

BEGRÜNDUNG ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT GRÜNORDNUNG DER GEMEINDE RATTENKIRCHEN

für das Baugebiet:	Rattenkirchen-Haun „Haun-Nord-Ost“
Stand:	Gez.: 16.09.2026 1. Auslegung: XX.XX.XXXX Endfassung: XX.XX.XXXX
umfassend Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nr.:	716, 1596, 1596/1, 1595, 1597 Gemarkung Rattenkirchen
in der 6. Änderung sind folgende Grundstücke mit den Flur-Nr. enthalten:	1596, 1596/1, 1596/2 (neu), 1597/1 (Erweiterung um 6m Zufahrt aus 1595 Teilfläche), 1597, 1597/3, 716 Teilfläche
Planverfasser:	Architekturbüro Johann Schmuck Dipl.-Ing. FH BDA Herzogstr. 6 80803 München Tel. 089/331801

A: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 1.1. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (in derzeitigen Parallelverfahren laufend) der Gemeinde Rattenkirchen entwickelt.
 - 1.2. Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Misch-, bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Fläche wird in Zukunft als Misch-, bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen.
 - 1.3. Die Änderung des Bebauungsplans dient folgenden Zielen und Zwecken:
Die Gemeinde Rattenkirchen hat beschlossen, auf Grund von Eigentümerwünschen und Gestaltungsänderungen von Baukörpern, sowie wegen der Erweiterung um drei Gewerbegrundstücke, den Bebauungsplan mit Deckblatt zu ändern.
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden. Die Änderungen 1 bis 5, sowie die 6. Änderung werden nun in einem Plan zusammengefasst.

Geändert werden auf den Flurstücken 1596, 1596/1, 1597, 1597/3 und eine Teilfläche aus 1595 (ehem. 6m Streifen/Stich) das Baurecht und partiell die Aufteilung. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise werden angepasst.
Das Flurstück 1596/1 wird verkleinert und geteilt. Es vergrößert sich deshalb das Flurstück 1596 für Gewerbe und außerdem entsteht ein zusätzliches neues Grundstück 1596/2 für ein EFH mit GA. Die Grenze Mischgebiet / Wohngebiet verschiebt sich nach Norden.
Der ehemalige Stich nördlich des Wendehammers von 6m Breite aus Flurstück 1595, wird dem Flurstück 1597/1 zugeordnet.

- 1.4 Änderungen des Bebauungsplanes ohne Maßstab:
Die 6. Änderung beinhaltet auch die Änderungen 1 bis 5.



2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1. Das Planungsgebiet befindet sich teilweise innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Haun-Nord-Ost“ und wird gleichzeitig nach Norden um die Flurstücke 1596 und 1597 erweitert.

Das Gesamtgebiet des Geltungsbereiches hat eine Größe von ca. 1,1 ha .

- 2.2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Versorgungsläden	ca. 4,4 km
Gasthof	ca. 1,3 km
Kirche Mariä Himmelfahrt, Ginning	ca. 1,3 km

- 2.3. Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden um ca. 3,5m und gleichzeitig von West nach Ost um ca. 9,0m, der Grundwasserspiegel ist nicht exakt bekannt, dürfte jedoch weit unter Gelände sein und für die Bebauung keine Probleme ergeben

3. Geplante bauliche Nutzung

3.1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche	Fl.-Nr.
Gewerbegebiet (Geltungsbereich)	ca. 0,94 ha	1596, 1596/1 anteilig,, 1597/1 anteilig (6m-Streifen neu aus 1595), 1597, 1597/3 (neu aus 1597) 716 anteilig
Mischgebiet (Geltungsbereich)	ca. 0,16ha	1596/1 anteilig, 1596/2 daraus neu

3.2. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

3.3. Flächenverhältnisse:

a) Netto-Bauland (Fläche Baugrundstücke)	ca. 9.911 qm (1)
Verkehrsfläche und -grün	ca. 0 qm (2)
Anteil Fläche Fl.-Nr. 716	ca. 1.103 qm (3)

somit umfasst das Brutto-Bauland
(Summe 1 + 2 + 3) ca. 11.014 qm (4)

b) Von der Brutto-Baufläche (4) entfallen auf

das Netto-Bauland	ca. 90 %
Verkehrsfläche und Verkehrsgrün	ca. 0 %
Anteil Fl.-Nr. 716	ca. 10%

4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff. BauGB) voraussichtlich erforderlich.

5. Erschließung, Finanzierung

5.1. Das Baugebiet wird über die bestehende Zufahrtsstraße ‚Gewerbeanger‘ und die ‚Weidenbacher Straße‘ erschlossen.

5.2. Erschließungsvoraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit/Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

5.3. Das Schmutzwasser ist an die gemeindliche Abwasserbeseitigung anzuschließen (Kläranlage VG Heldenstein). Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern (gem. textliche Festsetzungen im Bebauungsplan).

- 5.4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Bayernwerke. Der Anschluss ist ab sofort möglich.
- 5.5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
- 6. Auswirkungen und Verwirklichung der Planung
 - 6.1. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.
 - 6.2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wurden folgende Maßnahmen getroffen:
 - a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan
- 7. Weitere Erläuterungen
 - 7.1. Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.

Flächenaufstellung :

Nr.	Grundstücksfläche
2	3.040 qm + 203 qm = 3.243 qm
3a	810 qm
3b	810 qm
15	3.647 qm
16	2.844 qm
17	1.597 qm
Private Grundstücke (Gesamt):	9.911 qm
Fl.Nr. 716 anteilig	1.103 qm
Gesamtfläche Geltungsbereich:	11.014 qm

Planverfasser

Bebauungsplan J. Schmuck

München, den

.....
Arch. Johann Schmuck

Gemeinde Rattenkirchen

Rattenkirchen, den

.....
Greilmeier, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom mit
öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Rattenkirchen

Rattenkirchen, den

.....
Greilmeier, 1. Bürgermeister