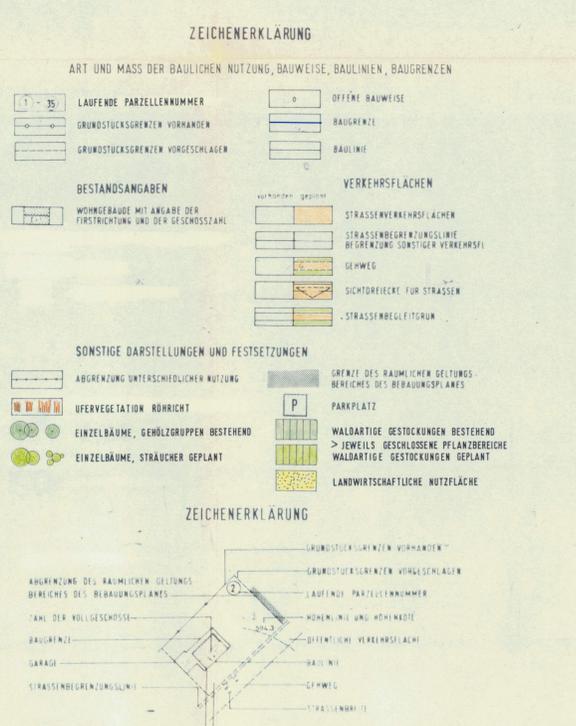
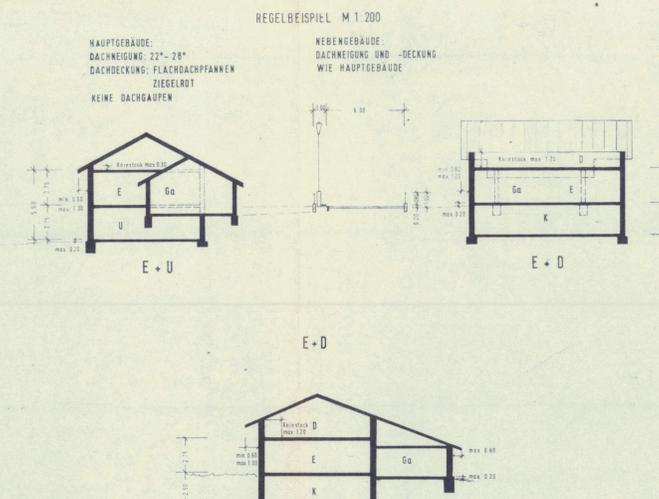
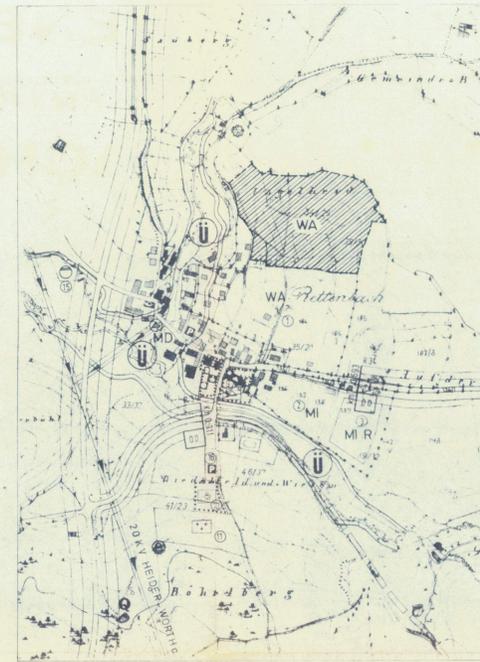


GEMEINDE RETTENBACH LKR. CHAM

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

BAUGEBIET „RETTENBACH-VOGELHERD“



Begründung gem. Bundesbaugesetz § 9 Abs. 8

Das ausgewiesene Baugelände „RETENBACH-VOGELHERD“ liegt in der Gemeinde Rettenbach, Lkr. Cham und schließt sich an das ausgewiesene Baugelände „RETENBACH“ an. Die Bebauung an diesem Baugelände kann den örtlichen Bedarf nach Bauordnung entsprechen. Der Baubedarf wird auf der Grundlage privater Grundbesitzverhältnisse, soweit es sich um kirchlichen Grundbesitz handelt, über Erbschaft, unter Mithilfe der Gemeinde durchgeführt. Im Zuge der Flurbereinigung soll eine Neuordnung erfolgen.

Errechenungen:

a) Wasserversorgung:
Die Gemeinde Rettenbach wird an die Kreiswasserzweitzentrale angeschlossen. Eine entsprechende Erweiterung ist möglich.

b) Abwasserbeseitigung:
Die Errichtung einer zentralen Kanalisation mit Kläranlage ist vorgesehen. Als Übergangslösung ist im Bedarfsfall die Einleitung der in Dreikammerausfallgruben vorzuleitenden Hausabwässer in den zu errichtenden kommunalen Abwasserkanal vorgesehen.

c) Elektrizitätsversorgung:
Die Stromversorgung ist vorhanden und kann je nach Bedarf erweitert werden. Örtlich zuständig ist das Elektrizitätswerk Heider, Strifflingau.

d) Straßenbeleuchtung:
Die Straßenbeleuchtung ist gemäß den Anforderungen für den Straßenverkehr in Anliegerstraßen auszuführen und zu betreiben. Geleise und zulassen sind nur für Straßen. Die Errichtung der Masten ist ggf. auch auf Privatgrund zu gestatten.

e) Straßen und Gehwege:
Straßen werden mit einer Regelbreite von 6,00m (2 x 2,75m Fahrbahn + 0,50m Entwässerungsrichtung und Randstreifen) sowie einen zusätzlichen, begrüntem Seitenstreifen von 1,00m Breite ausgeführt. Sie werden mit bituminöser Deck- und Tragschicht auf frostfreier Unterbau hergestellt. Der Bau von parallel zur Straße verlaufenden Gehwegen ist nicht geplant.

Errechnung der Errechenungsleistungen und -kosten:

Wasserversorgung	ca. 750m	aDM 180,--	DM 135.000,--
Abwasserbeseitigung	ca. 750m	aDM 400,--	DM 300.000,--
Elektrizität	ca. 35 Häuser	aDM 2700,--	DM 94.500,--
Strombeleuchtung	ca. 35 Häuser	aDM 1800,--	DM 63.000,--
Straßen u. Gehwege	ca. 5250m	aDM 60,--	DM 315.000,--
Errechenungskosten geschätzt:			DM 878.000,--

Bebauungsvorschriften:

1. Art der baulichen Nutzung:
Das Baugelände ist „Allgemeines Wohngebiet“ mit Einschränkungen im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 15.09.77 in offener Bauweise. Zusätzlich sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Dienstleistungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke, kleinere Betriebe des Betriebszweiges, Anlagen für Freizeitzwecke sowie für sportliche Zwecke.

2. Hauptgebäude:
Die Bauweise ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen. Die angelegten Geschosshöhen sind bindend. Die Geschosshöhe ist im Bereich des Hauptgebäudes im allgemeinen nicht unterschritten. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind. Die Geschosshöhe ist auf max. 0,20 m begrenzt. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind gemäß Regelbeispiel auszuführen. Dachüberstände an Isen und Giebeln müssen max. 0,80 m betragen. Dachgauben sind unzulässig. Außenputz ist als Glatte- oder Rauhputz in gedeckten hellen Farben auszuführen. Die Fassade ist in der Regel aus Holz zu sein. Holzverkleidungen an Fassaden sind in ausreichendem Maße vorzusehen bzw. bei Typ „E+U“ im Bereich des Anliegers verbindlich auszuführen. Die Konstruktion ist einfache Konstruktionen zu wählen. Als Anstrich für Holz eignen sich besonders Holzlasuren in Natur- oder mittel- bis dunkelbraunen Farbtonen. Die Gebäude sind in landschaftsgebundener Bauweise ohne Glasbausteinfenster, ohne Metalltüren und ohne Loggia auszuführen.

3. Nebengebäude (Garagen):
Zugelassen sind geneigte Nebengebäude nur an den in den Bebauungsplan festgesetzten Grundstücken und sind in das abgegrenzte Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen. Putzart und -farbe wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel. Soweit nach dem festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 42 Abs. 1 BaunVO ein Grenzabstand festgesetzt. Im Bereich von Garagenaufbauten sind Einfriedungen nicht zulässig. Die Flächen zwischen Garagenzufahrt und Straße sind als Stellflächen auszubilden.

4. Außenwerbung:
Mit den Gebäude fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, soweit sie die Gebäudefront nicht übersteigen und nach Stil und Farbe dem Hauptgebäude angepaßt sind. Leuchtbildern, auch selbstleuchtende, sowie die Häufung von Werbeanlagen sind unzulässig.

5. Einfriedigungen:
Zugelassen sind Einfriedigungen, die in ihrer Art und Gestaltung dem Gebäude zugeordnet werden können. Geeignet sind nur senkrechte Latenzäune, Natur- oder Mittelholz eingelassen. Raschenschnitt ist nur an den sicherheitsrelevanten Stellen zulässig. Dieser ist korrosionsschutz sowie einschließlich der Pfosten in dunkelgrüner Farbe zu wählen. Zäune müssen vor den Säulen durchlaufend angebracht werden. Nicht zulässig sind Einfriedigungen in Mauerwerk, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrzäunen. Die Höhe der Einfriedigung einschli. Sockel darf höchstens 1,00m über die Geländeoberfläche betragen und ist in den einzelnen Straßenzügen einheitlich festzusetzen. Sockelhöhe ist auf max. 0,10 m über die Geländeoberfläche bzw. 0,20 m über die Straße begrenzt. Es wird empfohlen, die Einfriedigung bei der Baumzeit auf die Hausflucht zurückzusetzen, damit ein sog. „grüner Straßenraum“ im Sinne von „Privater Grün“ geschaffen wird.

6. Terrassierungen:
Terrassierungen sind weitgehend zu vermeiden. Das Gelände ist in seiner Gestalt zu belassen, die Situierung der Gebäude ist entsprechend anzupassen. Soweit dennoch in beschränktem Umfang eine Veränderung des Geländes erforderlich wird, sind Anpassungen bis max. 0,50m zulässig. Mauerwerk dürfen nicht entstehen.

7. Bepflanzung:
Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Grünflächen soll landschaftsgeprägt mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Die Pflanzungen sind gartenmäßig zu pflegen. Je ca. 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- oder großblütiger heimischer Laubbau zu pflanzen (Nadelbäume sind nicht zugelassen). Die durchgehende Bepflanzung der Zäune mit Laubbäumen und Sträuchern wird festgesetzt, wobei keine Totholz- oder Scheitelpflanzen verwendet werden dürfen.

8. Freizeitanlagen:
Freizeitanlagen - mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen - sind zulässig in nicht bebauten Gebäuden und Gebäuden mit Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mind. 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen ohnehin größere Abstände ergeben.

9. Abstandsflächen:
Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargebäude - haben bei Erdgeschossigen Gebäuden und Gebäuden mit Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mind. 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen ohnehin größere Abstände ergeben.

10. Sichtflächen:
Die Sichtflächen der ausgewiesenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Materiallagerung freizuhalten, die die Fahrbahnoberfläche um mehr als 1,00 m überträgt.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes
10. Aug. 1979
12. März 1980
24. März 1980 — 30. April 1980

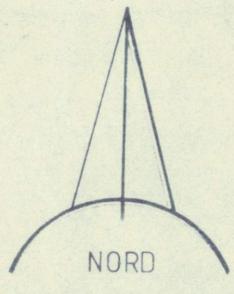
Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BaunVO vom 18.08.79 (GBl. 1. S. 246), durch § 8(1) 7, geändert durch Gesetz vom 03.12.78 (GBl. 1. S. 3201), vom 06.07.79 (GBl. 1. S. 444) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.81 (BayStBl. S. 15) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung der VO vom 31.07.78 (GBl. 1. S. 253), geändert durch Gesetz vom 11.08.78 (GBl. 1. S. 528), vom 10.08.75 (GBl. 1. S. 223) sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Verfassung in der Neufassung vom 01.10.74 (GBl. 1. S. 513), geändert durch Gesetz vom 11.11.74 (GBl. 1. S. 811), vom 15.06.77 (GBl. 1. S. 115).

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung bzw. Landratsamt
13. Mai 1980
17. Dez. 1980

Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung
13. Jan. 1981

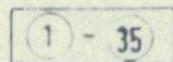
Planfertiger:
Neutraubing, im Januar 1980,
ergänzt im Januar 1981

HINZ TRUMMER + PARTNER
INGENIEURBÜRO FÜR BAULEITUNG
8463 NEUTRAUBING - HUNDESDORF 9
TEL. 09401/3071

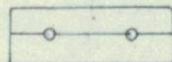


ZEICHENERKLÄRUNG

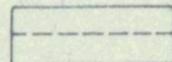
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



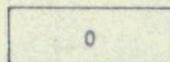
LAUFENDE PARZELLENUMMER



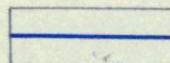
GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORHANDEN



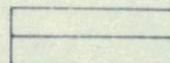
GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORGESCHLAGEN



OFFENE BAUWEISE

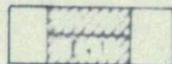


BAUGRENZE



BAULINIE

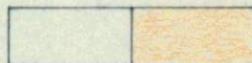
BESTANDSANGABEN



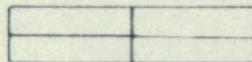
WOHNGEBAUDE MIT ANGABE DER
FIRSTRICHTUNG UND DER GESCHOSSZAHL

VERKEHRSFLÄCHEN

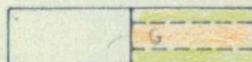
vorhanden geplant



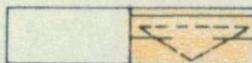
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



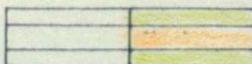
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFL.



GEHWEG

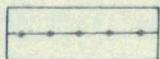


SICHTDREIECKE FÜR STRASSEN



STRASSENBEGLEITGRUN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



UFERVEGETATION RÖHRICHT



EINZELBÄUME, GEHÖLZGRUPPEN BESTEHEND



EINZELBÄUME, STRÄUCHER GEPLANT



GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



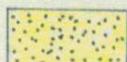
PARKPLATZ



WALDARTIGE GESTOCKUNGEN BESTEHEND

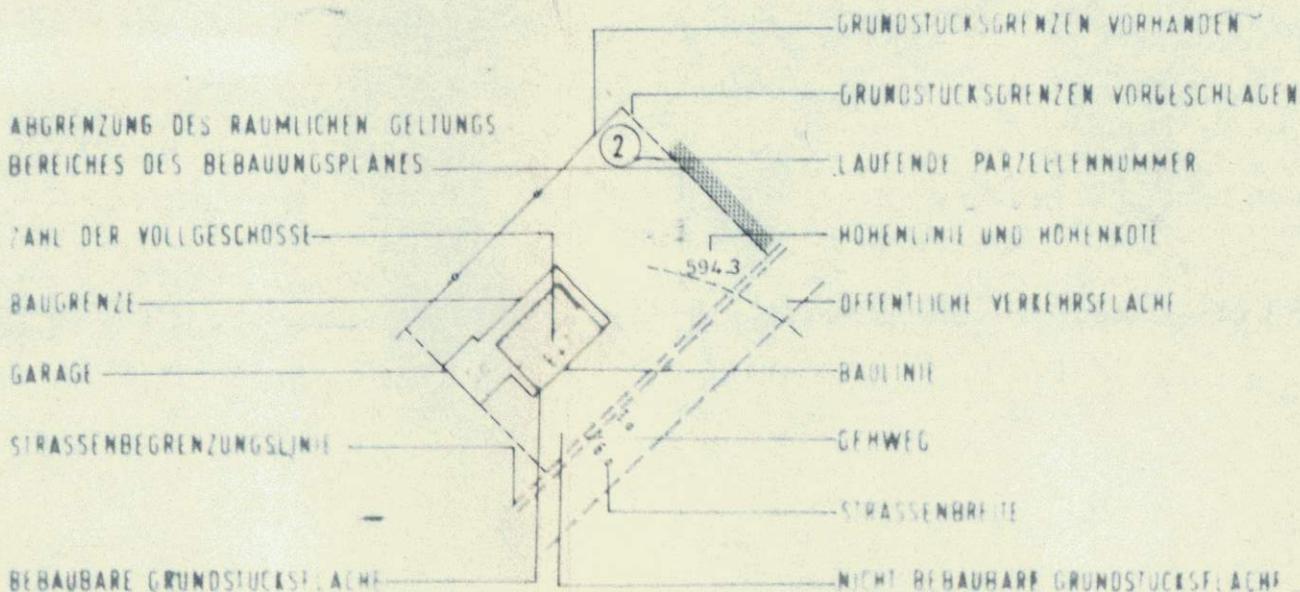


> JEWEILS GESCHLOSSENE PFLANZBEREICHE
WALDARTIGE GESTOCKUNGEN GEPLANT



LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE

ZEICHENERKLÄRUNG



Bebauungsvorschriften :

1. Art der Baulichen Nutzung : →

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" mit Einschränkungen im Sinne des §4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.77 in offener Bauweise.

Zulässig sind : Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden: Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

2. Hauptgebäude :

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind bindend. Die angegebenen Geschosßzahlen sind zwingend und als Höchstgrenze festgesetzt. Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite soll allgemein 4:3 nicht unterschreiten. An- und Ausbauten sind zulässig wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind.

Sockelhöhen sind auf max. 0,20 m begrenzt. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind gemäß Regelbeispiel auszuführen. Dachüberstände an Traufe und Ortgang müssen mind. 0,60 m und max. 1,00m betragen. Dachgauben sind unzulässig.

Außenputz ist als Glatt- oder Rauputz in gedeckten hellen Farben auszuführen. Sockel sind im Farbton des Außenputzes zu halten. Holzverschalungen an Fassaden sind in ausreichendem Maße vorzusehen bzw. beim Typ "E + D" im Bereich des Kniestockes verbindlich auszuführen. Für Balkonbrüstungen sind einfache Konstruktionen zu wählen. Als Anstrich für Holz eignen sich besonders Holzlasuren in natur- oder mittel- bis dunkelbraunen Farbtönen.

Die Gebäude sind in landschaftsgebundener Bauweise ohne Glasbausteinfenster, ohne Metalltüren und ohne Loggia auszuführen.

3. Nebengebäude (Garagen):

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen und sind in das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen; Putzart und -farben wie Hauptgebäude.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gem. Regelbeispiel.

Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs.4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. Im Bereich von Garagenzufahrten sind Einfriedungen nicht zulässig. Die Flächen zwischen Garagenzufahrt und Straße sind als Stellflächen auszubilden.

(Mindesttiefe 5m)

4. Außenwerbung :

Mit dem Gebäude fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig soweit sie eine Gesamtfläche von 1 m² je Gebäudefront nicht überschreiten und nach Stil und Farbe dem Hauptgebäude angepaßt sind. Leuchttafeln, auch selbstleuchtende, sowie die Häufung von Werbeanlagen sind unzulässig.

5. Einfriedungen :

Zulässig sind Einfriedungen, die in ihrer Art und Gestaltung dem Gebäude zugeordnet werden können. Geeignet sind nur senkrechte Lattenzäune, natur- oder mittelbraun eingelassen. Maschendraht ist nur an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen, dieser ist korrosionsgeschützt sowie einschließlich der Pfosten in dunkelgrüner Farbe zu wählen. - Zäune müssen vor den Säulen durchlaufend angebracht werden. - Nicht zulässig sind Einfriedungen in Mauerwerk, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten. - Die Höhe der Einfriedung einschl. Sockel darf höchstens 1,00m über OK-Seitenstreifen bzw. über OK-Straße betragen und ist in den einzelnen Straßenzügen einheitlich festzulegen. Sockelhöhen sind auf max. 0,10 m über OK-Grünstreifen bzw. 0,20 m über OK-Straße begrenzt. Es wird empfohlen, die Einfriedung bzw. die Zaunflucht auf die Hausflucht zurückzusetzen, damit ein sog. "grüner Straßenraum" im Sinne von "privatem Grün" geschaffen wird.

6. Terrassen :

Terrassierungen sind weitgehendst zu vermeiden. Das Gelände ist in seiner Gestalt zu belassen, die Situierung der Gebäude ist entsprechend anzupassen. Soweit dennoch in beschränktem Umfang eine Veränderung des Geländes erforderlich wird, sind Anrampungen bis max. 0,50m zulässig. Mauern dürfen nicht entstehen.

7. Bepflanzung :

Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Grünstreifen soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. - Die Pflanzungen sind gärtnerisch zu pflegen. Je ca. 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- oder großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen (Nadelbäume sind nicht zugelassen). Die durchgehende Hinterpflanzung der Zäune mit Hecken und Sträuchern wird festgesetzt, wobei keine Thuja + Scheinzypressen verwendet werden dürfen.

8. Freileitungen :

Freileitungen - mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen - nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer und Fernsehantennen sind, soweit möglich, auf der, der Straße abgewandten Dachfläche bzw. -hälfte anzubringen.

9. Abstandsflächen :

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbar-grenze - haben bei erdgeschossigen Gebäuden und Gebäuden mit Erd-geschoß und 1 Obergeschoß mind. 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen ohnehin größere Abstände ergeben.

10. Sichtflächen :

Die Sichtflächen der ausgewiesenen Sichtdreiecke ist von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Materiallagerung freizuhalten, die die Fahrbahnoberfläche um mehr als 1,00 m überragt.

Beschluß der Gemeinde über die
Aufstellung des Bebauungsplanes

10. Aug. 1979

Beschluß der Gemeinde über die
Billigung des Bebauungsplanes

12. März 1980

Ort und Zeit der ersten öffentl.
Auslegung des Bebauungsplanes
bestehend aus Zeichnung, Legende
und Bebauungsvorschriften

24. März 1980 — 30. April 1980

Beschluß des Bebauungsplanes durch
die Gemeinde als Satzung gem.
§ 10 BBauG vom 18.08.76 (BGB1. I
S.2256, ber. S.3617), geändert
durch Gesetze vom 03.12.76
(BGB1. I S.3281), vom 06.07.79
(BGB1. I S.949) in Verbindung mit
der VO über Festsetzungen im
Bebauungsplan vom 22.06.61 (BayGVBl.
S.161) und Art. 23 der Gemeinde-
ordnung für den Freistaat Bayern
in der Neufassung der GO vom
31.05.78 (GVBl. S.353), geändert
durch Gesetze vom 11.08.78 (GVBl.
S.525), vom 10.08.79 (GVBl. S.223)
sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer.
Bauordnung in der Neufassung vom
01.10.74 (GVBl. S.513), geändert durch
Gesetz vom 11.11.74 (GVBl. S.610.),
vom 15.04.77 (GVBl. S.115)

13. Mai 1980

Genehmigung des Bebauungsplanes
durch die Regierung bzw.
Landratsamt

17. Dez. 1980

Ort und Zeit der Auslegung des
genehmigten Bebauungsplanes mit
Zeitpunkt der amtlichen Bekannt-
machung

13. Jan. 1981

Planfertiger :

Neutraubling, im Januar 1980;

ergänzt im Januar 1981



[Signature]
1. Bürgermeister

HEINZ TRUMMER+PARTNER
INGENIEURGEMEINSCHAFT BAUBERATUNG
8402 NEUTRAUBLING - HUMBOLDTWEG 9
TEL. 09401/3071