

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Rettenbach hat in der Sitzung vom 03.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Kapellenfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.08.2017 hat in der Zeit vom 14.08.2017 bis 01.09.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.08.2017 hat in der Zeit vom 11.08.2017 bis 15.09.2017 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.11.2017 vom Gemeinderat in der Sitzung vom 09.11.2017 gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2017 bis 30.01.2018 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2017 bis 30.01.2018 öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Rettenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.03.2018 den Bebauungsplan "Kapellenfeld" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.03.2018 als Satzung beschlossen.

Rettenbach, den 14.03.2018


Alois Hamperl, 1. Bürgermeister

Rettenbach, den 20.04.2018


Alois Hamperl, 1. Bürgermeister

Präambel

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Gesetzesbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayer. Bauordnung erlässt der Gemeinderat Rettenbach folgende

Satzung:

§ 1
Der Bebauungsplan für das Gebiet „Kapellenfeld“ in Rettenbach in der Fassung vom 14.03.2018 ist beschlossen.

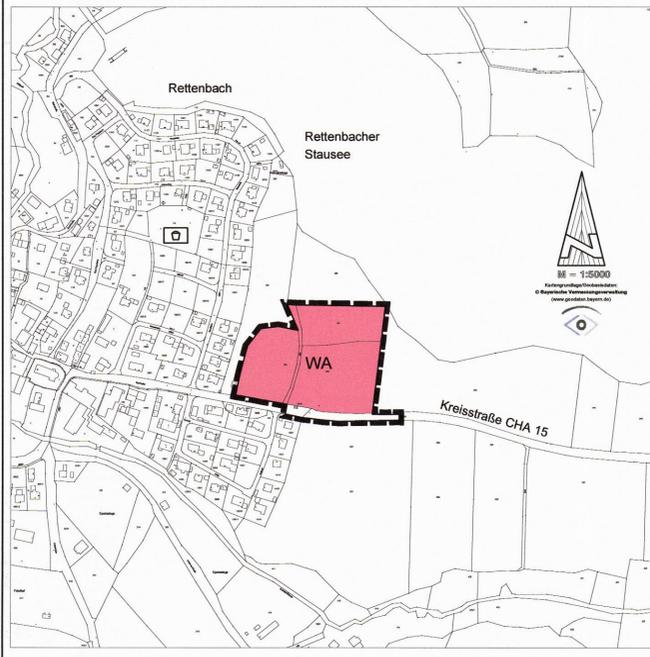
§ 2
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

§ 3
Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Rettenbach, den 14.03.2018

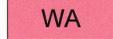

Alois Hamperl, 1. Bürgermeister

Übersichtslageplan



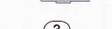
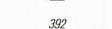
ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

-  Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNO
-  Abgrenzung des Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  Fläche für Versorgungsanlagen hier: Abwasser, Pumpstation
-  öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
-  Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
-  öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
-  Fußweg
-  öffentliche Grünfläche
-  best. zu erhaltende Bepflanzung
-  festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen (§ 8 BNatSchG)
-  zu erhaltende Biotopkaterung Bayern mit Nummern, Teil Flachland

-  Passiver Schallschutz an den Süd-Fassaden geplanter Gebäude auf den Parzellen 1-4, 21 und 22 erforderlich
-  Anbauverbotszone
- Nutzungsschablone:**
1 = Art der Nutzung: WA = allgemeines Wohngebiet
2 = Bauweise: O = offene Bauweise
3 = Dachform: SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach
4 = Dachneigung
5 = max. zulässige GRZ
6 = max. zulässige GFZ

PLANLICHE HINWEISE

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  gepl. Grundstücksgrenzen
-  bestehende Bebauung
-  laufende Parzellennummer
-  vorhandene Flurstücksnummer
-  Höhenschichtlinie
-  Bemaßung in Metern
-  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
-  Spielplatz

BEBAUUNGSPLAN

"Kapellenfeld"



GEMEINDE RETTENBACH

LANDKREIS CHAM

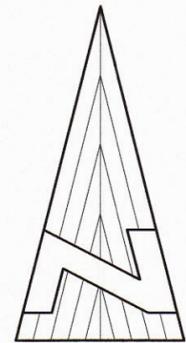
A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Weinbergstraße 28 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9
email: info@brandl-preischl.de

Planungsstand: 03.08.2017
09.11.2017
14.03.2018



WA	O
SD, ZD, PD KWD, WD	10 - 40°
0,3	0,6



M = 1:1000

Kartengrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



mögliche
Erweiterung

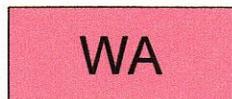
Kreisstraße CHA 15

Amann Kapelle
NR. D-3-72-150-8

- 200 m -

ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



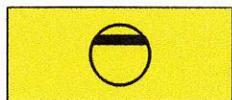
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



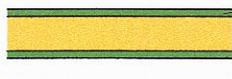
Abgrenzung des Geltungsbereiches



Baugrenze



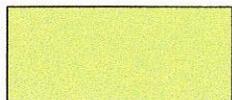
Fläche für Versorgungsanlagen
hier: Abwasser, Pumpstation



öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



Fußweg



öffentliche Grünfläche



best. zu erhaltende Bepflanzung



festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen (§ 8 BNatSchG)



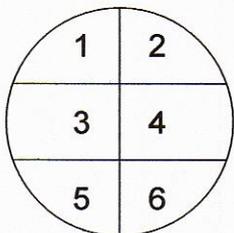
zu erhaltende Biotopkategorisierung Bayern mit Nummern, Teil Flachland



Passiver Schallschutz an den Süd-Fassaden
geplanter Gebäude auf den Parzellen 1-4, 21
und 22 erforderlich



Anbauverbotszone



Nutzungsschablone:

1 = Art der Nutzung: WA = allgemeines Wohngebiet

2 = Bauweise: O = offene Bauweise

3 = Dachform: SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach
ZD = Zelt Dach, PD = Pultdach

4 = Dachneigung

5 = max. zulässige GRZ

6 = max. zulässige GFZ

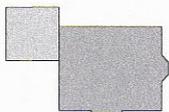
PLANLICHE HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



gepl. Grundstücksgrenzen



bestehende Bebauung

3

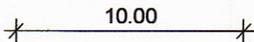
laufende Parzellennummer

392

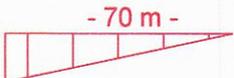
vorhandene Flurstücksnummer



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge



Spielplatz

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Rettenbach hat in der Sitzung vom 03.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Kapellenfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.08.2017 hat in der Zeit vom 14.08.2017 bis 01.09.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.08.2017 hat in der Zeit vom 11.08.2017 bis 15.09.2017 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.11.2017 vom Gemeinderat in der Sitzung vom 09.11.2017 gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2017 bis 30.01.2018 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2017 bis 30.01.2018 öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Rettenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.03.2018 den Bebauungsplan "Kapellenfeld" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.03.2018 als Satzung beschlossen.

Rettenbach, den 14.03.2018




.....
Alois Hamperl, 1. Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan "Kapellenfeld" in der Fassung vom 14.03.2018 wurde am 20.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Rettenbach, den 20.04.2018




.....
Alois Hamperl, 1. Bürgermeister

Präambel

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayer. Bauordnung erlässt der Gemeinderat Rettenbach folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Kapellenfeld“ in Rettenbach in der Fassung vom 14.03.2018 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.

Rettenbach, den 14.03.2018




.....
Alois Hamperl, 1. Bürgermeister

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 – 22 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 04.05.2017, BGBl. I, S.1057).

Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

Parzelle 1 – 22: GRZ = 0,30
 GFZ = 0,60

max. zulässige Wandhöhen: Parzelle 1 – 22: 9,00 m talseits und 7,50 m bergseits

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach und Zelddach.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 10° – 40° gewählt.

Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun, grau oder anthrazit zu erfolgen. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen sowie Gründächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Die äußerliche Gestaltung hat dem Hauptgebäude zu entsprechen.

Carports sind zulässig.

Verfahrensfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Abweichend davon sind auch Flachdächer als Gründächer zulässig.

max. zulässige Wandhöhen: Parzellen 1 – 22: 5,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie zu sämtlichen, weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der BayBO (Fassung 2007).

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet und dem angrenzenden Stausee zugeführt.

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebietes (Parzellen 1 - 22) werden über einen Schmutzwasserkanal einer Abwasserdruckleitung zugeführt, die das Schmutzwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ableitet.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 2,00 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,50 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Stützmauern entlang den Straßenzügen sind unzulässig.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern als Natursteinmauern von max. 1,50 m Höhe zulässig.

11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

13. Bepflanzung und Eingrünung

13.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 406 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Walnuss (*Juglans regia*),
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
 Trauben-Eiche (*Quercus petraea*),
 Winterlinde (*Tilia cordata*),
 Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),
 Sal-Weide (*Salix caprea*),
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
 Ohrchen-Weide (*Salix aurita*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*).

13.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1). Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen. Am südlichen und nördlichen Rand des Baugebietes ist eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu pflanzen.

13.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrassen auszuführen.

Am östlichen Rand des Baugebietes wird eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt. Die Hecke dient auch als Ausgleichsfläche.

14. Immissionsschutz

Durch das Planungsbüro GEO.VER.S.UM ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden, bei der die Lärmvorbelastung im Untersuchungsgebiet entsprechend berücksichtigt wird.

In weiten Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans können die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden. Lediglich im südlichen Geltungsbereich kann es nachts zu Überschreitungen des Orientierungswertes kommen.

(1) Die im Plan gekennzeichneten Parzellen 1 bis 4, sowie 21 und 22 an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Erf.R'w,ges
II	35 dB

(2) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

(3) Fenster für die schutzbedürftigen Fassadenseiten haben mindestens die Schallschutzklasse 2 aufzuweisen.

(4) Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

(5) Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.