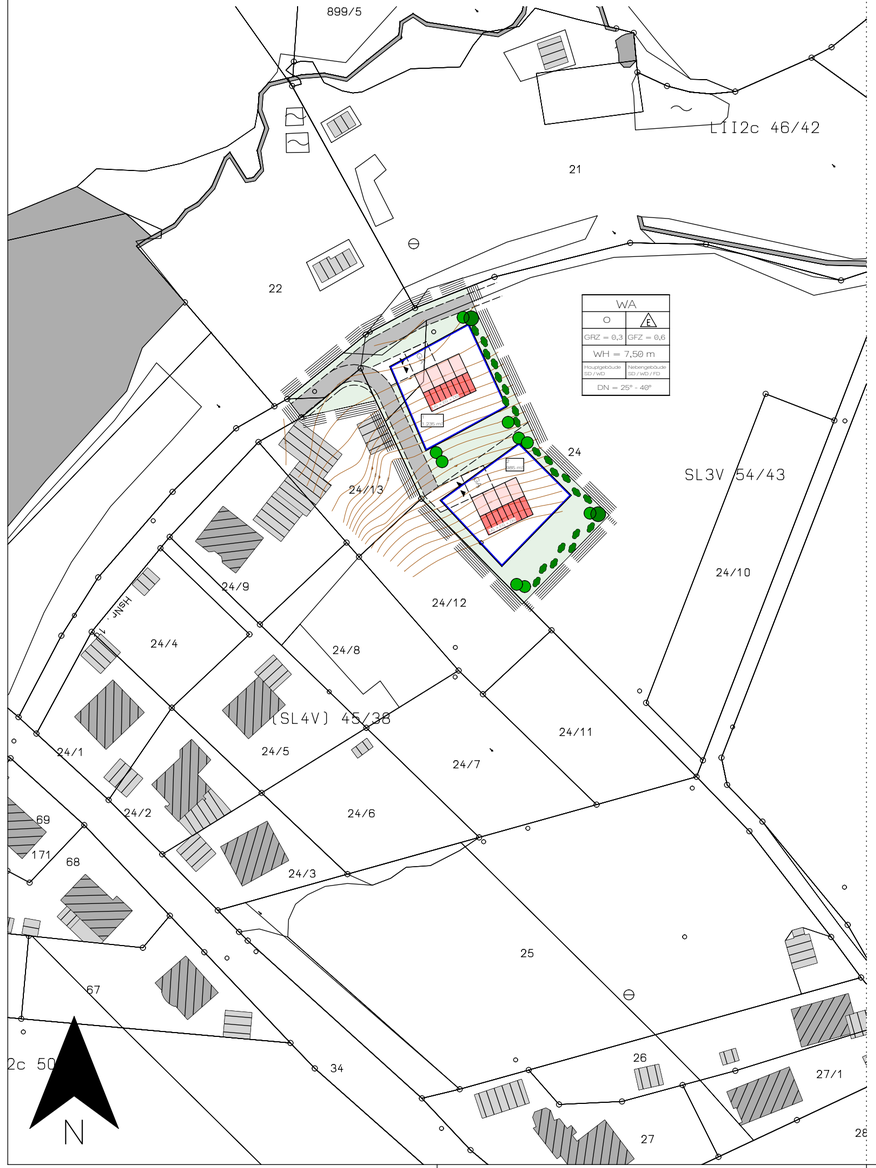
(Siegel)

_____

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

D. Anlagen

Anlage 1:	Lageplan M 1 : 1.000 vom 03.08.2022 mit Satzungsbereich	Seite 15
Anlage 2:	Lageplan M 1 : 1.000 Bestandsplan	Seite 16
Anlage 3:	Lageplan M 1 : 5.000	Seite 17
Anlage 4:	Übersichtskarte M 1 : 25.000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 18
Anlage 5:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5.000	Seite 19
Anlage 6:	Luftbild M 1 : 5.000	Seite 20
Anlage 7:	Auszug aus dem LSG M 1 : 5.000	Seite 21
Anlage 8:	Übersicht Biotopkartierung M 1 : 5.000	Seite 22
Anlage 9:	Übersicht Bau- und Bodendenkmäler M 1 : 5.000	Seite 23



II. Planliche Festsetzungen:

1.0 Erklärung der Nutzungsschablone

WA	=	Art der baulichen Nutzung
O	=	offene Bauweise
GRZ	=	max. zulässige Grundflächenzahl
GFZ	=	max. zulässige Geschossflächenzahl
WH	=	max. zulässige Wandhöhe
SD	=	zulässige Dachform - Satteldach
FD	=	zulässige Dachform - Flachdach
DN	=	zulässige Dachneigungen in Grad
E	=	nur Einzelhäuser zulässig

WA	
O	E
GRZ = 0,3	GFZ = 0,6
WH = 7,50 m	
Hauptgebäude SD / WD	Nebengebäude SD / WD / FD
DN = 25° - 40°	

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

2.1. WA Allgemeines Wohngebiet

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 BauNVO)

Folgende Werte gelten, soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben:

3.1	GRZ 0,3	Grundflächenzahl 0,3 als Höchstgrenze (§ 17/19 BauNVO)
3.2	GFZ 0,6	Geschossflächenzahl 0,6 als Höchstgrenze (§17/19 BauNVO)

4.0 Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.1	O	offene Bauweise
4.2	E	Einzelhäuser zulässig
4.3		Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5.0 Grünordnung

5.1		priv. Grünflächen für naturschutzrechtl. Ausgleich als Streuobstwiese gem. Pflanzlist private Grünflächen
5.2		anzupflanzende Bäume ausschließlich gem. Pflanzliste
5.3		anzupflanzende Hecke ausschließlich gem. Pflanzliste

Satzungsbereich M 1_1.000

Planungsstand: Entwurf

03.08.2022

6.0 Sonstige Festsetzungen

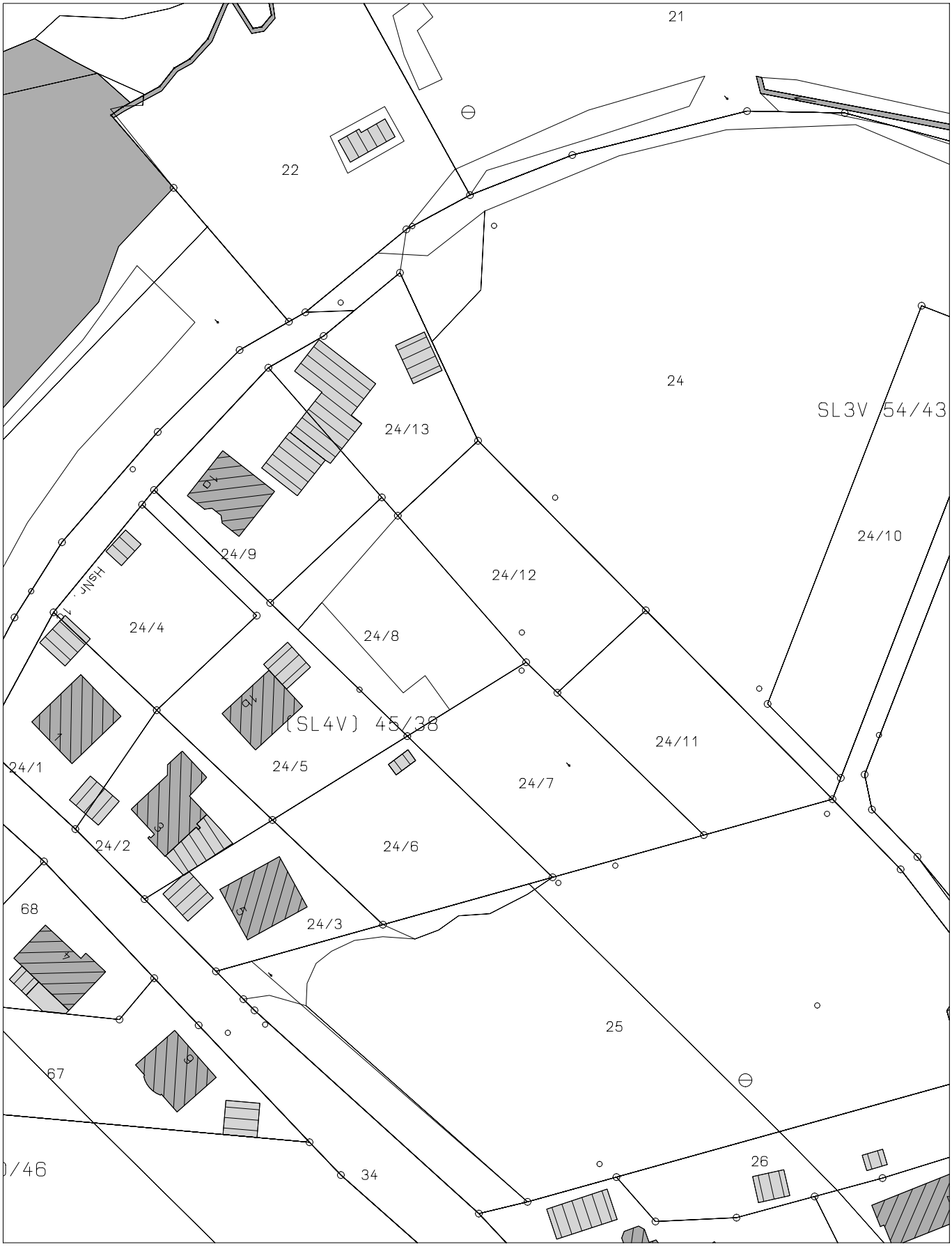
6.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
6.2	GA	Garagen inkl. Zufahrt
6.3		Zufahrtsstraßen privat (Ausbau gemäß Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)

7.0 Darstellungen als Hinweis, ohne Festsetzungscharakter

7.1	1.322 m²	Parzellennummer mit Angabe der Grundstücksgröße
7.2		vorgeschlagene Grundstücksteilung
7.3		bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
7.4	1997	bestehende Flurnummer
7.5		Gebäude neu beispielhaft
7.6		Gebäude Bestand
7.8	541	Höhenschichtlinien

Anlage 2

Lageplan DFK Bestand M 1_1.000



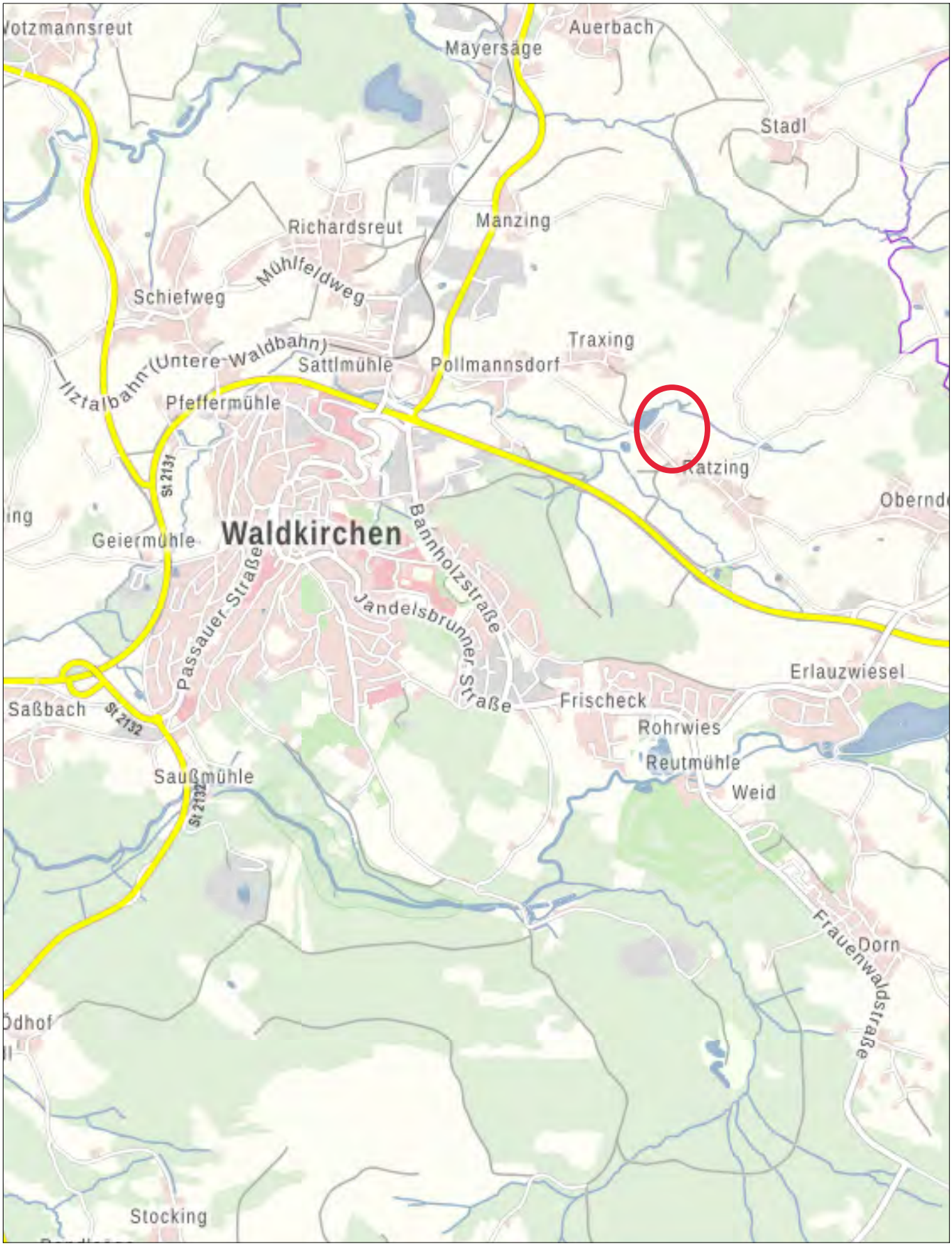
03.08.2022

Anlage 3

Lageplan M 1_5.000

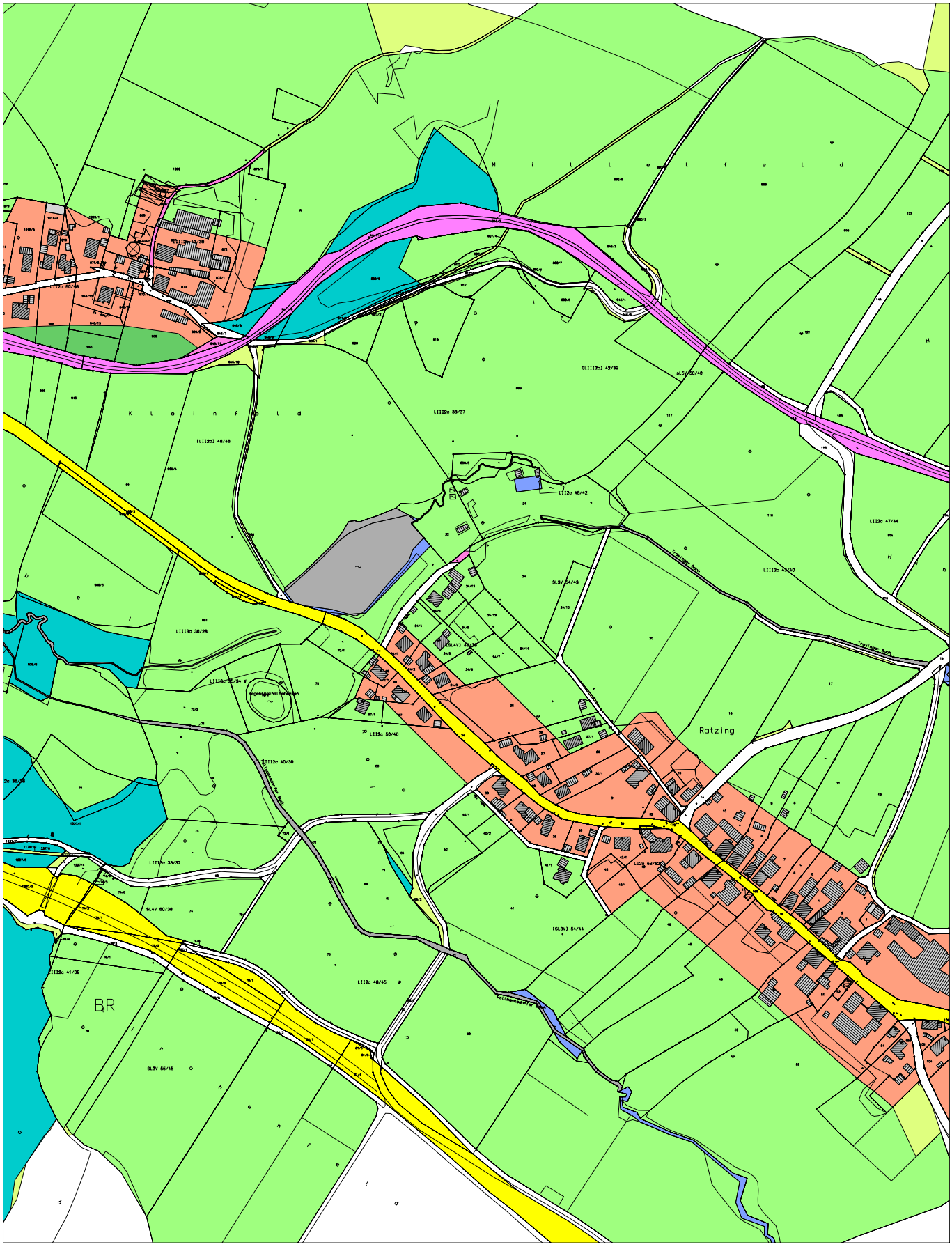
Anlage 4

Übersichtskarte M 1_25.000



Anlage 5

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1_5.000



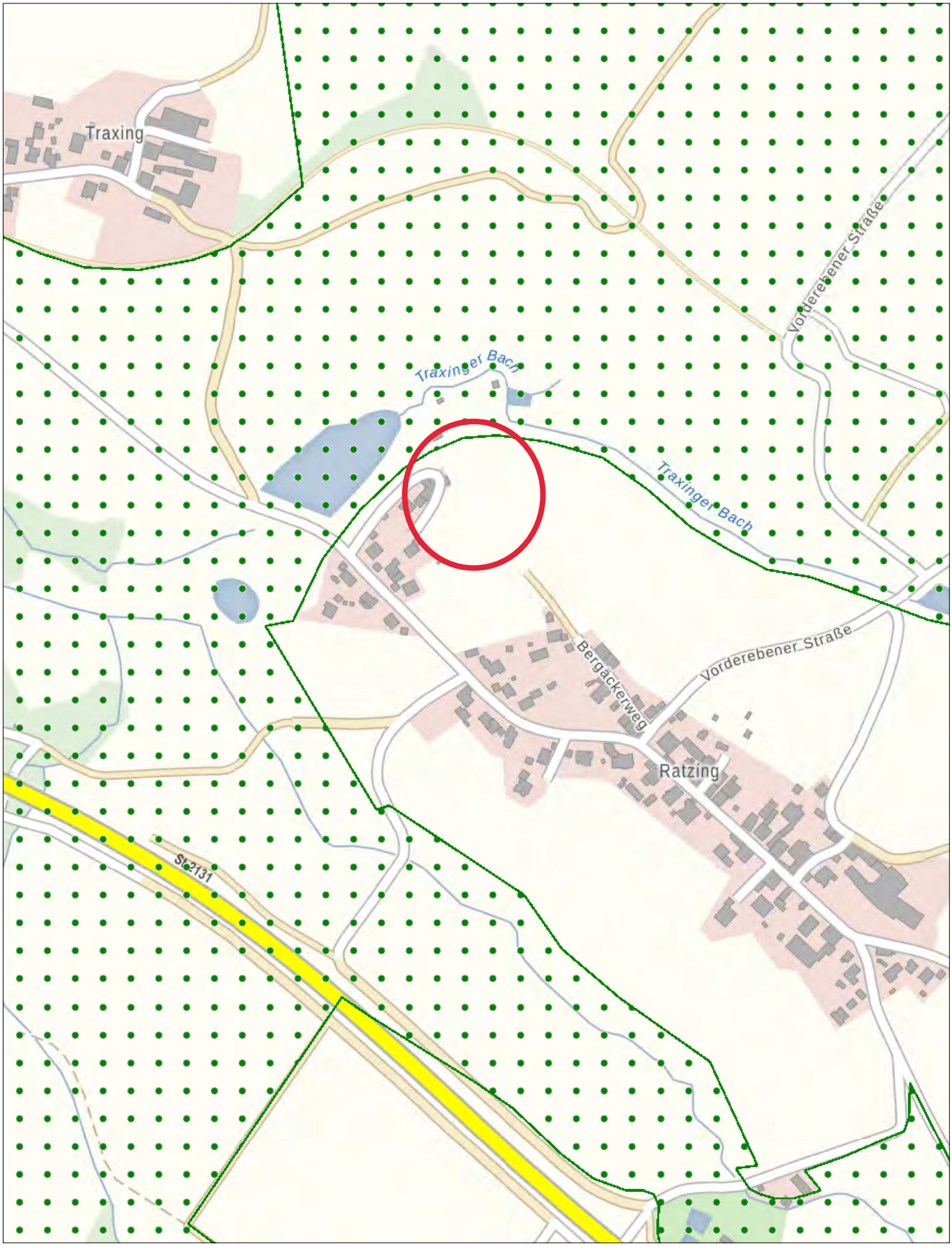
Anlage 6

Luftbild M 1_5.000

03.08.2022

Anlage 7

Auszug aus dem LSG M 1_5.000



03.08.2022

Anlage 8

Übersicht Biotopkartierung M 1_5.000

03.08.2022

Anlage 9

Übersicht Bau- und Bodendenkmäler M 1_5.000

03.08.2022