

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

**BEBAUUNGSPLAN**  
**FÜR DAS GEBIET "RÖHRLBERG"**  
**IN RETTENBACH**

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 und Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 der Bayer. Bauordnung erläßt der Gemeinderat folgende

**SATZUNG**

§ 1

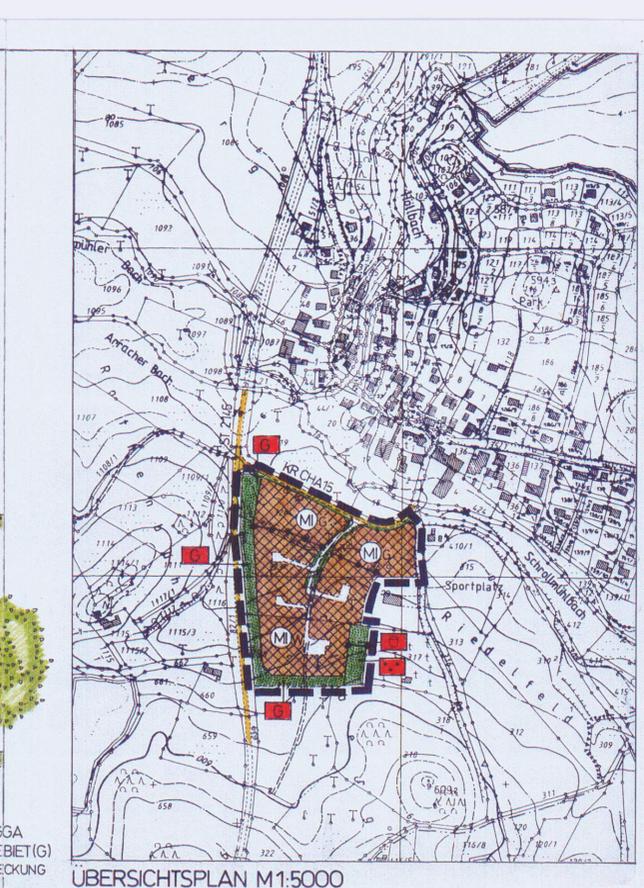
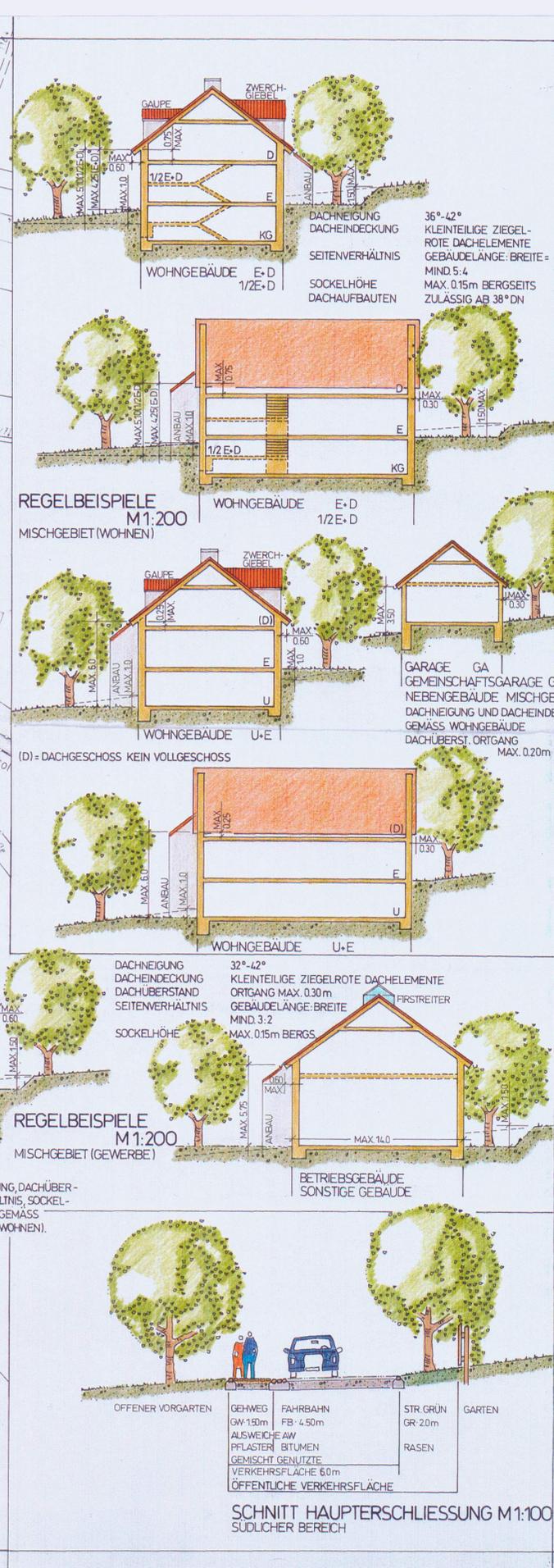
Der Bebauungsplan für das Gebiet **"Röhlberg"** in **Rettenbach** in der Fassung vom 26.10.1995 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000,-- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



GEMEINDE  
**RETTENBACH**

LANDKREIS  
**CHAM**

**BEBAUUNGSPLAN**  
VERBINDLICHER BAULEITPLAN  
FÜR DAS GEBIET  
**RÖHRLBERG**  
IN RETTENBACH

M1:1000  
0 10 20 50m  
NORD

REGENSBURG, DEN 31. JANUAR 1995  
GEÄNDERT: 20. JUNI 1995 / 26. OKTOBER 1995

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

GEMEINDE RETTENBACH  
RETTENBACH, DEN 25. JANUAR 1995  
DER BÜRGERMEISTER  
(PILLER)

*U. Freimüller*

LINKSABBIEGESPUR (GEPLANT)  
NACHRICHLICHE ÜBERNAHME DER  
ENTWURFSPLANUNG DES  
STRASSENBAUAMTES VOM 22.12.94

WEITRFÜHRUNG DES GRABENS  
OFFEN ZUM ARRACHER BACH

PARZELLEN 1-4

MIG	a
0.6	08
II	E(U)-1
SD	36° 42°
SD	32° 42°

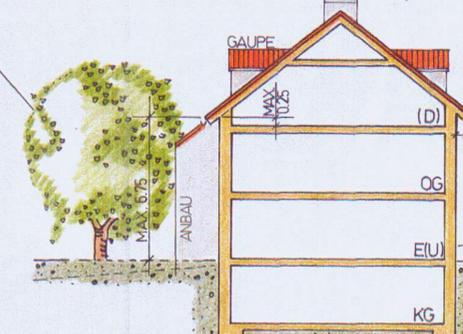
KREISSTRASSE CHA 15

STAATSTRASSE ST 2146

HAGSTRASSE 316

PARZELLEN 5-30

M(W)	o
0.4	06
II	E,D U/E 1/2E-D
SD	36° 42°



BÜROGEBÄUDE  
WOHNGEBÄUDE E(U)-1  
DACHNEIGUNG, DACHEINDECKUNG  
STAND ORTGANG, SEITENVERHÄLT  
HÖHE UND DACHAUFBAUTEN GE  
WOHNGEBÄUDE MISCHGEBIET (W

IMMISSIONSABSTAND 50

BAUVERBOT 20

WALDABSTAND 30



### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Zahl der Vollgeschosse  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
- 3.1.1 II Mischgebiet (Wohnen)  
Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3.1.2 II Mischgebiet (Gewerbe)  
Büro- und Wohngebäude:  
Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
- Betriebesgebäude 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.
- 3.2 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 Mischgebiet (Wohnen)
- |           |   |
|-----------|---|
| 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 Mischgebiet (Gewerbe)
- 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.

3.3 Max. Grundflächenzahl  
(§§ 17, 19 BauNVO) ✓

3.3.1 04 Mischgebiet (Wohnen)

3.3.2 06 Mischgebiet (Gewerbe)

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).

3.4 Max. Geschoßflächenzahl  
(§§ 17, 20 BauNVO)

3.4.1 06 Mischgebiet (Wohnen)

3.4.2 08 Mischgebiet (Gewerbe)

3.5 Sofern sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen zulässig.

#### 4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GRENZBEBAUUNG

- 4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke im Mischgebiet (Wohnen):  
ca. 500 m<sup>2</sup> (Parzelle 23)
- 4.2 Bauweise
- 4.2.1 0 Mischgebiet (Wohnen)  
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 4.2.2 a Mischgebiet (Gewerbe)  
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), wie offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen (Firstabwicklung) bis 70 m zulässig.
- 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 Die Abstandsflächentiefen werden durch die planerische Festsetzung (Baugrenze) bestimmt; Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayer. Bauordnung finden keine Anwendung.
- 4.3.4 Bei Errichtung von Wohngebäuden und Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende 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  GR 4.5 FB 4.5 GW 1.5 AW 1.5 2.0 GR

Öffentliche Verkehrsfläche mit  
FB = Fahrbahn, GR = Straßenbegleitgrün und  
GW (AW) = Gehweg und Ausweichfläche  
(mit Maßzahl in m)

5.1.1 

Straßen-/Verkehrsflächenbegrenzungslinie

5.1.2 

Fahrbahn

5.1.3 

Straßenbegleitgrün und Angerflächen

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

5.1.4 

Gehweg und Ausweichfläche

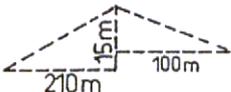
Gehweg und Ausweichflächen sind mit einem wassergebundenen Deckbelag, Granit- oder Betonpflaster befahrbar auszubilden.

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 Schenkel-  
länge) (Aufstelllänge gemessen ab Fahrbahnmitt)

5.3.1

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

## 6. STELLPLÄTZE, GARAGEN

6.1 Auf den Baugrundstücken im Mischgebiet (Wohnen) 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Stellplatz zu errichten.

Für den gewerblichen Teil des Mischgebietes ist je 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz erforderlich.

Die Stellplatzflächen sind auf dem Betriebsgrundstück vorzusehen.

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

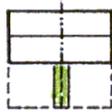
6.3 Garagen

6.3.1  Garagenstandort  
(Mittelstrich = Firstrichtung)

6.3.2  Gemeinschaftsgaragen  
(Mittelstrich = Firstrichtung)

6.4 Der nicht eingezäunte Stauraum zwischen Straßen-/Verkehrsflächenbegrenzungslinie und Garagen muß mind. 6 m betragen.  
(Mischgebiet (Wohnen))

6.5



Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 1,0 m Breite anzulegen. (Mischgebiet (Wohnen))

6.6



Garagenzufahrt/Grundstückszufahrt

6.6.1

Bei den Garagen- und Grundstückszufahrten ist zu 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



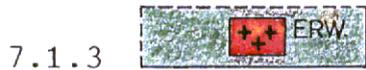
Straßenbegleitgrün und Angerflächen (Punkt 5.1.3) mit Pflanzstandorte für Laubbäume (z.B. Winterlinde), einheitlich je Straßenzug.

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.

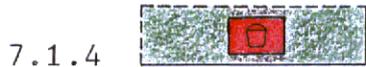
7.1.2



Gliedernde Grünfläche als Ortsrandeingrünungsfläche



Fläche für Friedhofserweiterung



Kinderspielplatz



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



Bestehende Bepflanzung (schematische Darstellung)

Die dargestellte Bepflanzung ist zu erhalten und soweit erforderlich zu ergänzen (Arten gemäß Pflanzliste Punkt 7.4).



Bepflanzungen in den öffentlichen Grünflächen (gliedernde Eingrünungsfläche (G), Friedhofserweiterung und Kinderspielplatz), bestehend aus Laubbäumen, Gehölzen und Sträuchern (schematische Darstellung).

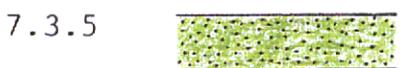


Pflanzstandorte für Laubbäume im öffentlichen und privaten Bereich.



Pflanzgebot für raumbildende und abschirmende Gehölz- und Strauchpflanzungen in den privaten Grundstücken (schematische Darstellung).

Zwischen Mischgebiet (Gewerbe) und Mischgebiet (Wohnen) ist diese Bepflanzung geschlossen und mind. 2-reihig an der südlichen Grundstücksgrenze des Mischgebietes (Gewerbe) 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>Quercur 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>	Waldhasel
<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>	Zweigriffeliger 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
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus racemosa</i>	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 Nicht zugelassen sind fremdländische Gehölze mit Krüppel-, Dreh- und geometrischen Wuchsformen, Blautannen, Blaufichten und Thujen.

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

7.5.1 Geeignet sind folgende Arten:

- Schlinger:  
Blauregen/Glyzine (*Wisteria sinensis*)
- Ranker:  
Waldrebe (*Clematis Hybride jackmanii*)
- Spreitzklimmer:  
Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*)

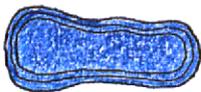
sowie Obstspaliere.

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  —  EL  —  20 kV-Erdkabel

## 10. BAULICHE GESTALTUNG NACH ART. 98 BayBO

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

### 10.1

#### Dächer

#### 10.1.1

##### 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))

#### 10.1.2

##### Dachneigung

Mischgebiet (Wohnen)

Wohngebäude: 36° - 42°

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

Mischgebiet (Gewerbe)

Wohngebäude, Bürogebäude: 36° - 42°

Betriebsgebäude, sonstige Gebäude: 32° - 42°

Nebengebäude (Garage 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 (Garagen etc.).

#### 10.1.4

##### Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht übersteigen:

#### Mischgebiet (Wohnen)

Wohngebäude	Traufe: 0,60 m Ortgang: 0,30 m
Nebengebäude (Garagen etc.):	Traufe: 0,30 m Ortgang: 0,20 m

#### Mischgebiet (Gewerbe)

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

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 m<sup>2</sup> 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 m, der Abstand von Dachgaupen untereinander muß mind. 1,5 m betragen.



#### 10.2.4

##### Kniestockhöhen

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

##### Mischgebiet (Wohnen)

###### Wohngebäude:

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

##### Mischgebiet (Gewerbe)

###### 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).

#### 10.2.5

##### Traufhöhen (Wandhöhen)

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

##### Mischgebiet (Wohnen)

###### 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)

###### Wohngebäude:

Bürogebäude E + 1	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

#### 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 holzverschaltete 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 Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude (umbauter Raum < 50 m<sup>3</sup>) sind außerhalb der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Grundstücksteil unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen zulässig (Mischgebiet (Wohnen)).

10.4 Werbeanlagen

10.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschoßzonen zulässig (max. Fläche: 0,5 m<sup>2</sup> Mischgebiet (Wohnen); 1,5 m<sup>2</sup> (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 Zum Straßenraum hin sind senkrechte Holzlattenzäune 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.

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 1,00 m in einem Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen von 1,0 m zugelassen. (Ausnahme: Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten direkt an der Grundstücksgrenze)

10.6.2 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind im Mischgebiet (Wohnen) 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 (außerhalb des Geltungsbe-  
reiches)



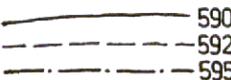
Vorgeschlagene Stellung der Gebäude  
(Mittelstrich = Firstrichtung)



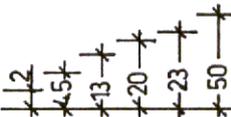
Vorgeschlagene Abgrenzung privater befe-  
stigter Flächen in den Grundstücken (z.B.  
Garagenzufahrt, Hofflächen)



Böschung



Höhenlinien (in m ü.NN)



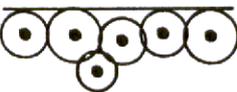
Maßzahl in m

323,406

Flurstücksnummern



Parzellennummern



Bestehender Waldrand



20 kV-Freileitung (wird abgebaut)



Abbiegespur mit Sperrfläche

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10

### Nutzungsschablone

- 1 = Art der baulichen Nutzung
- 2 = Bauweise
- 3 = Grundflächenzahl
- 4 = Geschoßflächenzahl
- 5 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Wohngebäude (Mischgebiet (Wohnen)),  
Wohn- und Bürogebäude (Mischgebiet  
(Gewerbe))
- 6 = Bautyp  
(U = Unterschoß, E = Erdgeschoß, 1 =  
Obergeschoß, D = Dachgeschoß, 1/2 =  
halbgeschossig versetzt)
- 7 = Dachart (SD = Satteldach)  
Wohngebäude (Mischgebiet (Wohnen))  
Wohn- und Bürogebäude (Mischgebiet  
(Gewerbe))
- 8 = zulässige Dachneigung  
Wohngebäude (Mischgebiet (Wohnen))  
Wohn- und Bürogebäude (Mischgebiet  
(Gewerbe))
- 9 = Dachart (SD = Satteldach)  
(Betriebsgebäude, sonstige Gebäude)
- 10 = zulässige Dachneigung  
(Betriebsgebäude, sonstige Gebäude)

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

### Denkmalpflege

Laut Annahme des Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, können im Bereich der Planungsfläche archäologische Befunde zutage treten, die nach Art. 7 DSchG rechtlichen Schutz genießen.

Um die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG für das Baugebiet "Röhrlberg" erteilt zu bekommen, sind bauvorgreifende Ausgrabungen, die methodisch wie technisch modernen Ansprüchen genügen, erforderlich.

Sofern der archäologische Befund positiv ist, ist, nach erfolgter Untersuchung der im Boden verborgenen vor- und frühgeschichtlichen Reste durch eine Ausgrabung, eine denkmalpflegerische Genehmigung nach Art. 7 DSchG erforderlich.

Die Kosten der Ausgrabung hat die Gemeinde Rettenbach zu tragen.

### **Hinweise zur Wasserwirtschaft und Wassereinsparung**

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

Die anfallenden Dachabwässer sollten in geeigneten Behältern 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 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.

### **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.

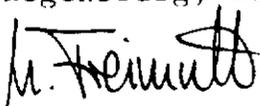
Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG), nach dem Gewerberecht (z.B. § 9 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. § 4 BImSchV) wird hingewiesen.

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 1995



Ulrich Freimüller  
Dipl.Ing. (FH), Architekt

**Geändert:**

Regensburg, den 20. Juni 1995

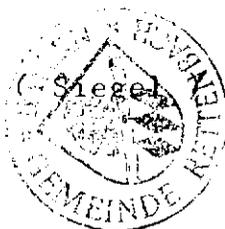
Regensburg, den 26. Oktober 1995

**Ausgefertigt:**

Rettenbach, den 25. Januar 1996  
Gemeinde Rettenbach



Alfons Piller  
1. Bürgermeister



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

**BEBAUUNGSPLAN  
FÜR DAS GEBIET "RÖHRLBERG"  
IN RETTENBACH**

VERFAHRENSVERMERKE

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

Der Gemeinderat hat am ..02.12.93..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.



Rettenbach, den ..14.12.1994.....  
.....  
1. Bürgermeister

Die Fachstellenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde vom ..16.03.95.... bis ..28.04.95..... durchgeführt.



Rettenbach, den ..02.05.1995.....  
.....  
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde vom ..12.04.95..... bis ..28.04.95..... durchgeführt.



Rettenbach, den ..02.05.1995.....  
.....  
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 22.06.95 den Bebauungsplan gebilligt und den Billigungsbeschuß am 28.07.95 öffentlich bekanntgemacht.



Rettenbach, den 28.07.1995  
.....  
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Datum vom 1. 20.06.95 /  
2. .... bestehend aus Zeichnung und Begründung wurde gemäß  
§ 3 (2) BauGB  
1. vom 07.08.95 bis 08.09.95  
2. vom .... bis .....  
in der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein während der allgemeinen  
Amtsstunden öffentlich ausgelegt.



1. Rettenbach, den 11.09.1995  
.....  
1. Bürgermeister  
  
2. Rettenbach, den .....  
.....  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Datum vom 26.10.95 wurde durch den Gemeinderat als Satzung gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO beschlossen.



Rettenbach, den 26.10.1995  
.....  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Datum vom 26.10.95 wurde dem Landratsamt Cham gemäß § 11 (3) BauGB zur Anzeige gebracht.



Rettenbach, den 14.11.1995  
.....  
1. Bürgermeister

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
(Bescheid Landratsamt Cham vom 14.12.95... Nr. 50-610-B.Nr. 21.1.3.)

Nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 (3) BauGB wurde  
der Bebauungsplan vom 26.10.95... am 25.01.96..... als Satzung  
ausgefertigt.

( Siegel )

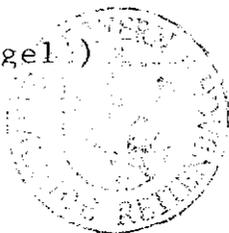


Rettenbach, den 25.01.1996.....

.....  
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde  
am 30.01.96... ~~im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nr. .... /~~  
durch Aushang bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Be-  
bauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft.

( Siegel )



Rettenbach, den 30.01.1996.....

.....  
1. Bürgermeister