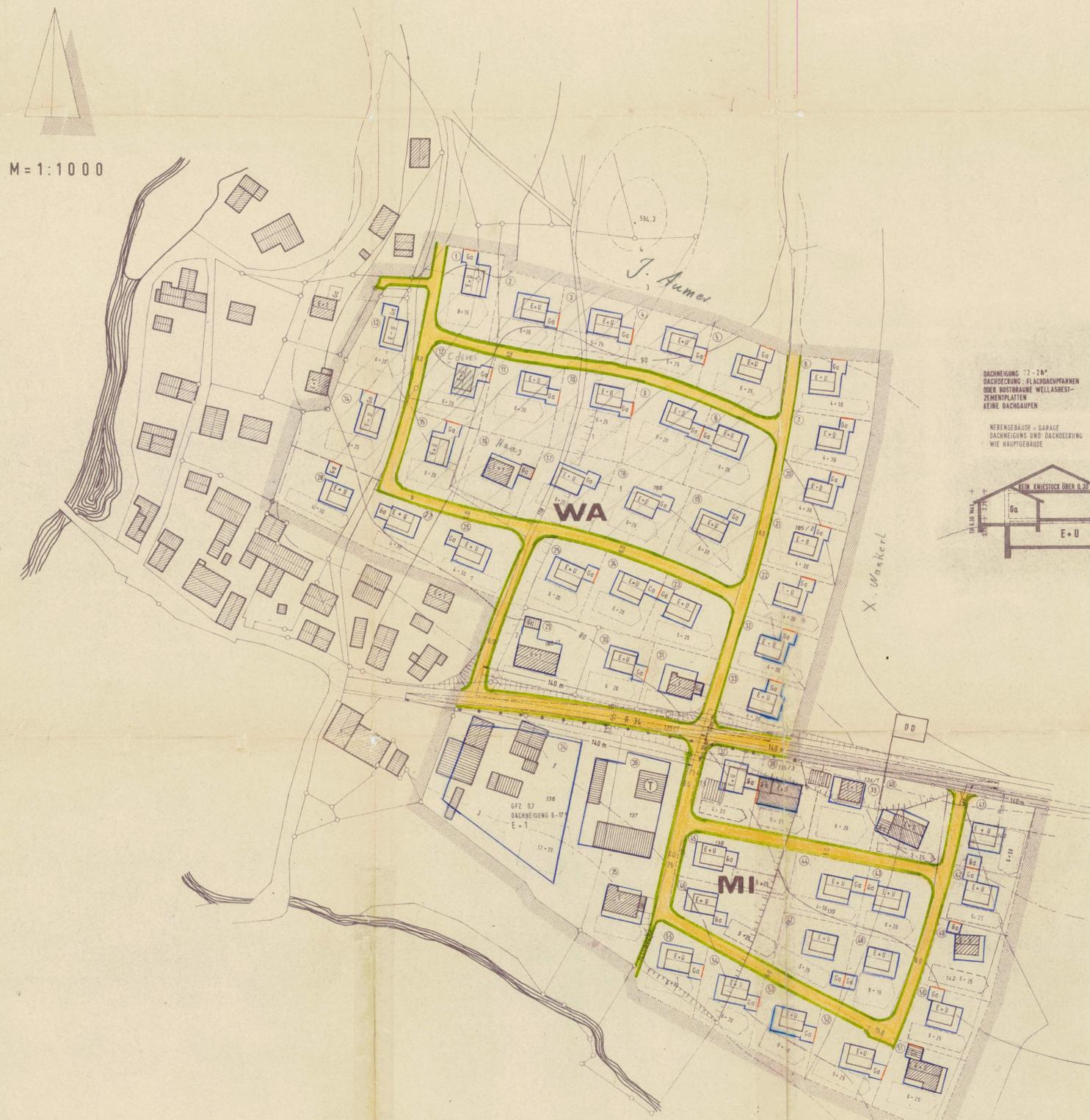


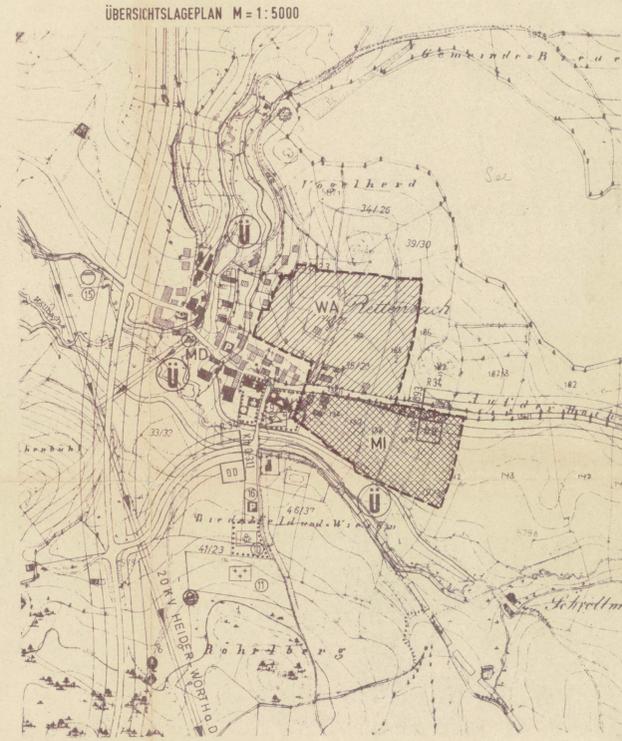
# GEMEINDE RETTENBACH LKR. CHAM

## VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

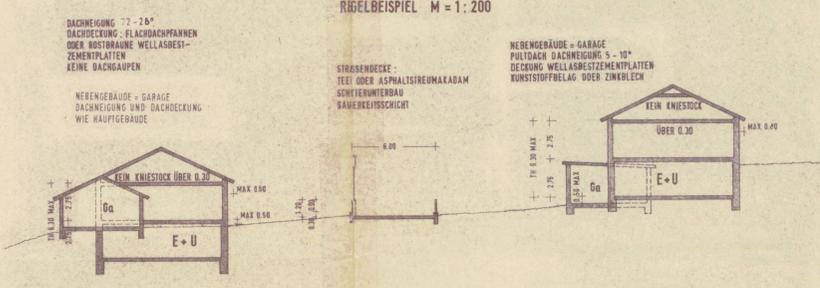
### BAUGEBIET „RETTENBACH-OST“



M = 1:1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M=1:5000



#### ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN			
(1-55)	LAUFENDE BAUGRUNDSTÜCKNUMMER	o	OFFENE BAUWEISE
---	GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORHANDEN	---	BAUGRENZE
---	GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORGESCHLAGEN	---	BAULINIE
BESANDSANGABEN		VERKEHRSFLÄCHEN	
---	WOHNGEBAUDE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND DER GESCHOSSZAHL	---	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
---	WIRTSCHAFTS UND INDUSTRIEGERÄUDE	---	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
T	TANKSELLE	---	BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFL.
OD	ORTSBOHNFABRIKSGRENZE	---	GEHWEG
---	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	---	SICHTDREIECKE FÜR STRASSEN
6*20	VERRIESELUNGSFLÄCHEN m. ROHRLÄNGENZAHLEN	---	STRAßENBEGLEITGRÜN
---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	---	

#### ERLÄUTERUNG

---	VERRIESELUNGSFLÄCHEN	---	GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORHANDEN
---	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	---	GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORGESCHLAGEN
---	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	---	LAUFENDE PARZELLENUMMER
---	BAUGRENZE	---	HÖHENLINIE UND HÖHENKOTE
---	GARAGE	---	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
---	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	---	BAULINIE
---	BEBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	---	GEHWEG
		---	STRAßENBREITE
		---	NICHT BEBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

#### Begründung

Im vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) der Gemeinde Rettenbach wurde die beplante Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" bzw. "Mischgebiet" ausgewiesen. Bis zur Errichtung einer zentralen Kanalisation sind als Übergangslösung die Abwasser auf jeder Parzelle in eine Dreikammer-Ansaulgrube mit Untergundverrieselung einzuleiten. Stromversorgung ist vorhanden und kann je nach Bedarf erweitert werden. Der Baulandbedarf wird auf der Grundlage privaten Grundstücksverkehrs und unter Mithilfe der Gemeinde durchgeführt. Im Zuge der Flurbereinigung soll eine Baulandumlegung erfolgen.

#### 1) Nutzungsart

Das Baugelbiet gliedert sich in "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. S. 1237) und in "Mischgebiet" (MI) im Sinne des § 6 der Bau-nutzungsverordnung in offener Bauweise. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschosshöhe bestimmt.

#### 2) Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend. Die Geschosshöhen für E + 1 Gebäude sind bindend und für E + U Gebäude als Höchstgrenze festgesetzt. Das Seitenverhältnis Länge zur Breite soll mind. 5 : 4 betragen. - An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhe zulässig bis 50 cm. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, in den einzelnen Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis 80 cm, am Ortsgang bis 70 cm; Dachausbauten und Dachgaupen sind unzulässig. - Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Die Traufhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, bei den Typen E + U und E + 1 6,30 m nicht überschreiten.

#### 3) Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbuer in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzuleichen. Im Bereich vor den Garagenzufahrten sind Einfriedungen nicht zulässig. Die Flächen zwischen Garagenzufahrt und Straße sind als Stellflächen auszubilden.

#### 4) Betriebsgebäude

Zugelassen sind massive Betriebsgebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Dachneigung 6° - 17° Deckung - der Dachneigung entsprechend - mit Flachdachplanen oder rostbraunen Wellasbestzementplatten ("Berlinger Welle"). Max. Traufhöhe vom natürlichem Gelände aus gemessen 5,70 m.

#### 5) Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. An größeren Betriebsgebäuden (z.B. Werk- oder Lagerhallen) können ausnahmsweise Werbeanlagen bis zu 3 qm Größe je Betrieb zugelassen werden. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

#### 6) Einfriedungen

Zulässig sind an der vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrrainen, höchst. 1,20 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.

#### 7) Terrassen

Zulässig sind Terrasserisierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Beplanzung.

#### 8) Bepflanzung

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

#### 9) Freileitungen

Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

#### 10) Abstandsflächen

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - dürfen bei Gebäuden mit nicht mehr als 2 Vollgeschossen das Maß von 4,0 m nicht unterschreiten, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen ohnehin größere Abstände ergeben. Baugrundstück Nr. 38 wird an der westlichen Parzellengrenze Grenzbebauung zugelassen.

#### 11) Sichtfläche

Die Sichtfläche der ausgewiesenen Sichtdreiecke ist von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Materiallagerung freizuhalten, die die Fahrbahnoberfläche um mehr als 1,0 m überragt.

#### Errechnung der Erschließungsleistung

Wasserverorgung	ca. 1360 l/dm	à 70,- DM	95.200,- DM
Kanalisation	ca. 1360 l/dm	à 120,- DM	163.200,- DM
Stromanschlüsse	ca. 48 Häuser	à 400,- DM	19.200,- DM
Straße	ca. 8027 m	à 35,- DM	280.945,- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 18 Stück	à 1000,- DM	18.000,- DM
Erschließungskosten geschätzt			576.545,- DM

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes *11.3.1969*

Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes *27.1.1972*

Ort und Zeit der ersten öffentl. Auslegung des Bebauungsplanes bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften *24.2.1972 - 27.3.1972*

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BBauG vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.61 (BayGVBl. S. 161) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung der GO vom 5.12.73 (GVBl. S. 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.10.74 (GVBl. S. 502) sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 1.10.74 (GVBl. S. 513), geändert durch Gesetz vom 11.11.74 (GVBl. S. 610) *10.6.1976*

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landesamt *10.11.1976*

Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung *10.11.1976*

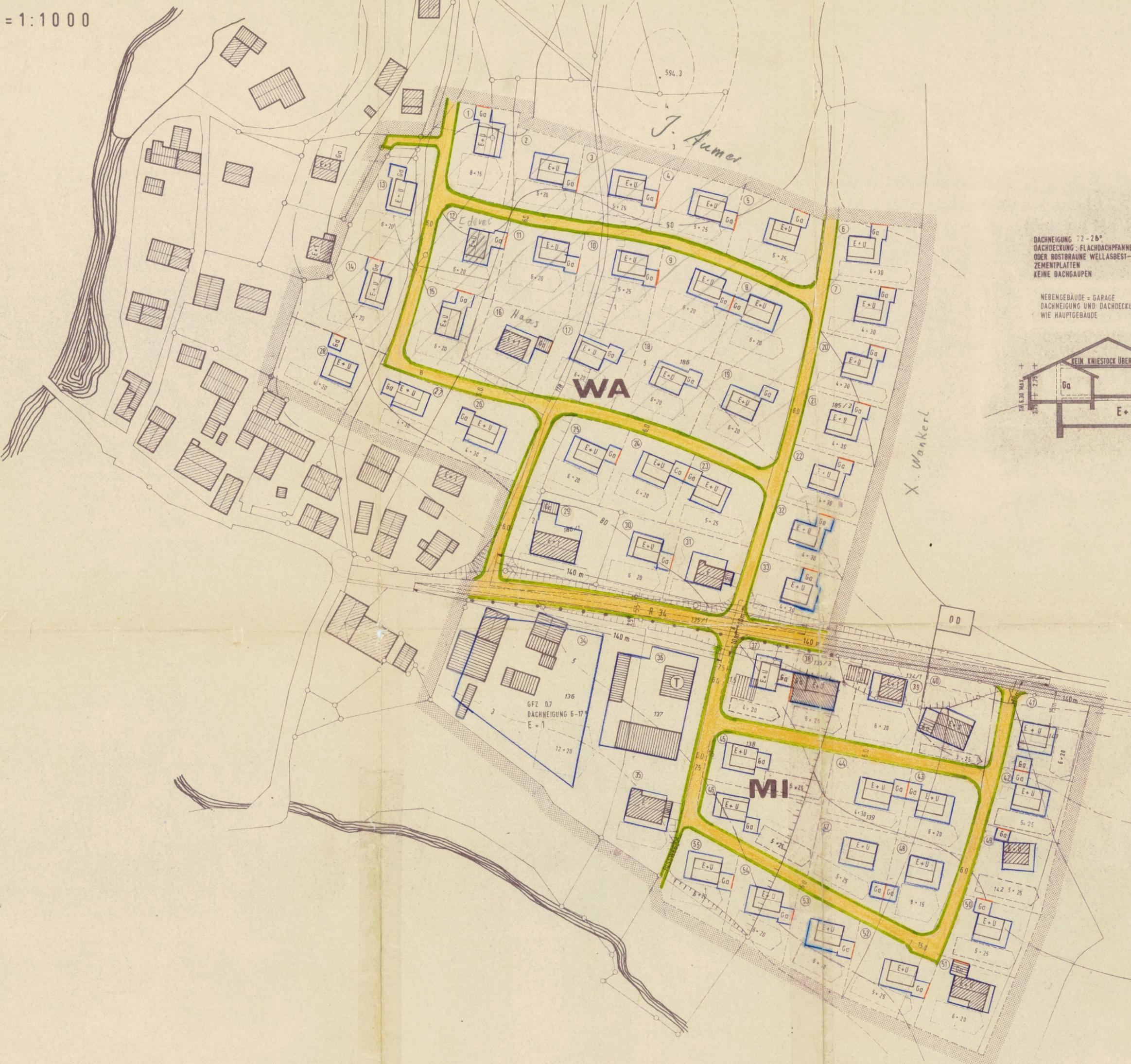
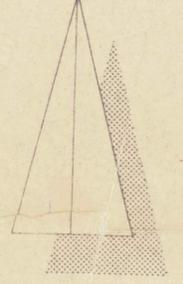
REGENSBURG, den 27.1.1972

PLANFERTIGER: *[Signature]* ORTSPLANUNGSSTELLE FÜR DIE OBERPALZ

GEÄNDERTE FASSUNG VOM 11.11.1973  
GEÄNDERTE FASSUNG VOM 1.12.1975

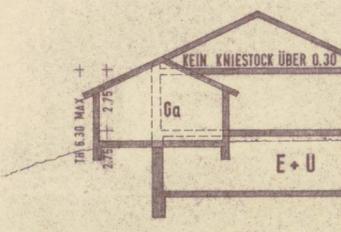
(BACHL)  
REG.-BAUDIREKTOR

M = 1:1000



DACHNEIGUNG 72-26°  
DACHDECKUNG: FLACHDACHPFANNEN  
ODER ROSTBRAUNE WELLSBEST-  
ZEMENTPLATTEN  
KEINE DACHGAUPEN

NEBENGEBAUDE = GARAGE  
DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG  
WIE HAUPTGEBAUDE



GFZ 0.7  
DACHNEIGUNG 6-17°  
E+1

MI

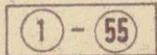
WA

J. Aumer

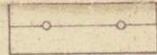
X. Wankel

# ZEICHENERKLÄRUNG

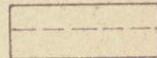
## ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



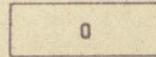
LAUFENDE BAUGRUNDSTÜCKSNUMMER



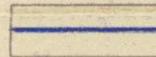
GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORHANDEN



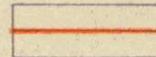
GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORGESCHLAGEN



OFFENE BAUWEISE



BAUGRENZE

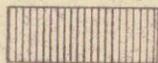


BAULINIE

## BESTANDSANGABEN



WOHN-EBÄUDE MIT ANGABE DER  
FIRSTICHTUNG UND DER GESCHOSSZAHL



WIRTSCHAFTS UND INDUSTRIEBEBAUDE



TANKSTELLE

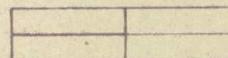


ORTSDURCHFABRTSGRENZE

vorhanden geplant



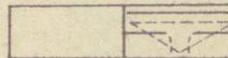
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE  
BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFL.



GEHWEG

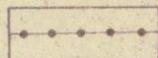


SICHTDREIECKE FÜR STRASSEN



STRASSENBEGLEITGRÜN

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



ABGRÄNZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

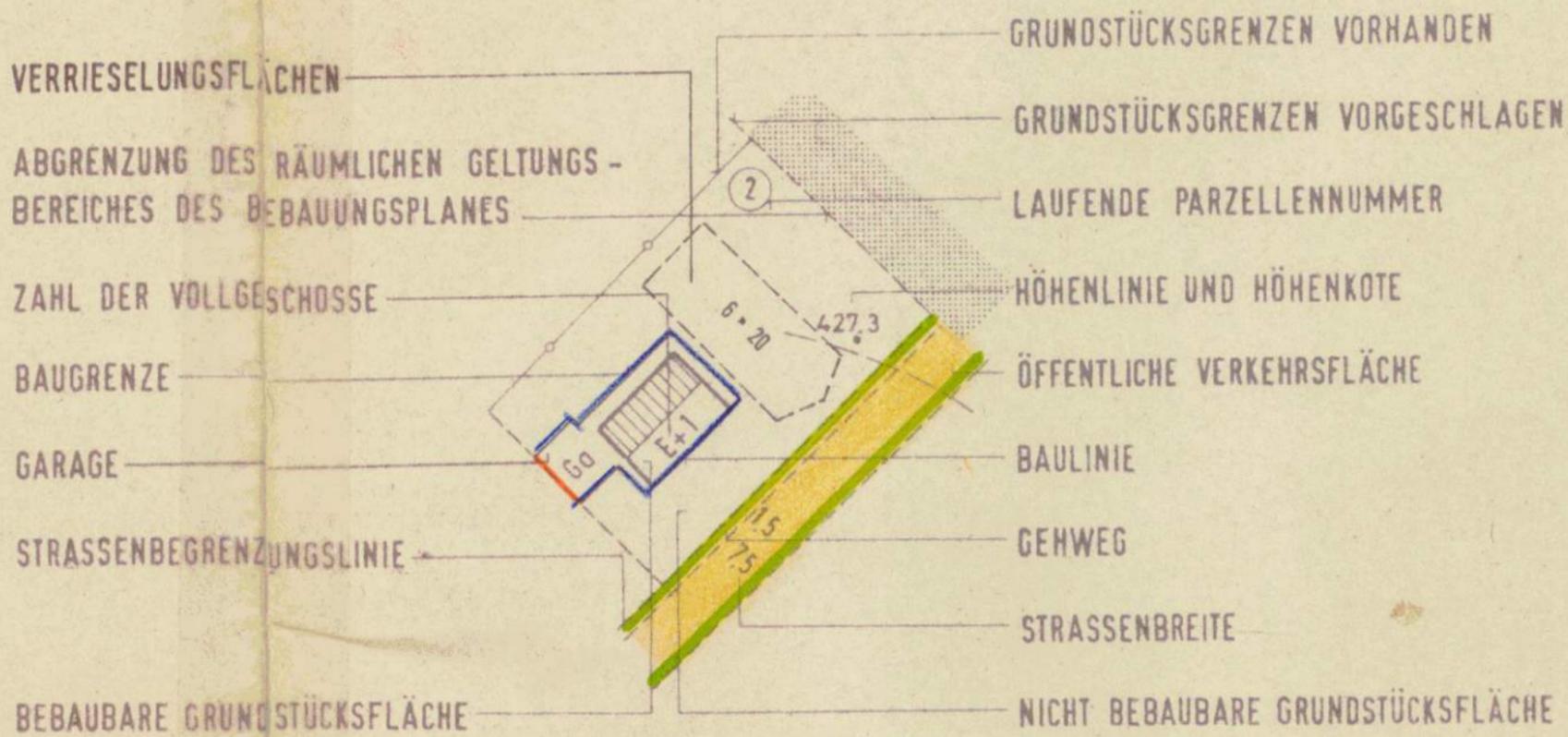


GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-  
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



VERRISSELUNGSFLÄCHEN m. ROHRLÄNGENZAHL

# ERLÄUTERUNG



# Bebauungsvorschriften

## Begründung

Im vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) der Gemeinde Rettenbach wurde die geplante Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" bzw. "Mischgebiet" ausgewiesen. Bis zur Errichtung einer zentralen Kanalisation sind als Übergangslösung die Abwässer auf jeder Parzelle in eine Dreikammer-Ausfallgrube mit Untergrundverrieselung einzuleiten. Stromversorgung ist vorhanden und kann je nach Bedarf erweitert werden. Der Baulandbedarf wird auf der Grundlage privaten Grundstücksverkehrs und unter Mithilfe der Gemeinde durchgeführt. Im Zuge der Flurbereinigung soll eine Baulandumlegung erfolgen.

## 1) Nutzungsart

Das Baugebiet gliedert sich in "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. S. 1237) und in "Mischgebiet" (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung in offener Bauweise. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl bestimmt.

## 2) Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend. Die Geschoßzahlen für E + 1 Gebäude sind bindend und für E + U Gebäude als Höchstgrenze festgesetzt. Das Seitenverhältnis Länge zur Breite soll mind. 5 : 4 betragen. - An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis 50 cm. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, in den einzelnen Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis 80 cm, am Ortgang bis 70 cm; Dachausbauten und Dachgaupen sind unzulässig. - Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Die Traufhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, bei den Typen E + U und E + 1 6,30 m nicht überschreiten.

### 3) Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gem. Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Im Bereich vor den Garagenzufahrten sind Einfriedungen nicht zulässig. Die Flächen zwischen Garagenzufahrt und Straße sind als Stellflächen auszubilden.

### 4) Betriebsgebäude

Zugelassen sind massive Betriebsgebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Dachneigung  $6^{\circ}$  -  $17^{\circ}$  Deckung - der Dachneigung entsprechend - mit Flächdachpfannen oder rostbraunen Wellasbestzementplatten ("Berlinger Welle"). Max. Traufhöhe vom natürlichen Gelände aus gemessen 5,70 m.

### 5) Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. An größeren Betriebsgebäuden (z. B. Werk- oder Lagerhallen) können ausnahmsweise Werbeanlagen bis zu 3 qm Größe je Betrieb zugelassen werden. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

#### 6) Einfriedungen

Zulässig sind an der vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchst 1,20 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als  $1/4$  der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.

#### 7) Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

#### 8) Bepflanzung

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

#### 9) Freileitungen

Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

#### 10) Abstandsflächen

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - dürfen bei Gebäuden mit nicht mehr als 2 Vollgeschossen das Maß von 4,0 m nicht unterschreiten, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen ohnehin größere Abstände ergeben. Baugrundstück Nr. 38 wird an der westlichen Parzellengrenze Grenzbebauung zugelassen.

#### 11) Sichtfläche

Die Sichtfläche der ausgewiesenen Sichtdreiecke ist von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Materiallagerung freizuhalten, die die Fahrbahnoberfläche um mehr als 1,0 m überragt.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung  
des Bebauungsplanes

..... M. 3. 1969 .....

Beschluß der Gemeinde über die Billigung  
des Bebauungsplanes

..... 27. 1. 1972 .....

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

..... 24. 2. 1972 - 27. 3. 1972 .....

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als  
Satzung gem. § 10 BBauG vom 23. 6. 60 (BGBl. I S. 341)  
in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Be-  
bauungsplan vom 22. 6. 61 (BayGVBl. S. 161) und Art. 23  
der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der  
Neufassung der GO vom 5. 12. 73 (GVBl. S. 599), zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 8. 10. 74 (GVBl. S. 502) sowie  
Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung in der Neufas-  
sung vom 1. 10. 74 (GVBl. S. 513), geändert durch Gesetz  
vom 11. 11. 74 (GVBl. S. 610)

..... 10. 6. 1976 .....

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landrats-  
amt

..... 18. 11. 1976 ..... Landratsamt  
I.A.

Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungs-  
planes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung

..... Turner  
Oberregierungsrat

