

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

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGBIET „HAAG-BÄRNAU“
IM ORTSTEIL HAAG**

Inhaltsverzeichnis

1. Satzung mit
 - A Zeichenerklärung für die zeichnerischen Festsetzungen
 - B Textliche Festsetzungen
 - C Zeichenerklärung für die zeichnerischen Hinweise und Zeichen der Bayer. Flurkarte (Grundkarte)
 - D Textliche Hinweise
 - Bebauungsplan M 1 : 1.000 mit
Übersichtsplan M 1 : 5.000
Regelbeispiele Gebäude M 1 : 200
Regelschnitt Verkehrsflächen M 1 : 100
2. Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)
(einschl. Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)
3. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:

Regensburg, den 21. Februar 2005

Geändert:

Regensburg, den 01. Juli 2005

Regensburg, den 09. Februar 2006

Ausgefertigt: 19. Mai 2006

Bekannt gemacht: 26. Mai 2006

Planfertiger:

Ulrich Freimüller
Dipl.Ing. (FH), Architekt
Chamer Str. 12a

**Behandlung der naturschutzrechtlichen
Eingriffsregelung:**

Büro für Landschaftsökologie
Konrad und Mertl
Mühlstraße 2

93057 Regensburg

Tel.: 0941/66884

Fax: 0941/68494

Email: architekt.freimueller@t-online.de

95688 Friedenfels

Tel.: 09683/929797

Fax: 09683/929798

Email: robert.mertl@t-online.de

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

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET „HAAG-BÄRNAU“
IM ORTSTEIL HAAG**

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung, in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 der Bayer. Bauordnung erlässt der Gemeinderat folgende

SATZUNG

§ 1

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet „Haag-Bärnau“ in der Fassung vom 09. Februar 2006 ist beschlossen.

§ 2

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

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000,-- Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

A ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in der Fassung von 1990

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.35 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§§ 17 und 19 BauNVO)

0.5 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§§ 17 und 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. BAUWEISE, BAULINIE UND BAUGRENZE (ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE)


0 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

..... Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

----- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

SD Satteldach für Wohngebäude und Nebengebäude (z.B. Garagen oder Carports); Krüppelwalm ist zulässig. Alternativbautyp Parzelle 24: Walmdach (WD)

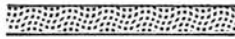
4. VERKEHRSFLÄCHEN


5.0 FB + 2.5 GR

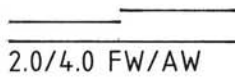
Öffentliche Straßenfläche als gemischt genutzte Verkehrsfläche mit Fahrbahn (FB) und Straßenbegleitgrün (GR) (mit Begrenzungslinien und Maßzahlen in m)



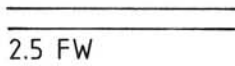
Fahrbahn



Straßenbegleitgrün



Fußweg /Anliegerweg (FW/AW)
(mit Maßzahlen in m)



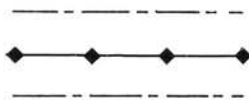
Fußweg (FW)
(mit Maßzahl in m)



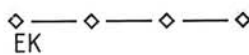
Sichtdreiecksfläche (mit Schenkellänge und Aufstelllänge)

5. LEITUNGEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG, LEITUNGSRECHT

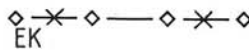
Stromversorgung



Bestehende 20 kV - Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen (nachrichtlich)



Bestehendes 20 kV-Erdkabel
(nachrichtlich)

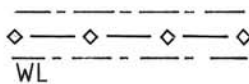


Zu verlegendes 20 kV-Erdkabel

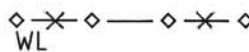


Geplantes 20 kV-Erdkabel

Wasserversorgung



Bestehende Wasserleitung mit beidseitigem Schutzstreifen
(nachrichtlich)



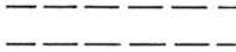
Bestehende Wasserleitung – geplante Stilllegung und
Neuverlegung im Straßenbereich

Abwasserentsorgung



Bestehende Kanalleitung
(nachrichtlich)

Leitungsrecht



Fläche für Leitungsrecht in privater Grundstücksfläche
(Grunddienstbarkeit)

6. GRÜNFLÄCHEN UND FLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

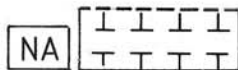
Öffentliche Grünflächen



Grünflächen im öffentlichen Straßenraum
(Straßenbegleitgrün)



Gliedernde öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung
und als baugebietsgliedernde Grünfläche

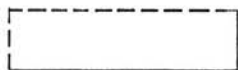


Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und
Landschaft
(naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)

Private Grünflächen



Amtlich kartiertes Biotop mit Objektnummer
(Rankenfläche)



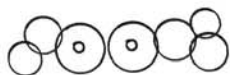
Private Grünfläche bzw. Grundstücksfläche

7. GRÜNORDNUNG UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

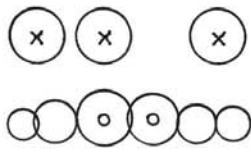
Grünordnung in öffentlichen Grünflächen



Anzupflanzende heimische groß- und mittelkronige Laubbäume in den straßenbegleitenden Grünflächen und in der nördlichen und südlichen baugebietsgliedernden öffentlichen Grünfläche (G)
(nicht standortgebunden)



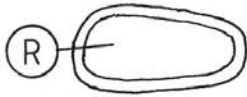
Bepflanzung der Baugebietseingrünungsflächen (G) und der zentralen baugebietsgliedernden Grünflächen (G) mit heimischen mittel- und kleinkronigen Laubbäumen und ergänzenden Strauchpflanzungen
(schematische Darstellung)



Bepflanzung der als Magerwiese anzulegenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (NA) mit

- heimischen Hochstammobstbäumen,
- heimischen mittel- und kleinkronigen Laubbäumen und ergänzende Strauchpflanzungen

(schematische Darstellung)

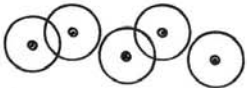


Naturnah zu gestaltende Regenrückhalteanlage in der NA-Fläche
(schematische Darstellung)



Zulauf zum Regenrückhalteanlage als naturnah zu gestaltender Bachlauf

Grünordnung in privaten Grundstücksflächen



Bestehende zu erhaltende Bepflanzungen in der Biotopfläche sowie in der Parzelle 27
(schematische Darstellung)



Anzuپflanzende heimische Laubbäume oder Obstbäume als Hausbäume insbesondere im Vorgartenbereich entlang der Straßenflächen
(nicht standortgebunden)



Raumbildende Bepflanzungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, bestehend aus heimischen Laubbäumen, Obstbäumen und ergänzenden Strauchpflanzungen
(schematische Darstellung)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

U+E

Bautypen (als Höchstgrenze)

Untergeschoss und Erdgeschoss als Vollgeschosse

E+D

Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse

E+1

Alternativbautyp Parzelle 24:

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss als Vollgeschosse

1, 28

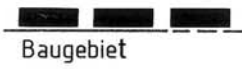
Parzellenummer



Garagen- oder Carportstandort
(Mittelstrich = verbindliche Firstrichtung)



Garagen- bzw. Grundstückszufahrt



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in der Fassung von 1990 festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, ist die im Plan festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl zulässig.

- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze beträgt **II**.

2.3 Bautypen

Im Planungsbereich sind je nach natürlicher Geländeneigung in den jeweiligen Parzellen und unter Ausnutzung der zulässigen Geländeaufschüttungen und -abgrabungen gemäß Eintragungen im Plan bzw. gemäß Regelbeispiele folgende Bautypen als Höchstgrenze vorgesehen:

U+E Untergeschoss (Vollgeschoss) und Erdgeschoss und
E+D Erdgeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss),
auch gemäß Regelbeispiel mit z.B. halbgesschossig
versetzten Wohnebenen

Die Höhendifferenz im natürlichen Gelände sollte jedoch beim reinem E+D-Bautyp, gemessen an der Außenkante des geplanten Gebäudes, zwischen Bergseite und Talseite weniger als 1,50 m betragen.

In der Parzelle 24 ist im Rahmen der höchstens II-geschossigen Bauweise und unter Einhaltung der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen als Alternative noch folgender Bautyp zulässig:

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (**E+1**).

3. BAUWEISE, ABSTANDSFLÄCHEN, GRENZBEBAUUNG

- 3.1 Nach den Eintragungen im Plan wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

- 3.2 Die Abstandsflächentiefen werden durch die planerische Festsetzung (Baugrenze) bestimmt; Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayer. Bauordnung finden keine Anwendung, außer in den Fällen, bei denen die überbaubare Fläche bis an die Grundstücksgrenze heranreicht.

3.3 Bei der Errichtung von Hauptgebäuden (Wohngebäuden) und Nebengebäuden (z.B. Garagen oder Carports) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.
(Grenzbebauung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).

4. BAULICHE GESTALTUNG NACH ART. 91 BayBO

4.1 Hauptgebäude (Wohngebäude)

Seitenverhältnis: Vorgeschrieben ist eine deutliche rechteckige Gebäudeform.
Die Traufseite muss dabei die längere Gebäudeseite bilden.

Dachform: Satteldach (SD)
Krüppelwalm ist zulässig.
Alternativbautyp E+1 Parzelle 24: Walmdach (WD)

Dachneigung: 36° - 42°
Alternativbautyp E+1 Parzelle 24: 18° - 26°

Dacheindeckung: Kleinteilige ziegelrote Dachelemente
(z.B. Biberschwanzziegel).

Dachaufbauten: Einzelgaupen (z.B. Satteldachgaupen)
und Zwerchgiebel zulässig.
Alternativbautyp E+1 Parzelle 24: Dachaufbauten sind nicht
zulässig.

Kniestock: Die Kniestockhöhe darf, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren
- beim Bautyp U+E 0,25 m und
- beim Bautyp E+D 0,75 m
nicht übersteigen.
Alternativbautyp E+1 Parzelle 24: Kniestock max. 0,25 m

Wandhöhe: Die Wandhöhe darf bergseits, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante festgelegtem Gelände (= natürliches Gelände, +/- max. zulässige Aufschüttung/Abgrabung) bis Unterkante Sparren
- beim Bautyp U+E 3,50 m und
- beim Bautyp E+D 4,0 m
nicht übersteigen.
Alternativbautyp E+1 Parzelle 24: Die Wandhöhe darf talseits, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante festgelegtem Gelände bis Unterkante Sparren 6,10 m nicht übersteigen.

Sockelhöhe: Die Sockelhöhe darf bergseits, gemessen von Oberkante fertigem Gelände bis Erdgeschossfußbodenoberkante 0,30 m nicht übersteigen.

4.2 **Nebengebäude (z.B. Garagen oder Carports)**

Dachform: Analog Wohngebäude

Dachneigung: Analog Wohngebäude

Dacheindeckung: Analog Wohngebäude

Wandhöhe: max. 3,0 m (bei Grenzbebauung max. 3,0 m im Mittel).
(gemessen wie Wandhöhe bei Hauptgebäuden)

Dachaufbauten: Dachgaupen sind nicht zulässig.

4.3 **Sonstige gestalterische Festsetzungen**

Dachüberstände: Dachüberstände am Ortgang und an der Traufe sind zulässig; sie müssen aber in einem ausgewogenen Verhältnis zum Baukörper stehen (z.B. Traufe: 0,60 m, Ortgang: 0,30 m, Balkon- und Eingangüberdachungen: 2,50 m). Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.

Anbauten: Anbauten (z.B. Wintergärten) mit Sattel- oder Pultdach sind zulässig; sie müssen sich jedoch dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.
Beim Alternativbautyp E+1 auf der Parzelle 24 sind Anbauten nur mit Pultdach zulässig.

4.4 Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude (umbauter Raum bis 75 m³ pro Parzelle) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen z.B. im rückwärtigen Grundstücksteil unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen zulässig.

5. STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

5.1 Jeder Wohneinheit sind Stellplätze zuzuordnen:

- pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte als Wohneinheit 2,0 Stellplätze
- pro Wohnung in einem evtl. vorgesehenen Mehrfamilienhaus 1,5 Stellplätze

Als Stellplätze gelten Garagen- oder Carportplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen oder Carports.

5.2 Für die im Geltungsbereich evtl. entstehenden Nichtwohnnutzungen gelten die Richtlinien für den Stellplatzbedarf vom 12. Februar 1978 (MABl S. 181).

- 5.3 Zwischen Garagen bzw. Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein uneingezäunter Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe einzuhalten.
- 5.4 Garagen- bzw. Carportzufahrten und Grundstückszufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser der Straße nicht zugeführt wird.
- 5.5 Bei den zwei aneinander grenzenden Garagen der Parzellen 26 und 27 sind die Garagenzufahrten durch einen mind. 1,0 m breiten Grünstreifen (je mind. 0,5 m) abzutrennen.

6. EINFRIEDUNGEN

Offene Vorgärten, die zum Straßenraum hin nicht eingezäunt werden sollen, sind im Plan dargestellt.

Im Übrigen sind Einfriedungen mit Ausnahme von Einfriedungen gegenüber den Baugebietseingrünungsflächen (G) und gegenüber den baugebietsgliedernden Grünflächen (G) nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei Errichtung von Einfriedungen gilt folgende Ausführung:

6.1 **An der Straßenseite:**

Holzzaun mit senkrechten Latten (z.B. Hanichelzaun); Zaunhöhe insgesamt max. 1,20 m; Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante; Abstand Zaununterkante – Boden 0,10 m; Oberflächenbehandlung: Unbehandeltes Holz oder Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunsockel sind nicht zulässig.

Im Bereich der offenen Vorgärten sind Hecken (möglichst keine Schmitthecken) bis zu einer Höhe von 1,0 m im Abstand von 1,0 m von der Verkehrsflächenbegrenzungslinie zulässig.

Sofern eine Einzäunung des im Plan dargestellten offenen Vorgartenbereiches zum Straßenraum hin beabsichtigt ist, ist der Zaun in einem Abstand von 1,0 m von der Verkehrsflächenbegrenzungslinie zu errichten.

6.2 **An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:**

Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe oder Holzzaun wie oben; kein Sockel zulässig; Abstand Zaununterkante – Boden 0,10 m.

6.3 Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken (möglichst keine Schmitthecken) ist wünschenswert.

7. STÜTZMAUERN, GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN UND GELÄNDEABGRABUNGEN

7.1 Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sind als Natursteinmauern, Trockenmauern o.ä. (jedoch keine Betonelemente) bis zu einer max. Höhe von 1,25 m in einem Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen von 1,0 m zugelassen (Ausnahme: Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten direkt an der Grundstücksgrenze).

- 7.2 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,75 m zulässig.
- 7.3 Die Höhendifferenz zwischen Stützmauern und gewachsenem Gelände desselben Grundstückes ist mit einer Böschung bis max. 1 : 2 auszugleichen. Bei bergseitigen Abgrabungen ohne Stützmauern können Böschungen innerhalb des jeweiligen Grundstückes bis max. 1 : 1 ausgeglichen werden.
- 7.4 Soweit wie möglich soll jedoch der natürliche Geländeverlauf nicht verändert und das natürliche Gelände belassen werden.

8. WERBEANLAGEN

- 8.1 Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie das Ortsbild nicht stören.
- 8.2 Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Auskragung von 0,60 m nicht überschreiten.

9. GRÜNFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG, FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 9.1 **Naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf für das Baugebiet**
Für die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für das Baugebiet sind gemäß der seit dem 01. Januar 2001 geltenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Ausgleichsflächen erforderlich, die im Einzelnen in der in der Begründung enthaltenen „Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ verbindlich ermittelt wurden.

9.2 **Grünordnung und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft in öffentlichen Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung vorgesehen und zwar als straßenbegleitende Grünflächen (Straßenbegleitgrün (GR)), als baugebietsgliedernde nördliche, südliche und zentrale Grünflächen (G) und als Baugebietseingrünungsflächen (G) sowie als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Na-Fläche)).

Die Bepflanzung des Straßenbegleitgrüns sowie der nördlichen und südlichen baugebietsgliedernden Grünflächen hat entsprechend der Darstellung im Plan unter Verwendung heimischer groß- und mittelkroniger Laubbäume einheitlich zu erfolgen. Parkbuchten im Straßenbegleitgrün sind zulässig; sie müssen jedoch in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau (z.B. Granit- oder Betonrasenpflaster) ausgeführt werden.

Die Bepflanzung der Baugebietseingrünungsflächen und der zentralen baugebietsgliedernden Grünflächen hat gemäß der Darstellung im Plan und unter Verwendung heimischer mittel- und kleinkroniger Laubbäume und ergänzender Strauchpflanzungen zu erfolgen.

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist als Magerrasenfläche anzulegen und gemäß Darstellung im Plan unter Verwendung von heimischen Hochstammobstbäumen, heimischen mittel- und kleinkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und durch Strauchpflanzungen zu ergänzen.

Die in der NA-Fläche vorgesehenen Regenrückhalteteiche sind naturnah zu gestalten und mit Verlandungszonen zu versehen.

Die exakte Größe der Regenrückhaltung ist im Zuge der Tiefbauplanung für das Baugebiet zu ermitteln.

Der Zulauf zu den Regenrückhalteteichen ist gemäß Darstellung im Plan als naturnaher Bachlauf zu gestalten.

Aus Sicherheitsgründen sind im Bereich der 20 kV-Freileitung nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher zulässig.

Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20 kV-Freileitungen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten.

Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein. Die Bepflanzung muss von Zeit zu Zeit gekürzt werden.

Die Bepflanzungsmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Beendigung der Tiefbauarbeiten durchzuführen.

9.3 **Grünordnung in privaten Grundstücksflächen**

Die privaten Grundstücksflächen sind unter Verwendung heimischer Laubbäume oder Obstbäume sowie unter Verwendung heimischer Sträucher gärtnerisch anzulegen. Soweit nicht bereits im Plan dargestellt, ist je 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, davon mind. einer im Vorgartenbereich unmittelbar an öffentlichen Straßenflächen.

Als zusätzliche grünordnerische Maßnahmen in den privaten Grundstücksflächen sind noch raumbildenden Bepflanzungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit heimischen Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern zwingend vorgeschrieben.

Die vorhandene Bepflanzung in der amtlich kartierten Biotopfläche Objekt Nummer 6940-0039 Teilfläche 15 entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 19 und 20 ist zu erhalten und gemäß Darstellung im Plan zu ergänzen.

Zu erhalten ist auch die bestehende Gehölzpflanzung in der Parzelle 27.

Hinsichtlich der Bepflanzung im Bereich der 20 kV-Freileitung wird auf die entsprechenden Auflagen in Ziffer 9.2 hingewiesen.

Die Bepflanzungen in den privaten Grundstücksflächen sind spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Pflanzlisten

Als Artenbeispiele für die Bepflanzung der öffentlichen und der privaten Grünflächen werden u.a. genannt:

Großkronige Bäume

| | |
|---------------|---------------------|
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Gemeine Birke | Betula pendula |
| Moor-Birke | Betula pubescens |
| Rot-Buche | Fagus sylvatica |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Zitter-Pappel | Populus tremula |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Bruch-Weide | Salix fragilis |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| Winter-Linde | Tilia cordata |

Mittel- und kleinkronige Bäume

| | |
|---------------|------------------|
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Sal-Weide | Salix caprea mas |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |

Zusätzlich sind alle Halb- oder Hochstammobstbaumarten zulässig.

Straucharten für die ergänzende Bepflanzung der Baugebietseingrünungsflächen, der zentralen baugebietsgliedernden Grünflächen und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche sowie für die raumbildenden Bepflanzungen und für sonstige ergänzende Bepflanzungen in den privaten Grundstücksflächen

| | |
|--------------------|---------------------|
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Hund-Rose | Rosa canina |
| Kreuzdorn | Rhamnus catharticus |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Himbeere | Rubus idaeus |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Ohr-Weide | Salix aurita |
| Grau-Weide | Salix cinerea |
| Purpur-Weide | Salix purpurea |
| Mandel-Weide | Salix triandra |
| Korb-Weide | Salix viminalis |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Trauben-Holunder | Sambucus racemosa |
| Wasser-Schneeball | Viburnum opulus |

Pflanzgrößen

| | |
|--------------------------------|---|
| Großbäume | H. 3xv, Stammumfang 12-14 cm (m.B./Db.) |
| Mittel- und kleinkronige Bäume | Hei. 2xv, H=200-250 cm |
| Sträucher | v.Str. 3 Triebe, H= 60-100 cm |

9.5 **Begrünung von Fassaden**

Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert. Zulässig sind alle handelsüblichen Schlinger- und Klettergewächse sowie Obstspaliere.

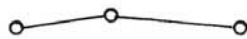
Berankungsgerüste sind aus Holzlatten in stehenden Rechtecksformaten oder aus Holzlatten mit Spanndrähten auszubilden.

- 9.6 Die befestigten Flächen in den privaten Grundstücken sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die unter Punkt B 5.3 genannten Stauräume sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfläche mit befestigten Fahrspuren, wassergebundene Decke, Granit- oder Beton(rasen)pflaster) zu versehen.

10. **SICHTDREIECKSFLÄCHEN**

Die Sichtdreiecksflächen an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Haufen oder ähnlichem freizuhalten, sofern deren Höhe 1,0 m über Fahrhahnoberkante der Straße erreicht oder erreichen kann.

C ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN HINWEISE UND ZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTE (GRUNDKARTE)



Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Verrohrter Bachlauf westlich der Planungsfläche



Bestehende Böschung



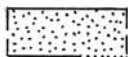
Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
(außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)



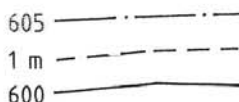
Vorgeschlagene Stellung der Hauptgebäude (Wohngebäude)
(Mittelstrich = Firstrichtung)



Vorgeschlagene Abgrenzung der befestigten Fläche in den geplanten Grundstücken (z.B. Garagenzufahrten)



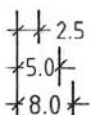
Private Vorgartenfläche, die zum Straßenraum hin nicht eingezäunt werden soll



Höhenlinien (in m ü. NN)

89/2, 103

Flurstücksnummern



Maßzahlen in m

Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 | 8 |

- 1 = Art der baulichen Nutzung
- 2 = Bauweise
- 3 = Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 = Geschößflächenzahl (GFZ)
- 5 = Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 6 = Bautypen (als Höchstgrenze)
- 7 = Dachart, SD = Satteldach
- 8 = zulässige Dachneigung

D TEXTLICHE HINWEISE

1. WASSERWIRTSCHAFTLICHE HINWEISE

- 1.1 Auf die im Planungsgebiet vorhanden Drainageleitungen wird besonders hingewiesen.
Ihre Bodenentwässerungsfunktion für das Baugebiet ist, soweit erforderlich, durch Verlegung in öffentlichen Flächen (Straßen, Grünflächen) bzw. durch Verlegung in nicht bebaubare Grundstücksflächen zu gewährleisten.
- 1.2 Auf den sparsamen Umgang mit Wasser gemäß § 1 WHG wird hingewiesen.
Damit eine sparsame Verwendung von Trinkwasser erreicht wird, sollten für Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen Zisternen eingerichtet werden.
Verwendet werden kann dieses Wasser u.a. zur Gartenbewässerung und für Toilettenspülung.
Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabebesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten. Vor Errichtung oder Inbetriebnahme einer Regenwassersammelanlage, die nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet wird, hat der Grundstückseigentümer den Kreiswerken Cham Mitteilung zu machen.
- 1.3 Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) sind zu beachten. Liegen die Voraussetzungen für deren Anwendung nicht vor, so ist für die Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Cham durchzuführen.
Die a.a.R.d.T. (z.B. ATV-DVWK A 117, A 138, M 153) sind zu beachten.

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Niederschlagswässer anzustreben.
Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist hierbei jedoch erforderlich.
- 1.4 Informationen über Grundwasserstände im Baugebiet liegen nicht vor.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei hohen Grundwasserständen Sickerschächte nicht zulässig sind.
Hier sollte eine Versickerung in Mulden über die belebte Bodenzone erfolgen. In Ausnahmefällen sind auch Rohr- und Rigolensysteme zulässig.
Um exakte Aussagen über Grundwasserstände sowie über die Bodenbeschaffenheit im Baugebiet zu bekommen, wird empfohlen, vor Beginn der Erschießungsmaßnahmen ein Bodengutachten erstellen zu lassen.

- 1.5 Auf Grund der Topographie ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile auf andere Grundstücke entstehen (Art. 63 BayWG).
Da im Baugebiet auch mit oberflächennahem Schichtwasser gerechnet werden muss, sollte die Notwendigkeit entsprechender Schutzmaßnahmen (z.B. wasserdichte Kellerwannen) durch Baugrunduntersuchungen geprüft werden.
Es wird jedoch generell der Einbau von wasserdichten Kellerwannen empfohlen.
- 1.6 Bauwerksdrainagen und Regenwasserleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
- 1.7 Flächenversiegelungen sollen auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden. (Hierzu wird auch auf Ziffer B 9.5 hingewiesen.)
- 1.8 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten.
Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG), nach dem Gewerbeamt (z.B. § 9 VbF) und nach dem Immissionschutzrecht (z.B. § 4 BImSchV) wird hingewiesen.
Für die Lagerung von Öl ist die VAwSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
2. DENKMALPFLEGE
- 2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Cham oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt gemacht werden müssen.
- 2.2 Sollten dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an die Gemeinde Rettenbach und an das Landratsamt Cham weitergeleitet.
3. HINWEISE DER DEUTSCHEN TELEKOM AG
- 3.1 Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom .
Das neue Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Von Seiten der Deutschen Telekom wird darauf hingewiesen, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung stehen, so dass zur Versorgung des Baugebietes bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.
- 3.2 Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung neuer Telekommunikationsanlagen von Seiten der Deutschen Telekom nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten in ober- bzw. unterirdischer Bauweise vorgezogen.

3.3 Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. mit Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Bezirksbüro Netze der Deutschen Telekom in Verbindung setzt.

4. HINWEISE ZUM BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

4.1 Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Juli 1978 - auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Die Kreiswerke Cham -Wasserversorgung- weisen darauf hin, dass durch das öffentliche Wasserleitungsnetz auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Leitungsdimension eine Löschwassermenge von **max. 600 l/min.** bereitgestellt werden kann. Der gesamte Bedarf an Löschwasser kann nicht generell über das öffentliche Leitungsnetz abgedeckt werden.

Im Leitungsnetz werden Unterflur- und Oberflurhydranten DN 80 eingebaut. Die Gemeinde und die zuständige Feuerwehr sollten vor Baubeginn die Brandschutz- und Hydrantenanlage mit den Kreiswerken Cham -Wasserversorgung- festlegen.

Nach Wasserabgabesatzung für das Kreiswasserwerk wird das Wasser unter dem Druck und in der Beschaffenheit geliefert, die in dem betreffenden Abschnitt des Versorgungsgebietes üblich ist.

4.2 In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestelle gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.

4.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurverkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

4.4 Bei der Bebauung im Bereich der Hochspannungsfreileitung ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.81, Nr. II B 10 - 9130 - 388 (MABl. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.

4.5 Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

4.6 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

5. HINWEISE ZU BESTEHENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBEN

5.1 In Haag befinden sich noch landwirtschaftliche Betriebe bzw. im Umfeld noch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass von diesen Betrieben sowie insbesondere auch von den landwirtschaftlichen Flächen, Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen können. Der Bauwerber im ländlichen Raum hat dies jedoch zu tolerieren.

Planunterlagen

Digitale Grundkarte des Vermessungsamtes Cham; zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Die Planungsfläche wurde von Bauleitungsbüro Kerscher, Rettenbach höhenmäßig vermessen; die Höhenschichtlinien sind im Plan dargestellt.

Aufgestellt:

Regensburg, den 21. Februar 2005

Geändert:

Regensburg, den 01. Juli 2005

Regensburg, den 09. Februar 2006

Ulrich Freimüller

Dipl.Ing. (FH), Architekt

Ausgefertigt:

Rettenbach, den 19. Mai 2006

GEMEINDE RETTENBACH

(Siegel)

Griesbeck

1. Bürgermeister