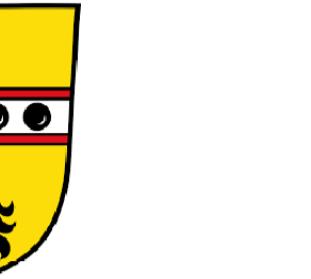


# Gemeinde Rattenkirchen

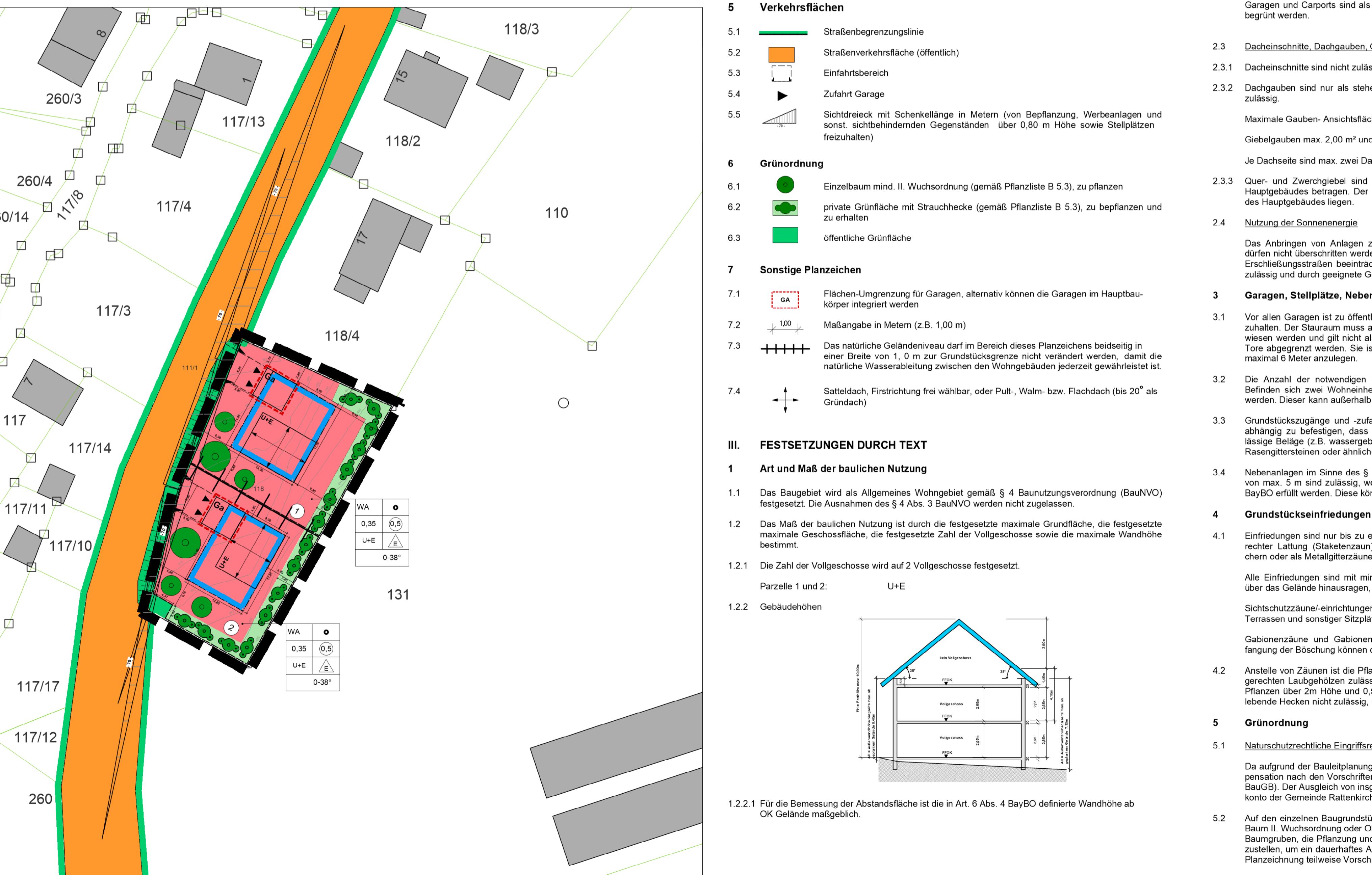
## Landkreis Mühldorf am Inn



### Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 "WOHNGEBIET ÖSTLICH DER WALDER STRASSE"

#### Gem. § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren

Maßstab M 1:500



#### I. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rattenkirchen beschließt den vom Planungsbüro SZplan stoesser + zeller ausgearbeiteten Bebauungsplan Nr. 19 "Wohngebiet östlich der Walder Straße" mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2024 als Satzung. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

die Baunutzungsverordnung (BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 568, BayRS 2132-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2020 geändert worden ist.

#### II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

##### 1 Geltungsbereich

— Geltungsbereich des Bebauungsplanes

##### 2 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNO

##### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl je Parzelle

3.2 GFZ 0,5 max. zulässige Geschossflächenzahl je Parzelle

3.3 U + E Unter-, Erd- und Dachgeschoss, max. 2 Vollgeschosse (Hinweis zum Begriff "Vollgeschoss": Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 6 BayBO wird verwiesen.)

##### 4 Baugrenzen, Bauweise

4.1 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNO

4.2 offene Bauweise

4.3 Auf den Parzellen 1 und 2 sind Einzelhäuser zulässig.

##### 5 Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Straßenverkehrsfläche (öffentliche)

5.3 Einfahrtsbereich

5.4 Zufahrt Garage

5.5 Sichtdreieck mit Schenkelänge in Metern (von Bepflanzung, Werbeanlagen und sonst. sichtbehindernden Gegenständen über 0,80 m Höhe sowie Stellplätzen freizuhalten)

##### 6 Grünordnung

6.1 Einzelbaum mind. 1,0 Wuchsordnung (gemäß Pflanzliste B 5.3), zu pflanzen

6.2 private Grünfläche mit Strauchhecke (gemäß Pflanzliste B 5.3), zu pflanzen und zu erhalten

6.3 öffentliche Grünfläche

##### 7 Sonstige Planzeichen

7.1 GA Flächen-Umprengung für Garagen, alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert werden

7.2 Maßgabe in Metern (z.B. 1,00 m)

7.3 Das natürliche Geländeivneu darf im Bereich dieses Planzeichens beidseitig in einer Breite von 1,0 m zur Grundstücksgrenze nicht verändert werden, damit die natürliche Wasserleitung zwischen den Wohngebäuden jederzeit gewährleistet ist.

7.4 Satteldach, Firstrichtung frei wählbar, oder Pult-, Waln- bzw. Flachdach (bis 20° als Grunddach)

#### III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

##### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNO) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNO werden nicht zugelassen.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte maximale Grundfläche, die festgesetzte maximale Geschossfläche, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Wandhöhe bestimmt.

1.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Parzelle 1 und 2: U+E

1.2.2 Gebäudehöhen

1.2.2.1 Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK Gelände maßgeblich.

1.2.2.2 Traufhöhe: max. 7,0 m (OK FFOK UG - Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut)  
Firsthöhe: max. 10,9 m (OK FFOK UG - First)

1.2.2.3 Die Höhe der Oberkanten der Fertigfußböden Erdgeschoss (FFOK EG) wird in dem mit WA bezeichneten Bereich der Parzelle 1 mit max. 3,75 m und der Parzelle 2 mit max. 4,40 m über dem Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Für die Höhenlage der OK FFOK EG gelten folgende Bezugspunkte: Höhe fertige Oberkante (FFOKB) der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf die Mitte der nachstliegenden Hauptgebäudeaußenwand.

Die Gebäude sind bis zur Oberkante des Fertigfußboden im EG wassererdicht zu errichten (Keller wassererdicht und auftürbischer, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lüftschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Ungeachtet der Festsetzung nach Satz 1 sollte die Oberkante des Rechteckfußboden des Erdgeschosses mindestens 25 cm über der horizontal höchsten Geländeoberfläche im Bereich des Bauvorhabens liegen, die dies nach der nach Satz 1 festgesetzten und an vorhandener Topografie ausgerichteten Fertigfußbodenkerne des Erdgeschosses nicht möglich ist, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten zu ergreifen (z.B. Lüftschächte wassererdicht ausführen und höhen setzen, Maßnahmen Fließabflussgestaltung, usw.).

1.2.2.4 Zur Sicherstellung der Einhaltung der Höhenlage der Wohn- und Nebengebäude wird im Sinne von Art. 69 Abs. 4 Satz 2 BayBO eine Abstufung und Schneuergiebshöhe durch einen von Bauherrn beauftragten Vermessungsingenieur vor dem Humusabtrag und eine zusätzliche Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke festgesetzt.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet werden max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus zugelassen.

##### 2 Gestaltung der Gebäude

2.1 Form der Baukörper

2.1.1 Hauptgebäude müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Grundrissform aufweisen. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss mind. 4:5 betragen.

2.2 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dachendeckung

2.2.1 Zulässig sind Satteldächer mit frei wählbarer Firstrichtung mit Dachneigung bis 38°, Pultdächer, Walmdächer und Flachdächer.

Die Dachflächen bei Satteldächern müssen im selben Neigungswinkel ausgeführt werden. Der Dachfirst muss bei Satteldächern parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.

2.2.2 Dächer mit bis zu 20° Neigung sind zwingend zu begrünen. Bei Dächern mit mehr als 20° ist auch eine Dachendeckung mit naturopfunden, rotbraunen oder grauen Dachziegeln- oder Dachpfanneneindeckungen zulässig. Gründächer sind mindestens mit einer extensiven, vollflächigen Dachbegrünung in Form einer Sedumbegrünung (z.B. Anspritzbegrünung oder als Sedum-Sprossenwand) zu versiehen. Es ist ausschließlich die Verwendung zertifizierter Substrate zulässig, die für eine gleichmäßige Wasserdurchlässigkeit gesichert sind. Im Falle einer Befestigung mit einer Dachbegrünung gesetzte Arten (Gräser, Stauden) ist die Pflanzendeckungsrast mind. 8 Stütze zu betragen. Auch diese Dachbegrünungen ist vollflächig anzusetzen. Die Dachflächen sind dann zu pflegen und zu unterhalten (z.B. Beseitigung angefallener Gehölzaufluvies, Nachsaat, Nachpflanzung usw.).

2.2.3 Für eingezogene Anbauten am Hauptbaukörper und für Nebengebäude sind Sonderdachformen mit geringeren Dachneigungen zulässig. Anbauten wie Wintergärten sind als Glasdach zulässig. Garagen und Carports sind als begrüntes Flachdach auszuführen. Sonstige Nebenanlagen können begrünt werden.

2.3 Dachneigung, Dachgauben, Quergiebel

2.3.1 Dachneigungen sind nicht zulässig.

2.3.2 Dachgauben sind nur als stehende Giebel- oder Schleppgauben bei Dachneigungen ab 35 Grad zulässig.

Maximale Gauben-Ansichtsweite werden wie folgt festgesetzt:

Giebelgauben max. 2,00 m und Schleppgauben max. 1,50 m<sup>2</sup>.

Je Dachseite sind max. zwei Dachgauben oder ein Zwerchgiebel zulässig.

2.3.3 Quer- und Zwerchgiebel sind zulässig. Die Quergiebelbreite muss maximal 1/3 der Länge des Hauptgebäudes betragen. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firsts des Hauptgebäudes liegen.

2.4 Nutzung der Sonnenenergie

Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig, die Dachkanten dürfen nicht überschritten werden. Davon ggf. ausgehende, Nachbargrundstücke und die öffentliche Erschließungsstraße beeinträchtigende Blend-, Spiegelungs- und/oder Reflexionseffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen zu vermeiden.

##### 6 Geländemodellierung

6.1 Im ebenen Gelände sowie im Randbereich auf den Eingangsflächen sind Veränderungen des natürlichen Geländevertiefung durch Abgraben und Ansitzhügel unzulässig.

6.2 Sämtliche bauliche Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

Im Gelände mit unverdichteten, durch Anschluss-Zwangen an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingten Veränderungen des natürlichen Geländevertiefung bis max. 10 Höhe zulässig. Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveauliegend anzuschließen an talseitige und seitliche Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen und zum äußeren Rand des Baugebietes. Auch muss der Geländevertiefung zwischen den beiden Bauparzellen unverändert bleiben.

Stützmauern aus Beton-, Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) oder Gabionen sind bis max. 1,20 m Höhe über Gelände zulässig. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhensprüngen von max. 0,60 m abgestuft in einem Böschungswinkel von max. 45° auszubilden. Diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.

Talseitige Terrassen sind als aufgeständerte Balkone auszuführen, wenn die Stützmauern über 0,60 m breit sind.

6.3 Sickermulden als naturnahe Wasserrückhaltung sind auf den Grundstücksflächen herzustellen.

##### 7 Artenschutz

7.1 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. Natrium-Hochdrucklampen der LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. im nach unten gerichteten Lichtkegel, keine Kugelleuchten) zu verwenden (Art. 11a BayNatSchG). Zudem sind keine Deko-Leuchten nicht zulässig.

7.2 Kellerfenster, Kellerauflage

Fensteröffnungen und Aufgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen. Ggf. sind Kellerschächte mit insekten sicheren Gittern abzudecken.

7.3 Nisthilfen

Auf den Grundstücken sind jeweils mindestens zwei Vogel- oder Fledermauskästen (ohne CEF-Verpflichtung) vorzuhalten.

##### IV. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.1 118 bestehende Flurstücknummer

1.2 — bestehende Grundstücksgrenze

1.3 - - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1.4 (2) Nummerierung der Parzellen

1.5 vorgeschlagene Bebauung

1.6 Höhenlinien im Bestand (z.B. 489 m üNN)

1.7 Boschung

Abweichungen von den in der Planzeichnung vorgeschlagenen Standorten sind im Rahmen der individuellen Gartengestaltung zulässig.

#### 5. HINWEISE DURCH TEXT

##### 1.1 Bodenfunde

Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Baurbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalfpflege gemeldet werden.

##### 1.2 Bodenmalmerker

Eventuell zu Tage tretende Bodenmalmerker unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalfpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

##### 1.3 Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

##### 1.4 Schutz des Oberbodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksatze zu versehen.

##### 1.5 Erschließung und Sparten

Die Gebäude sind vor Bezugnahme an die zentrale Wasser-VerSORungsanlage und an die zentralen Entwässerungsanlagen anzuschließen. Dafür ist der Mischwasserkanal in der Kreisstraße MU21 zu verlängern und die Trinkwasserdr

# Gemeinde Rattenkirchen

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 "Wohngebiet östlich der Walder Straße"



Entwurfsverfasser:



SZplan stoesser + zeller GbR  
Marc Stoesser, Dipl.Ing. (TU), Dipl.Kfm. (Uni)  
Selena Zeller, B.Eng. (HSWT)  
Merianweg 3  
93051 Regensburg  
+49 1577 3216669 // info@SZplan.de

Vorentwurf: 02.05.2024  
Entwurf: 27.03.2025  
Satzung: 23.07.2025

1. Die Gemeinde Rattenkirchen hat in der Sitzung vom 15.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Wohngebiet östlich der Walder Straße" beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.05.2024 gemäß § 13 und 13b BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass eine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 28.05.2024 bis 25.06.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.05.2024 hat in der Zeit vom 28.05.2024 bis 25.06.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.03.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2025 bis 30.05.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2025 bis 30.05.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Rattenkirchen hat mit Beschluss vom 23.07.2025 den Bebauungsplan Nr. 19 "Wohngebiet östlich der Walder Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.03.2025 als Satzung beschlossen.

7. Gemeinde Rattenkirchen, den 28.10.2025

1. Bürgermeister



8. Das Landratsamt Mühldorf am Inn hat den Bebauungsplan Nr. 19 "Wohngebiet östlich der Walder Straße" in der Fassung vom 22.03.2025 mit Bescheid vom 05.09.2025 Nr. 41-BLP024/24 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

9. Ausgefertigt

Gemeinde Rattenkirchen, den 28.10.2025

1. Bürgermeister



10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 29.10.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 19 "Wohngebiet östlich der Walder Straße" ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Rattenkirchen, den 29.10.2025

1. Bürgermeister

