

AUSSCHNITT AUS FLA-PLAN
 Wirksam seit 26. Januar 1973 M 1:5000

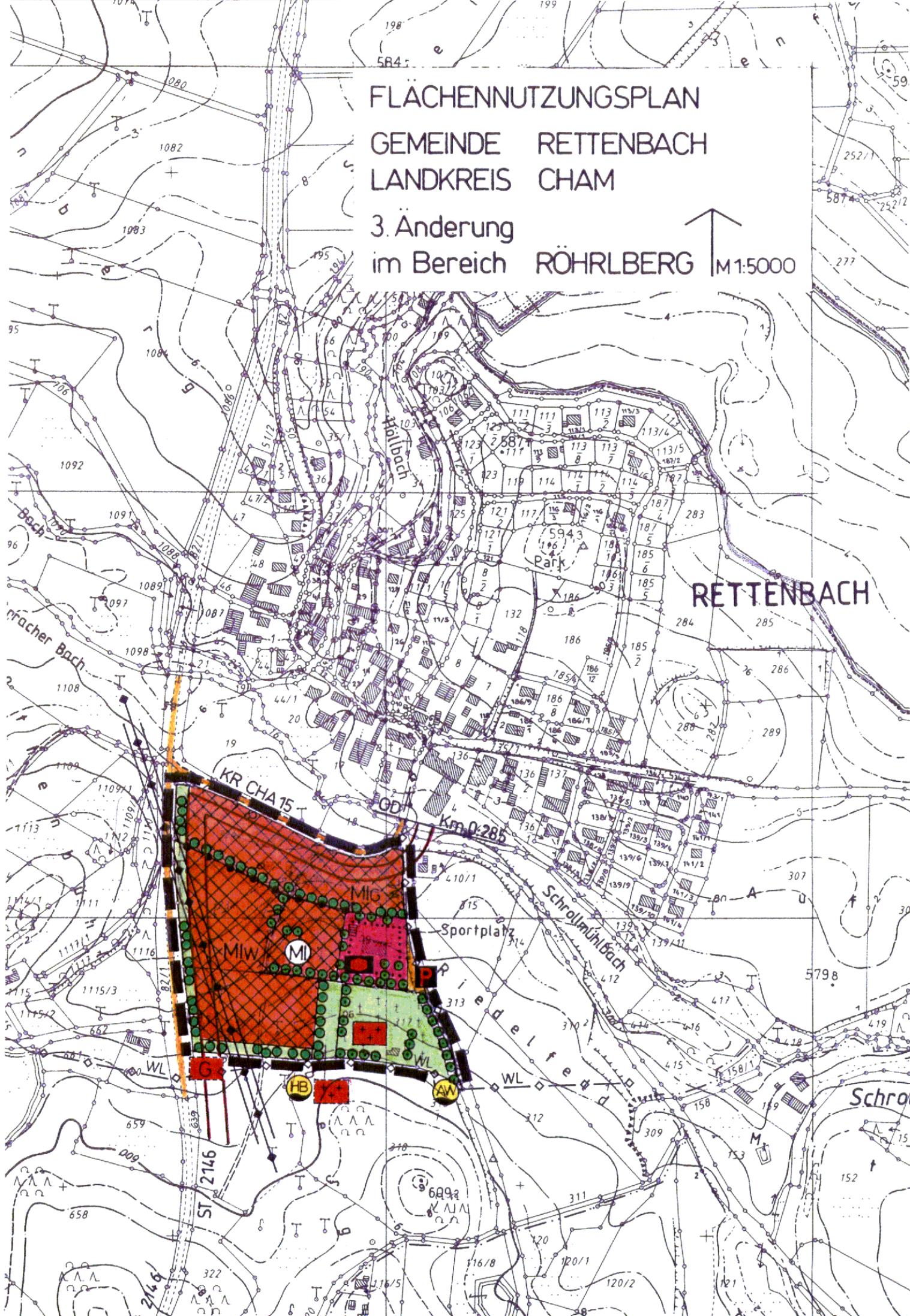
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE RETTENBACH
LANDKREIS CHAM

3. Änderung
im Bereich RÖHRLBERG



M 1:5000



ZEICHENERKLÄRUNG

VORHANDEN GEPLANT

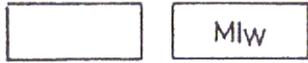


ART DER BAULICHEN NUTZUNG

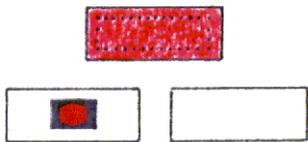
Mischgebiet



Mischgebiet gewerblicher Teil

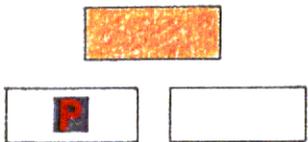


Mischgebiet Wohnteil



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Kindergarten



VERKEHRSFLÄCHEN

öffentlicher Parkplatz



klassifizierte Straße mit Bauverbotszone und Baubeschränkungszone



VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Abweig-, Wasserzählerschacht
(außerhalb Planungsgebiet)



Hochbehälter
(außerhalb Planungsgebiet)



HAUPTVER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (nachrichtlich)

20 kV-Freileitung (Heider) mit
Schutzstreifen



Hauptwasserleitung

VORHANDEN GEPLANT

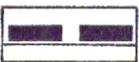
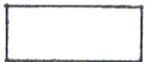


GRÜNFLÄCHEN

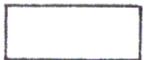
Friedhof

Ortsrandeingrünung

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungs-
formen



Bäume, Gehölze und Sträucher

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE RETTENBACH
LANDKREIS CHAM

3. Änderung im Bereich "Röhrlberg"

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangssituation

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach, genehmigt mit Schreiben der Regierung der Oberpfalz vom 27. April 1972, wirksam seit 26. Januar 1973, weist auf der Änderungsfläche eine landwirtschaftliche Nutzfläche, eine Grünfläche für einen Friedhof, eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten, sowie eine Fläche für einen Parkplatz und die ehemalige Trasse der Kreisstraße aus.

Die betreffende Fläche liegt im Süden des Hauptortes Rettenbach und wird im Süden von landwirtschaftlicher Fläche und Waldfläche, im Westen von der Staatsstraße 2146, im Norden von der Kreisstraße CHA 15 und im Osten von der Gemeindeverbindungsstraße Rettenbach-Haag begrenzt.

Die leicht nach Süden ansteigende Fläche wird, mit Ausnahme von den bereits bestehenden Einrichtungen Kindergarten und Friedhof, derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Gemeinde Rettenbach hat zwar bereits die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen; für eine möglichst rasche Beurteilung der Bebaubarkeit der betreffenden Fläche beschloß der Gemeinderat zunächst jedoch den alten Flächennutzungsplan noch einmal zu ändern.

Planungsvorstellung

Die Gemeinde Rettenbach gehört zum ländlichen Raum, dessen Struktur zur Verbesserung und Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig zu stärken ist.

Hierbei soll neben einer überwiegenden Konzentrierung von Bauflächen am Hauptort auch auf eine bauliche Entwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt. Die betreffende Fläche kann hinsichtlich ihrer Orientierung und Lage zum Ortskern positiv bewertet werden. Neben der fußläufigen Entfernung von Kirche, Schule, Kindergarten und den Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, bedeutet das Baugebiet auch eine gewisse bauliche Abrundung des Kernortes.

Der örtliche Umfang an Bauland in Rettenbach bemißt sich an der sog. organischen Entwicklung. Eine aktive, vorausschauende Bodenpolitik der Gemeinde trägt dazu bei, Probleme der Bodenverfügbarkeit und überhöhter Baulandpreise zu entschärfen.

Die gemeindlichen Bauflächen in Rettenbach erfreuen sich sowohl von seiten der einheimischen Bevölkerung, wie auch von Bauwilligen außerhalb, reger Nachfrage. So konnten die zwei vorhandenen Baugebiete im Kernort in letzter Zeit zügig bebaut werden, so daß die Gemeinde derzeit über kein zusammenhängendes Baugrundstück mehr verfügt.

Da jedoch bereits vermehrt Anfragen bezüglich Bauland bei der Gemeinde eingegangen sind, besteht nunmehr dringender Handlungsbedarf für die Ausweisung eines neuen Baugebietes.

Fehlende Gewerbegebiete oder entsprechende Mischgebiete erfordern von seiten der Gemeinde zudem die Notwendigkeit, Flächen für die An- bzw. Aussiedlung nicht störender Gewerbe- oder Handwerksbetriebe zur Verfügung zu stellen.

Für die auch als Bauland infrage kommenden Flächen z.B. im Osten von Rettenbach bestehen trotz intensivster Bemühungen der Gemeinde keine Abgabebereitschaft von seiten der verschiedenen Grundstückseigentümer. Die betreffenden Flächen hingegen können von der Gemeinde erworben werden.

Die Ausweisung des Areals erfolgt gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet, wobei der nördliche Bereich an der Kreisstraße als gewerblicher Teil des Mischgebietes (Mi-G) für nicht störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe und der südliche Teil als Wohnteil des Mischgebietes (Mi-W) konzipiert wurde.

Der nunmehr bestehende Kindergarten, der Friedhof und der Parkplatz am Friedhof wurden mit in den Änderungsbereich aufgenommen und entsprechend ihren tatsächlichen Abgrenzungen dargestellt.

Das Baugebiet soll im Westen und Süden durch ca. 10 - 15 m breite öffentliche Eingrünungsflächen, die mit heimischen Bäumen, Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen sind, begrenzt werden.

Die vorhandenen Grünstrukturen im Planungsgebiet sollen erhalten werden und zur Gliederung des Baugebietes dienen.

Die geplanten bzw. bestehenden Flächen im Änderungsbereich haben folgenden Umfang:

- Mischgebiet gesamt	ca. 4,40 ha
unterteilt in	
- Mischgebiet gewerblicher Teil	ca. 1,65 ha
- Mischgebiet Wohnteil	ca. 2,75 ha
- öffentliche Eingrünung	ca. 0,50 ha
- Kindergarten (Bestand)	ca. 0,60 ha
- Friedhof (Bestand)	ca. 0,90 ha
- Friedhof-Erweiterung	ca. 0,25 ha
- Parkplatz (Bestand)	ca. 0,05 ha

Erschließung

Die Straßenerschließung erfolgt sowohl über die Gemeindeverbindungsstraße Rettenbach-Haag, wie auch über die Kreisstraße CHA 15. Im Zuge der Baumaßnahme soll die Ortsdurchfahrtsgrenze der Kreisstraße bzw. das Ortsschild nach Westen zur Staatsstraße hin versetzt werden.

Das Planungsgebiet kann hinsichtlich der Abwasserbeseitigung über Sammler an die Kläranlage der Gemeinde angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung mit ausreichend Trink- und Brauchwasser ist durch die Kreiswasserversorgung des Landkreises Cham gesichert.

Die Energieversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Energieunternehmens Heider, Wörth a.d.Donau.

Für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen der Telekom sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da vor Aufstellung des Bebauungsplanes die Gemeinde die betreffenden Flächen erwerben wird.

Immissionseinflüsse und Vorkehrungen

Immissionseinflüsse auf das Planungsgebiet sind von der im Westen vorbeiführenden Staatsstraße 2146 gegeben.

Nach Berechnung des Techn. Umweltschutzes beim Landratsamt Cham werden die Schallorientierungswerte der DIN 18 005 Teil 1 vom Mai 1987 von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für ein Mischgebiet erst bei einem Mindestabstand von 50 m zur Staatsstraße eingehalten.

Die Wohngebäude im Planungsgebiet müssen demnach mindestens 50 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße entfernt sein.

Dieser Abstand ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Waldabstand

Südlich an das Planungsgebiet grenzt auf der Fl.Nr. 318 eine Waldfläche an. Ein Abstand der zukünftigen Bebauung vom Waldrand von mind. 30 m ist einzuhalten.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE RETTENBACH
LANDKREIS CHAM

3. Änderung im Bereich "Röhrlberg"

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß über die Änderung des Flächennutzungsplanes	02.12.1993
Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB	21.02.94 - 04.03.94
Fachstellenbesprechung - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	08.02.94 - 25.03.94
Billigungsbeschluß über die Änderung des Flächennutzungsplanes	16.06.1994
ortsüblich bekanntgemacht	30.06.1994
1. öffentliche Auslegung vom 11.07.94	bis 11.08.94
2. öffentliche Auslegung vom	bis
Feststellungsbeschluß	06.10.1994

Gemeinde Rettenbach



Alfons Piller
1. Bürgermeister



Das Landratsamt Cham hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 31.01.1995 Nr. 50-610-F.Nr. 21.3 gemäß § 6 BauGB ohne Einschränkungen und Auflagen genehmigt.

Tag der öffentlichen Bekanntmachung (des Wirksamwerdens)	10.02.1995
--	------------