

GEMEINDE **RETTENBACH**
LANDKREIS **CHAM**
REG. BEZIRK **OBERPFALZ**

**BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS GEBIET „RÖHRLBERG“
IN RETTENBACH
1. ÄNDERUNG**

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und Abs. 4, des § 9 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, Art. 91 (Art. 98 alt) und Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 (Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 alt) der Bayer. Bauordnung (BayBO) erlässt der Gemeinderat folgende

SATZUNG

§ 1

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „**Röhlberg**“ in **Rettenbach** in der Fassung vom 18. April 2002 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes -Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften- werden mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 50.000,- Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

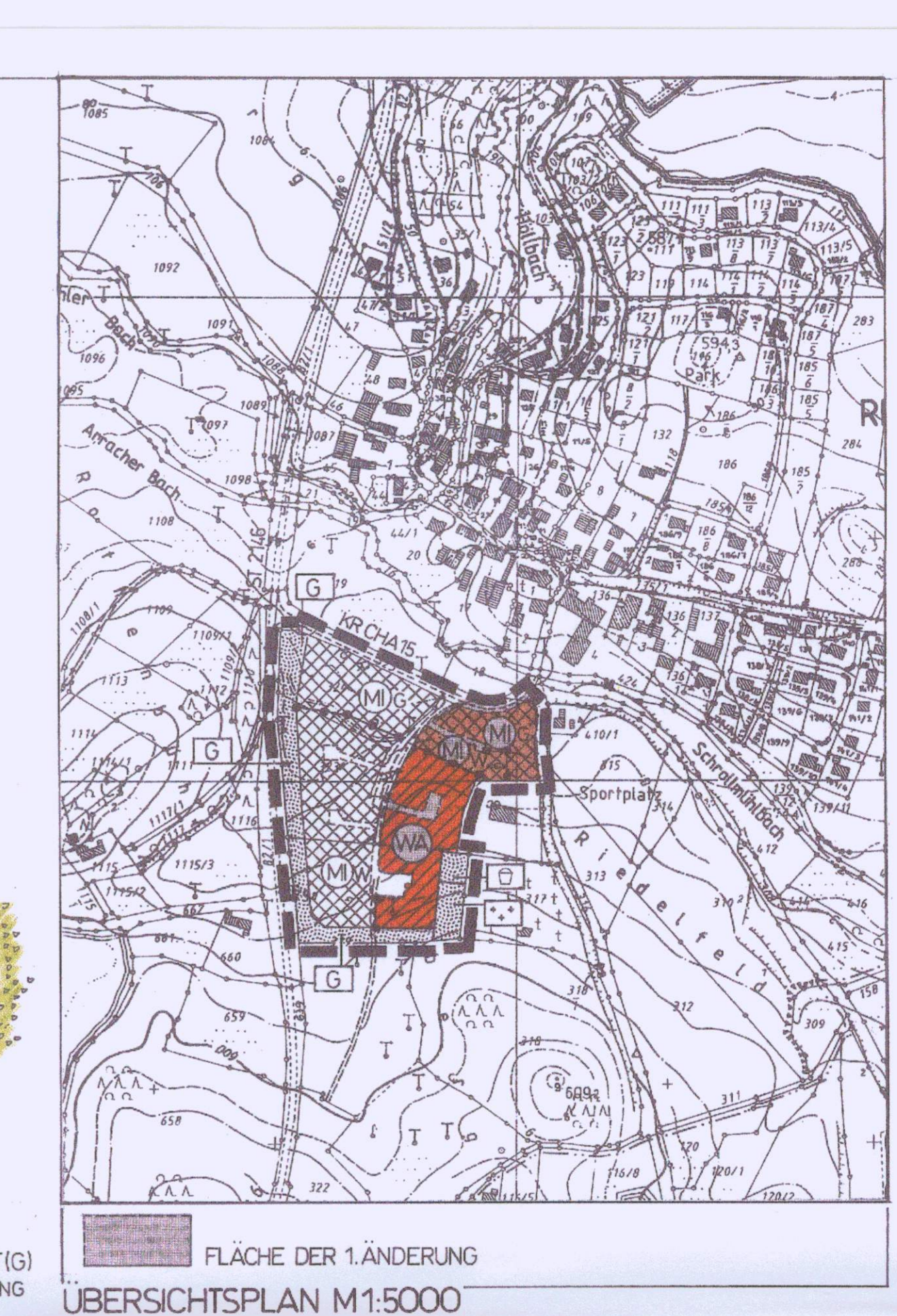
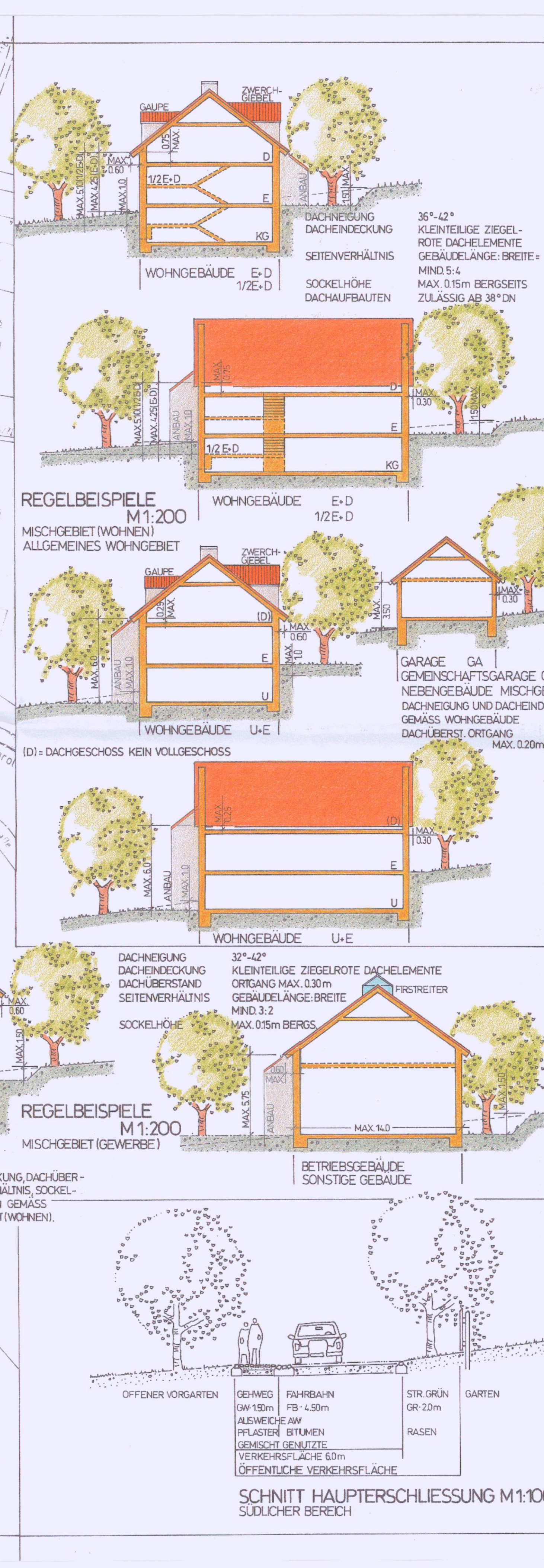


GEMEINDE RETTENBACH · LANDKREIS CHAM
 BEBAUUNGSPLAN "RÖHRLBERG" · 1. ÄNDERUNG

BESTANDSPLAN UND
 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG



NIM 1:1000
 REGENSBURG, DEN 31.01. 2002



GEMEINDE
RETTENBACH

LANDKREIS
CHAM

BEBAUUNGSPLAN
VERBINDLICHER BAULEITPLAN
FÜR DAS GEBIET
RÖHRLBERG

IN RETTENBACH
1.ÄNDERUNG

M1:1000
0 10 20 50m

REGENSBURG, DEN 31. JANUAR 2002
GEÄNDERT: 18. APRIL 2002

ARCHITEKT
ULRICH FREIMÜLLER · DIPL.ING. FH
CHAMER STRASSE 12 a
93057 REGENSBURG · TEL. 0941/ 66884
FAX. 0941/ 68494

GEMEINDE RETTENBACH
RETTENBACH, DEN 22. JULI 2002
DER BÜRGERMEISTER
GRIESBECK

LINKSABBIGESPUR
NACHRICHLICHE ÜBERNAHME DER
ENTWURFSPLANUNG DES
STRASSENBAUAMTES VOM 22.12.94

WEITERFÜHRUNG DES GRABENS
OFFEN ZUM ARRACHER BACH

PARZELLEN 1-4

MI(G)	α
0.6	0.8
II	E(U)·1
SD	36° 42°
SD	32° 42°

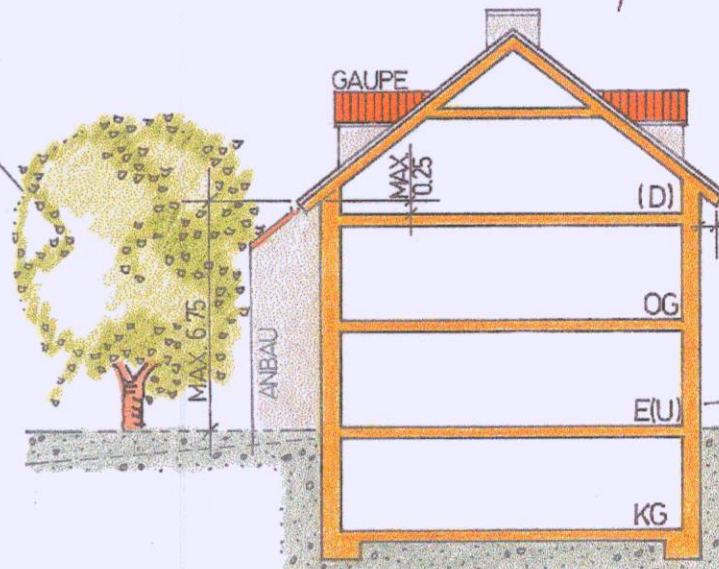
KREISSTRASSE CHA 15

PARZELLEN 5-9, 17-25 UND 31-33

MI(W)	α
0.4	0.6
II	E·D, U·E 1/2 E·D
SD	36° 42°
-	-

PARZELLEN 10-16 UND 26-30

WA	α
0.4	0.6
II	E·D, U·E 1/2 E·D
SD	36° 42°
-	-



BÜROGEBÄUDE
WOHNGEBÄUDE E(U)·1
DACHNEIGUNG, DACHEINDECKUNG
STAND ORTGANG, SEITENVERHÄLTNISSE
HÖHE UND DACHAUFBAUTEN
WOHNGEBÄUDE MISCHGEBIET

GEMEINDE
LANDKREIS
REG. BEZIRK

**RETTENBACH
CHAM
OBERPFALZ**

**BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS GEBIET „RÖHRLBERG“
IN RETTENBACH
1. ÄNDERUNG**

A. ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN
nach § 9 BauGB und Art. 91 (Art. 98 alt) BayBO

Hinweise:

Die folgenden Zeichenerklärungen und Festsetzungen wurden, soweit nicht mit „neu“, „ergänzt“ oder „geändert“ gekennzeichnet, vollinhaltlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 26. Oktober 1995 nachrichtlich übernommen.

Die einzelnen „neuen“ und „ergänzten“ Festsetzungen wurden gegenüber dem o.a. rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich bezüglich der geänderten baulichen Nutzungsarten neu formuliert; an den detaillierten Festsetzungen wurden hierbei mit Ausnahme der als „geändert und ergänzt“ gekennzeichneten Festsetzung Ziffer 10.3.2, der ersatzlosen Streichung der Festsetzung Ziffer 4.1 und der Ergänzung der Ziffer 4.3.3 sowie der auf Grund der Empfehlungen des Sachgebietes Gartenkultur und Landespflege beim Landratsamt Cham überarbeiteten Ziffern 5.1.3, 6.2, 7.4.4, 7.5.1 und 10.5.2 und der neuen Ziffer 7.4.5 keine Abänderungen vorgenommen.

Im Übrigen behält auch der Bebauungsplan sowie die Zeichenerklärungen und Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung vom 26. Oktober 1995, soweit nicht durch die vorliegende Änderung neu bearbeitet, weiterhin Gültigkeit.

Die o.a. Hinweise gelten sinngemäß auch für den textlichen Teil B „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“.

I. GELTUNGSBEREICH

1.1

Geltungsbereiche

1.1.1



BAUGEBIET

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes i.d. Fassung vom 26.10.1995

1.1.2 (neu)



ÄNDERUNGSGEBIET

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung
(dargestellt im Bestandsplan M 1 : 1.000)

1.2 (ergänzt)



Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen / Nutzungstrennlinie
(soweit nicht deckungsgleich mit Straßen-/Verkehrsflächenbegrenzungslinien)

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1

M/

Mischgebiet (§ 6 BauNVO in der Fassung von 1990), unterteilt in

2.1.1

MI(W)

(ergänzt)

Mischgebiet (Wohnen)
(Parzellen 5-9, 17-25 und 31-33)

2.1.2

MI(G)

(ergänzt)

Mischgebiet (Gewerbe)
(Parzellen 1-4)

2.2

WA

(neu)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO in der Fassung von 1990)
(Parzellen 10-16 und 26-30)

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1

Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

3.1.1

(ergänzt)

II

Mischgebiet (Wohnen)
(Parzellen 5-9, 17-25 und 31-33)
Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

3.1.2

(ergänzt)

II

Mischgebiet (Gewerbe)
(Parzellen 1-4)
Büro- und Wohngebäude:
Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Betriebsgebäude und sonstige Gebäude:
Die Zahl der Vollgeschosse bei Betriebsgebäuden und sonstigen Gebäuden richtet sich nach der zulässigen Geschossflächenzahl i. V. mit der zulässigen Traufhöhe (Wandhöhe), der zulässigen Dachneigung und der vorgesehenen Geschosshöhe.

3.1.3
(neu)

II

Allgemeines Wohngebiet
(Parzellen 10-16 und 26-30)
Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

3.2

Bautypen
Je nach vorhandener Geländeneigung in der jeweiligen Parzelle i. V. mit den zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Baugebiet gemäß Regelbeispiele folgende Bautypen als Höchstgrenze vorgesehen:

3.2.1
(ergänzt)

Mischgebiet (Wohnen)
(Parzellen 5-9, 17-25 und 31-33)
E + D Erdgeschoss und Dachgeschoss
(Vollgeschoss)
1/2 E + D Erdgeschoss und Dachgeschoss
(Vollgeschoss) (versetzte Ebenen)
U + E Untergeschoss (Vollgeschoss) und Erdgeschoss

3.2.2
(ergänzt)

Mischgebiet (Gewerbe)
(Parzellen 1-4)
Büro- und Wohngebäude:
E + 1 Erdgeschoss und Obergeschoss
U + E Untergeschoss (Vollgeschoss) und Erdgeschoss
Betriebsgebäude und sonstige Gebäude:
Der Bautyp bei Betriebsgebäuden und sonstigen Gebäuden richtet sich nach der zulässigen Geschossflächenzahl i. V. mit der zulässigen Traufhöhe (Wandhöhe) und der zulässigen Dachneigung.



3.2.3
(neu)

Allgemeines Wohngebiet
(Parzellen 10-16 und 26-30)
E + D Erdgeschoss und Dachgeschoss
(Vollgeschoss)
1/2 E + D Erdgeschoss und Dachgeschoss
(Vollgeschoss) (versetzte Ebenen)
U + E Untergeschoss (Vollgeschoss) und Erdgeschoss




3.3		Max. Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)
3.3.1	0.4 (ergänzt)	Mischgebiet (Wohnen) (Parzellen 5-9, 17-25 und 31-33)
3.3.2	0.6 (ergänzt)	Mischgebiet (Gewerbe) (Parzellen 1-4)
3.3.3		Im Mischgebiet (Gewerbe) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (befestigte Flächen) bis 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
3.3.4	0.4 (neu)	Allgemeines Wohngebiet (Parzellen 10-16 und 26-30)
3.4		Max. Geschossflächenzahl (§§ 17 und 20 BauNVO)
3.4.1	⑥ (ergänzt)	Mischgebiet (Wohnen) (Parzellen 5-9, 17-25 und 31-33)
3.4.2	⑧ (ergänzt)	Mischgebiet (Gewerbe) (Parzellen 1-4)
3.4.3	⑥ (neu)	Allgemeines Wohngebiet (Parzellen 10-16 und 26-30)
3.5		Sofern sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen zulässig.
3.6		Bauliche Nutzungen innerhalb von Grundstücken (Parzellen 3 und 4 im Mischgebiet (Gewerbe)): WG Wohngebäude, Bürogebäude BG Betriebsgebäude, sonstige Gebäude

4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GRENZBEBAUUNG

4.1	Mindestgröße der Baugrundstücke im Mischgebiet (Wohnen): ca. 500 m ² (Parzelle 23) Diese Festsetzung wird ersatzlos gestrichen.
-----	--

4.2		Bauweise
4.2.1 (ergänzt)	o	Mischgebiet (Wohnen) (Parzellen 5-9, 17-25 und 31-33) Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
4.2.2 (ergänzt)	a	Mischgebiet (Gewerbe) (Parzellen 1-4) Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), wie offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen (Firstab- wicklung) bis 70 m zulässig.
4.2.3 (neu)	o	Allgemeines Wohngebiet (Parzellen 10-16 und 26-30) Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
4.3		Überbaubare Grundstücksflächen
4.3.1		Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) Auf die Baulinie muss gebaut werden.
4.3.2		Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Innerhalb der Baugrenze kann gebaut werden.
4.3.3 (ergänzt)		Die Abstandsflächentiefen werden durch die planeri- sche Festsetzung (Baugrenze) bestimmt; Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayer. Bauordnung finden keine An- wendung, außer in den Fällen, bei denen die über- baubare Fläche bis an die Grundstücksgrenze heran- reicht.
4.3.4		Bei Errichtung von Wohngebäuden und Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. (Grenzbebauung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1		Öffentliche Verkehrsfläche mit FB = Fahrbahn, GR = Straßenbegleitgrün und GW (AW) = Gehweg und Ausweichfläche (mit Maßzahlen in m)
5.1.1		Straßen-/Verkehrsflächenbegrenzungslinie
5.1.2		Fahrbahn

5.1.3
(geändert)



Straßenbegleitgrün und Angerflächen
Parkbuchten im Straßenbegleitgrün sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau (z.B. Kies, Granit- oder Betonrasenpflaster) oder als wassergebundene Decke auszubilden.

5.1.4



Gehweg und Ausweichfläche
Gehweg und Ausweichflächen sind mit einem wassergebundenen Deckbelag, Granit- oder Betonpflaster befahrbar auszubilden.

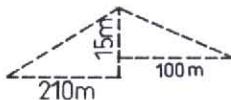
5.2



Fußweg
Fußwege sind mit einem wassergebundenen Deckbelag auszubilden.

Die mit (B) gekennzeichneten Fußwege sind für die Bewirtschaftung der hinterliegenden Grundstücke und der öffentlichen Grünflächen befahrbar auszubilden.

5.3



Sichtdreiecke (mit Aufstell- und Schenkellänge)
(Aufstelllänge gemessen ab Fahrbahnmitt)

5.3.1

Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Gebäuden, Bepflanzungen und sonstigen Gegenständen, die höher als 1,0 m über Straßenoberkante reichen, freizuhalten.

6. STELLPLÄTZE, GARAGEN

6.1
(ergänzt)

Auf den Baugrundstücken im Mischgebiet (Wohnen) und im Allgemeinen Wohngebiet sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze und bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m² Nutzfläche ein Stellplatz zu errichten.

Für den gewerblichen Teil des Mischgebietes ist je 70 m² Nutzfläche 1 Stellplatz erforderlich.
Die Stellplatzflächen sind auf dem Betriebsgrundstück vorzusehen.

6.2
(geändert)

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Rasengittersteine, Granit- oder Beton(rasen)pflaster) oder als wassergebundene Decke auszubilden.

6.3

Garagen

6.3.1



Garagenstandort
(Mittelstrich = Firstrichtung)

6.3.2



Gemeinschaftsgaragen
(Mittelstrich = Firstrichtung)

6.4
(ergänzt)

Der nicht eingezäunte Stauraum zwischen Straßen-/ Verkehrsflächenbegrenzungslinie und Garagen muss mind. 6,0 m betragen.
(Mischgebiet (Wohnen), Allgemeines Wohngebiet und Parzelle 3 im Mischgebiet (Gewerbe))

6.5
(ergänzt)



Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 1,0 m Breite anzulegen.
(Mischgebiet (Wohnen), Allgemeines Wohngebiet und Parzelle 3 im Mischgebiet (Gewerbe))

6.6



Garagenzufahrt/Grundstückszufahrt

6.6.1

Bei den Garagen- und Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.

7. GRÜNFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

7.1

Öffentliche Grünflächen

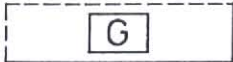
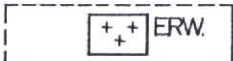



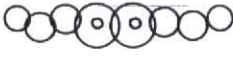



Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen hat landschaftsgerecht mit heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Sträuchern unter Verwendung der in Punkt 7.4 aufgeführten Arten zu erfolgen.

7.1.1



Straßenbegleitgrün und Angerflächen (Punkt 5.1.3) mit Pflanzstandorte für Laubbäume (z.B. Winterlinde), einheitlich je Straßenzug.

Die straßenbegleitenden Grünflächen sind als Kiesschicht mit Spritzrasen oder als Rasen auf Kies-Humus-Gemisch auszubilden. Die Verwendung von RSM-Landschaftsrassen A mit Kräutern wird empfohlen.

7.1.2		Gliedernde Grünfläche als Ortsrandeingrünungsfläche
7.1.3		Fläche für Friedhofserweiterung
7.1.4		Kinderspielplatz
7.2		Private Grundstücksflächen Die Bepflanzung privater Grundstücksflächen hat landschaftsgerecht mit heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Sträuchern unter Verwendung der in Punkt 7.4 aufgeführten Arten zu erfolgen.
7.3		Grünordnung
7.3.1		Bestehende Bepflanzung (schematische Darstellung) Die dargestellte Bepflanzung ist zu erhalten und soweit erforderlich zu ergänzen (Arten gemäß Pflanzliste Punkt 7.4).
7.3.2		Bepflanzungen in den öffentlichen Grünflächen (gliedernde Eingrünungsfläche (G), Friedhofserweiterung und Kinderspielplatz), bestehend aus Laubbäumen, Gehölzen und Sträuchern. (schematische Darstellung)
7.3.3		Pflanzstandorte für Laubbäume im öffentlichen und privaten Bereich.
7.3.4 (ergänzt)		Pflanzgebot für raumbildende und abschirmende Gehölz- und Strauchpflanzungen in den privaten Grundstücken. (schematische Darstellung)
7.3.5		Zwischen den Parzellen 1 und 2 des Mischgebietes (Gewerbe) und dem angrenzenden Mischgebiet (Wohnen) ist diese Bepflanzung geschlossen und mind. 2-reihig an der südlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 1 und 2 auszuführen. Private Vorgartenfläche, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

7.4

Pflanzliste

7.4.1

Als Baumarten sind zugelassen:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus Hippocastanum</i>	Kastanie
<i>Alunus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllus</i>	Sommerlinde
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Carpinus betulus</i>	Weißbuche
<i>Quercus robur</i>	Eiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche

Ergänzend hierzu sind auch Obstbäume zulässig; auf die Kreissortenliste altbewährter Obstsorten wird hingewiesen.

Die Bäume sollen mit einer Mindesthöhe von 250 cm gepflanzt werden.

7.4.2

Als Gehölz- und Straucharten sind zugelassen:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Waldhase!
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere

Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Die Pflanzgrößen für Gehölze und Sträucher sollen mindestens 150 cm betragen.

7.4.3

Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde können weitere heimische Baum-, Gehölz- und Straucharten zugelassen werden.

7.4.4
(ergänzt)

Nicht zugelassen sind fremdländische Gehölze mit Krüppel-, Dreh- und geometrischen Wuchsformen, Blautannen, Blaufichten und Thujen sowie gelb-, blau-, rotlaubige und panaschierte Gehölze. Nicht verwendet werden sollen außerdem Schnitthecken sowie Bonsai-, Kugel-, und Raketenformen.

7.4.5
(neu)

Die im Plan dargestellte Bepflanzung ist zu pflegen und zu unterhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sie sich optimal zu ihrer endgültigen natürlichen Form und Größe entwickeln kann.

7.5

Begrünung von Fassaden
Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert.

7.5.1
(geändert)

Geeignet sind folgende Arten:

- Schlinger:
Knöterich (*Polygonum aubertii*), Kiwi, Hopfen
- Ranker:
Waldrebe (*Clematis Hybride jackmanii*)
- Spreitzklimmer:
Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*)
sowie Obstspaliere.

7.5.2

Berankungsgerüste sind aus Holzlatten in stehenden Rechtecksformaten oder aus Holzlatten mit Spanndrähten auszubilden.

7.6

In den Bauvorlagen ist die Grünordnung der nicht bebauten Flächen auf dem Baugrundstück eindeutig darzustellen.

8. WASSERFLÄCHEN

8.1



Naturnah zu gestaltender Auffangteich für Hangwasser und Dränagewasser
(schematische Darstellung)

8.2



Mäandrierter Verbindungsgraben
(schematische Darstellung)

9. ANLAGEN UND LEITUNGEN FÜR DIE VERSORGUNG

9.1

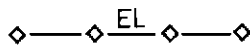
Stromversorgung

9.1.1



Trafostation

9.1.2



20 kV-Erdkabel

10. BAULICHE GESTALTUNG NACH ART. 91 (ART. 98 ALT) BayBO

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind die Hinweise im Rahmen der Baubeschreibung zu beachten.

10.1

Dächer

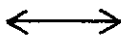
10.1.1

(ergänzt)

Dachform

Satteldach bei Hauptgebäuden (Wohngebäude, Bürogebäude, Betriebsgebäude und sonstige Gebäude) und bei Nebengebäuden (Garagen etc.).

Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen.



Vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptdaches (Mischgebiet (Wohnen), Allgemeines Wohngebiet und bei Parzellen 3 und 4 des Mischgebietes (Gewerbe))

10.1.2

(ergänzt und neu)

Dachneigung

Mischgebiet (Wohnen)

(Parzellen 5-9, 17-25 und 31-33)

Wohngebäude: 36° - 42°

Nebengebäude (Garagen etc.): 36° - 42°

Mischgebiet (Gewerbe)
(Parzellen 1-4)
Wohngebäude, Bürogebäude: 36° - 42°
Betriebsgebäude, sonstige
Gebäude: 32° - 42°
Nebengebäude (Garage etc.): 36° - 42°

Allgemeines Wohngebiet
(Parzellen 10-16 und 26-30)
Wohngebäude: 36° - 42°
Nebengebäude (Garagen etc.): 36° - 42°

10.1.3

Dachdeckung
Zulässig sind kleinteilige ziegelrote Dachelemente
(z.B. Biberschwanzziegel) bei Hauptgebäuden
(Wohngebäude, Bürogebäude, Betriebsgebäude und
sonstige Gebäude) und bei Nebengebäuden (Gara-
gen etc.).

10.1.4 (ergänzt und neu)

Dachüberstände
Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht
übersteigen:

Mischgebiet (Wohnen)
(Parzellen 5-9, 17-25 und 31-33)
Wohngebäude: Traufe: 0,60 m
Ortgang: 0,30 m
Nebengebäude (Garagen etc.): Traufe: 0,30 m
Ortgang: 0,20 m

Mischgebiet (Gewerbe)
Parzellen 1-4)
Wohngebäude, Bürogebäude: Traufe: 0,60 m
Ortgang: 0,30 m
Betriebsgebäude, sonstige
Gebäude: Traufe: 0,60 m
Ortgang: 0,30 m
Nebengebäude (Garagen etc.): Traufe: 0,30 m
Ortgang: 0,20 m

Allgemeines Wohngebiet
(Parzellen 10-16 und 26-30)
Wohngebäude: Traufe: 0,60 m
Ortgang: 0,30 m
Nebengebäude (Garagen etc.): Traufe: 0,30 m
Ortgang: 0,20 m

Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht
zulässig.

Als Eingangs-, Balkon- und Rampenüberdachung sind bei Hauptgebäuden auch größere Dachüberstände (max. 2,0 m) zulässig.

10.1.5

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei Hauptgebäuden als Einzelgaupen in Form von stehenden Dachgaupen (Satteldachgaupen) mit einer max. Ansichtsfläche von 2,0 m² ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

Zulässig sind auch stehende Dacherker (sog. Zwerchgiebel), bündig aus der Umfassungswand hochgeführt, mit einer Frontbreite von max. ein Drittel der Giebelbreite.

Für Betriebsgebäude und sonstige Gebäude im Mischgebiet (Gewerbe) sind auch sog. Firstreiter zulässig.

Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mind. 3,0 m; der Abstand von Dachgaupen untereinander muss mind. 1,5 m betragen.

Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.

10.2

Baukörper und Außenwände

10.2.1 (ergänzt und neu)

Gebäudeproportionen

Die Gebäude sind als klare rechteckige Baukörper auszubilden. Die längeren Außenwände verlaufen parallel.

Seitenverhältnis (Gebäuelänge : Gebäudebreite):

Mischgebiet (Wohnen)

(Parzellen 5-9, 17-25 und 31-33)

Wohngebäude: mind. 5 : 4

Mischgebiet (Gewerbe)

(Parzellen 1-4)

Wohngebäude, Bürogebäude: mind. 5 : 4

Betriebsgebäude, sonstige

Gebäude: mind. 3 : 2

Allgemeines Wohngebiet

(Parzellen 10-16 und 26-30)

Wohngebäude: mind. 5 : 4

Die Gebäudebreite (Giebelseite) der Betriebsgebäude und der sonstigen Gebäude im Mischgebiet (Gewerbe) ist auf max. 14,0 m beschränkt.

10.2.2

Fassadeneinschnitte

Fassadeneinschnitte (z.B. Loggien) sind hinsichtlich des Erscheinungsbildes zu vermeiden. Soweit sie doch zur Ausführung kommen, sind sie lediglich in rechteckiger Form zulässig und dürfen max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

10.2.3

Anbauten

Rechteckige Anbauten mit Sattel- oder Pultdach sind zulässig, dürfen jedoch max. zwei Fünftel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

10.2.4

(ergänzt und neu)

Kniestockhöhen

Die Kniestockhöhen dürfen, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren folgende Werte nicht übersteigen:

Mischgebiet (Wohnen)

(Parzellen 5-9, 17-25 und 31-33)

Wohngebäude:

E + D	0,75 m
1/2 E + D	0,75 m
U + E	0,25 m

Mischgebiet (Gewerbe)

(Parzellen 1-4)

Wohngebäude, Bürogebäude:

E + 1	0,25 m
U + E	0,25 m

Bei Betriebsgebäuden und sonstigen Gebäuden richtet sich der Kniestock nach der Geschosshöhe i. V. mit der zulässigen Traufhöhe (Wandhöhe).

Allgemeines Wohngebiet

(Parzellen 10-16 und 26-30)

Wohngebäude:

E + D	0,75 m
1/2 E + D	0,75 m
U + E	0,25 m

10.2.5

Traufhöhen (Wandhöhen)

Die Traufhöhen (Wandhöhen) dürfen, an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) gemessen, talwärts von Oberkante Gelände bis Unterkante Sparren folgende Werte nicht überschreiten:

Mischgebiet (Wohnen)	
(Parzellen 5-9, 17-25 und 31-33)	
Wohngebäude:	
E + D	4,25 m
1/2 E + D	5,10 m
U + E	6,00 m
Nebengebäude (Garagen etc.):	3,50 m
- bei Grenzbebauung:	3,00 m im Mittel

Mischgebiet (Gewerbe)	
(Parzellen 1-4)	
Wohngebäude, Bürogebäude:	
E + I	6,75 m
U + E	6,75 m
Betriebsgebäude, sonstige	
Gebäude:	5,75 m
Nebengebäude (Garagen etc.):	3,50 m
- bei Grenzbebauung:	3,00 m im Mittel

Allgemeines Wohngebiet	
(Parzellen 10-16 und 26-30)	
Wohngebäude:	
E + D	4,25 m
1/2 E + D	5,10 m
U + E	6,00 m
Nebengebäude (Garagen etc.):	3,50 m
- bei Grenzbebauung:	3,00 m im Mittel

10.2.6

Sockelhöhen

Die Sockelhöhen dürfen, bergseits gemessen, von Oberkante Gelände bis Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) 0,15 m nicht übersteigen. Sockel sind ohne Putzabsatz und ohne farbliches Absetzen auszubilden.

10.2.7

Die Außenwände sind als verputzte Flächen herzustellen. Ornamentputze sind nicht gestattet. Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Gebäudeecken, als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.

Holzverschalte Giebel sind zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist auch holzverschalte Bauweise, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Die Holzverschalungen sind in einfacher, ortstypischer Bauweise auszuführen.

10.2.8 Zur Farbgebung der verputzten Fassaden sind Weiß oder gedeckte, erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen.

Die farbliche Behandlung von Holzverschalungen hat in naturfarbenen oder hellen ungiftigen Holzschutzanstrichen zu erfolgen.

10.3 Nebengebäude

10.3.1 Garagen, Geräteschuppen und sonstige Nebengebäude sind in Konstruktion, Material und Farbgebung auf die Hauptgebäude abzustimmen.

10.3.2 (geändert und ergänzt) Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude (umbauter Raum < 75 m³) sind außerhalb der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Grundstücksteil unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen zulässig (Mischgebiet (Wohnen) und Allgemeines Wohngebiet).

10.4 Werbeanlagen

10.4.1 (ergänzt) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschosszonen zulässig. Max. Fläche: 0,5 m² (Mischgebiet (Wohnen) und Allgemeines Wohngebiet); 1,5 m² (Mischgebiet (Gewerbe)).

10.4.2 Sog. Nasenschilder und Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

10.5 Einfriedungen

10.5.1 Die privaten Vorgartenflächen, die zum Straßenraum hin nicht eingezäunt werden dürfen, sind in den Punkten 6.4 und 7.3.5 bezeichnet. Im Mischgebiet (Gewerbe) sind straßenseitige Einfriedungen erst hinter bzw. auf den Baugrenzen, die an den Erschließungsstraßen liegen, zulässig.

.....
Einfriedungslinie

10.5.2 (ergänzt) Zum Straßenraum hin sind senkrechte Holzlatten zäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Holzlatten- oder Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu 1,40 m Höhe und Hecken zulässig.

Die farbliche Behandlung der Holzzäune hat mit umweltfreundlichen naturfarbenen Holzschutzlasuren zu erfolgen.

10.5.3

Müllsammelbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich in den Einfriedungen oder im Gebäude (Eingang, Garagen) vorzusehen.

10.6

Stützmauern, Geländeaufschüttungen und -abgrabungen

10.6.1

Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sind als Natursteinmauern, Trockenmauern o.ä. bis zu einer max. Höhe von 1,0 m in einem Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen von 1,0 m zugelassen.

(Ausnahme: Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten direkt an der Grundstücksgrenze)

10.6.2
(ergänzt)

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind im Mischgebiet (Wohnen) und im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Bergseitige Geländeabgrabungen im Bereich von Gebäuden sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Im Mischgebiet (Gewerbe) sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen generell bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

10.6.3

Die Höhendifferenz zwischen Stützmauern und gewachsenem Gelände desselben Grundstückes ist mit einer Böschung bis max. 1 : 2 auszugleichen.

Bei bergseitigen Abgrabungen ohne Stützmauer können Böschungen innerhalb des jeweiligen Grundstückes bis max. 1 : 1 ausgeglichen werden.

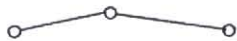
10.6.4

Soweit wie möglich sollte jedoch der natürliche Geländeverlauf nicht verändert und das natürliche Gelände belassen werden.

11. BAUVERBOTSBEREICHE

- 11.1 **Immissionsabstand**
Der im Plan eingetragene Immissionsabstand von 50 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße ist bei geplanten Wohngebäuden einzuhalten.
- 11.2 **Waldabstand**
Der im Plan eingetragene bauliche Abstand von 30 m von der Waldgrenze ist einzuhalten.
- 11.3 **Anbauverbot entlang der Staatsstraße**
Die im Plan eingetragene Anbauverbotszone von 20 m ist bei geplanten Gebäuden einzuhalten.

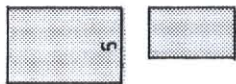
B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Bestehende Grundstücksgrenzen



Neu zu vermessende Grundstücksgrenzen



Gebäudebestand
(geändert)



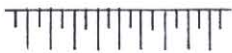
Vorgeschlagene Stellung der Gebäude
(Mittelstrich = Firstrichtung)



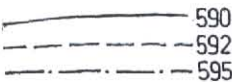
Vorgeschlagene Abgrenzung privater befestigter
Flächen in den Grundstücken (z.B. Garagenzufahrt,
Hofflächen)



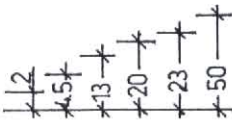
Vorgeschlagene private Stellplätze mit Zufahrt
(Parzellen 3 und 4 im Mischgebiet (Gewerbe))
(neu)



Böschung



Höhenlinien (in m ü.NN)



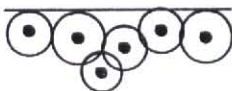
Maßzahlen in m

323, 406

Flurstücksnummern



Parzellennummern



Bestehender Waldrand



20 kV-Freileitung (wurde bereits abgebaut)
(geändert)



Abbiegespur mit Sperrfläche

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10

Nutzungsschablone (ergänzt)

- 1 = Art der baulichen Nutzung
- 2 = Bauweise
- 3 = Grundflächenzahl
- 4 = Geschossflächenzahl
- 5 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Wohngebäude (Mischgebiet (Wohnen) und
Allgemeines Wohngebiet),
Wohn- und Bürogebäude (Mischgebiet (Ge-
werbe))
- 6 = Bautyp
(U = Untergeschoss, E = Erdgeschoss,
I = Obergeschoss, D = Dachgeschoss,
1/2 = halbggeschossig versetzt)
- 7 = Dachart (SD = Satteldach)
Wohngebäude (Mischgebiet (Wohnen) und
Allgemeines Wohngebiet),
Wohn- und Bürogebäude (Mischgebiet (Ge-
werbe))
- 8 = zulässige Dachneigung
Wohngebäude (Mischgebiet (Wohnen) und
Allgemeines Wohngebiet),
Wohn- und Bürogebäude (Mischgebiet (Ge-
werbe))
- 9 = Dachart (SD = Satteldach)
Betriebsgebäude, sonstige Gebäude
(Mischgebiet (Gewerbe))
- 10 = zulässige Dachneigung
Betriebsgebäude, sonstige Gebäude
(Mischgebiet (Gewerbe))

Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten sollte die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.

Hinweise zur Wasserwirtschaft und Wasser- einsparung (ergänzt)

Da hinsichtlich der Hanglage des Baugebietes mit auftretendem Schichtwasser zu rechnen ist, sollte die Notwendigkeit entsprechender Schutzmaßnahmen (z.B. wasserdichte Kellerwannen) durch Bau-
grunduntersuchungen geprüft werden.

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der un-
verschmutzten Niederschlagswässer anzustreben. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Unter-
grundes ist hierzu jedoch erforderlich.

Die anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser (z.B. Dachabwässer) können auch in geeignete Behälter wie Regenwasserspeichern, Zisternen etc. gesammelt und gespeichert werden. Verwendet werden kann dieses Wasser u.a. zur Gartenbewässerung und evtl. für Toiletten und Waschwasser.

Der Überlauf ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern oder dem westlich vorbeiführenden mäandrierten Verbindungsgraben zuzuleiten. Zur Versickerung ist gleichfalls ein entsprechender Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes erforderlich.

Der Einbau von wassersparenden Armaturen wird empfohlen.

Die Druckverhältnisse der Wasserversorgung sind wegen der Hanglage des Baugebietes verschieden und werden bei 6,0 und 9,0 bar liegen. Die Grundstückseigentümer sollten daher für die Hausanlage Druckminderungsventile einbauen.

Der zur Verfügung stehende Wasserdruck für die geänderten Parzellen 3, 31, 32 und 33 wird bei ca. 5,0 bar liegen.

Wassergefährdende Stoffe

Das Baugebiet befindet sich in einem Bereich, wo mit oberflächennahem Hangwasser zu rechnen ist.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist deshalb besondere Sorgfalt geboten.

Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG), nach dem Gewerbebereich (z.B. § 9 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. § 4 BImSchV) wird hingewiesen.

Planunterlagen

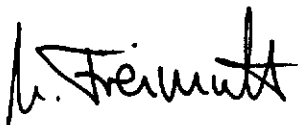
Amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes (Vergrößerung aus M 1 : 5.000); zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden. Das Planungsgebiet wurde höhenmäßig vermessen, die Höhenschichtlinien wurden aus dem Vermessungsplan übernommen.

Aufgestellt:

Regensburg, den 31. Januar 2002

Geändert:

Regensburg, den 18. April 2002



Ulrich Freimüller
Dipl.Ing. (FH), Architekt

Ausgefertigt:

Rettenbach, den 22. Juli 2002
GEMEINDE RETTENBACH



Griesbeck
1. Bürgermeister



GEMEINDE **RETTENBACH**
LANDKREIS **CHAM**
REG. BEZIRK **OBERPfalz**

**BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS GEBIET „RÖHRLBERG“
IN RETTENBACH
1. ÄNDERUNG**

VERFAHRENSVERMERKE

Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayer. Bauordnung (BayBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihrer jeweils neuesten Fassung.

Der Gemeinderat hat am **31.01.2002** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und den Änderungsbeschluss am **05.02.2002** öffentlich bekanntgemacht.

Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom **11.02.2002** bis **11.03.2002** durchgeführt.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom **25.02.2002** bis **08.03.2002** durchgeführt.

Der Gemeinderat hat am **18.04.2002** die Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und den Billigungsbeschluss am **26.04.2002** öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Datum vom **18.04.2002**, bestehend aus Zeichnung und Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **06.05.2002** bis **06.06.2002** in der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein während der allgemeinen Amtsstunden und in der Gemeindekanzlei in Rettenbach während der Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Datum vom **18.04.2002** wurde durch den Gemeinderat in der Sitzung am **18.07.2002** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO beschlossen.

Nach Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat wurde die Änderung des Bebauungsplanes mit Datum vom **18.04.2002** am **22.07.2002** als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde am **26.07.2002** durch Aushang bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

GEMEINDE RETTENBACH

Rettenbach, den 26. Juli 2002



Griesbeck
1. Bürgermeister



“
“
“
“