



ZEICHENERKLÄRUNG NACH PlanZV 90

1) planliche Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen (§ 8 BNatSchG)
- private Grünfläche, im Grundbuch dinglich zu sichern
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen (§ 8 BNatSchG)
- Einzelbaum, Positionierung ist frei
- 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern + Einzelbäumen gemäß Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen
- Nutzungsschablone:
1 = Art der Nutzung = WA = allgemeines Wohngebiet
2 = Bauweise = 0 = offene Bauweise
3 = Dachform = SO = Satteldach, ZD = Zeltdach, PD = Pultdach
4 = Dachneigung
5 = max. zulässige GRZ
6 = max. zulässige GFZ

2) planliche Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- gepl. Grundstücksgrenzen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinie
- Bemaßung in Metern
- Stromtrasse mit Masten

BEBAUUNGSPLAN "Aumbach - Ost"

Gemeinde Rettenbach Landkreis Cham

A. Planteil VORABZUG 07.02.2025



monika quilling dipl.-ing. (fh) architektin
thomas resch dipl.-ing. (fh) architekt
architektenpartnerschaft am wenzenbach 14 93197 zeitlarn
fon +49 941 61005 / e-mail quilling.resch@qr-architekten.de
mobil m. quilling +49 171 5244060 / mobil t. resch +49 151 22969900



Gemeinde Rettenbach

Bebauungsplan

„Aumbach Ost“

der

Gemeinde Rettenbach

Landkreis Cham

Planungsstand: Vorentwurf 07.02.2025

Inhalt:

A. Planteil (siehe beiliegende Datei)	
B. Präambel	03
C. Verfahrensvermerke	04
D. Textliche Festsetzungen	06
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	09
F. Begründung	10

B. Präambel

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023, der Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021, der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 erlässt die Gemeinde Rettenbach folgende

S a t z u n g :

§ 1

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Aumbach-Ost“ in der Fassung vom _____ ist beschlossen.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aumbach-Ost“ ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____ festgesetzt.

§ 3

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

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Rettenbach, den

Gemeinde Rettenbach

Hamperl

1. Bürgermeister

C. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Rettenbach hat in der Sitzung vom 01.12.2022 und 12.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am hingewiesen.
5. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis beteiligt.
6. Der Gemeinderat Rettenbach hat in der Sitzung vom den Bebauungsplan „Aumbach-Ost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rettenbach, den
Gemeinde Rettenbach

Hamperl
1. Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan „Aumbach-Ost“ in der Fassung vom wurde am ausgefertigt.

Rettenbach, den
Gemeinde Rettenbach

Hamperl
1. Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der VG Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
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
Gemeinde Rettenbach

Hamperl
1. Bürgermeister

D. Textliche Festsetzungen

1. Die beiliegende Zeichnung 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 1-5 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung. 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. Ausserhalb der Baugrenzen sind keine Verfahrensfreien Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO zulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach

§ 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

Parzelle 1 – 5:	GRZ = 0,35
	GFZ = 0,60

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Pultdach und Zeltdach. Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 18° – 38° 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 und Dachziegel zulässig.

max. zulässige Wandhöhen: Parzelle 1 – 5: 9,00 m talseits und 6,50 m bergseits

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

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.

Verkehrsfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind nur innerhalb 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 – 5: 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. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

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.

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebiet (Parzellen 1 - 5) werden über einen Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 1,50 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 aus Asphalt.

13. Bepflanzung und Eingrünung

13.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen und privaten Grünflächen stehen gemäß der Liste 406 „Falkensteiner Vorwald“ 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. Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten, je angefangene 300 m² Fläche muss außerdem ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden (Mindest-Pflanzgröße = Hochstamm 12/14cm Stammumfang). Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Gartenflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

13.3 Begrünung der öffentlichen Grünfläche

Am nördlichen Rand der Planstraße wird eine 5,00 m breite öffentliche Grünfläche angelegt. Darauf wird eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt. Die Grünfläche dient auch als Ausgleichsfläche.

13.4 Begrünung der privaten Grünflächen

Am südlichen, östlichen und nördlichen Rand des Baugebietes muss eine 5,00 m / 7,00 m breite (siehe Kompensationsplan) private Grünfläche angelegt werden, die dinglich im Grundbuch zu sichern ist.

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

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Die vorhandene Mittelspannungsfreileitung des Elektrizitätswerks Heider die das Planungsgebiet im Norden quert, soll - um eine Bebauung darunter zu ermöglichen - im Zuge der Erschließungsplanung verkabelt werden.
2. Im Gebiet bei Aumbach befindet sich auch eine Trasse der LEONET AG, deren genaue Lage Aufgrund fehlender Einmeßdaten nicht bekannt ist, und die im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt werden muss.
3. Sämtliche Bauvorhaben werden sowohl an die öffentliche Trinkwasserversorgung als auch entsprechend dem gemeindlichen Abwasserentsorgungskonzept an eine zentrale Abwasseranlage angeschlossen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch die Kapazität der Kläranlage Aumbach sichergestellt.
4. Im Bereich der überplanten Fläche, Fl. Nr. 1269/9, verläuft im Privatgrund, entlang der Ortsstraße, eine Versorgungsleitung der Kreiswerke, DN 50 PVC. Ein Sicherheitsabstand von 3,0 m ist einzuhalten.

Die Druckverhältnisse sind gering. 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. Die Grundstückseigentümer haben auf eigene Kosten eine Druckerhöhungsanlage einzubauen, wenn der vorhandene Druck für ihre Zwecke nicht ausreichend ist.

5. In unmittelbarer Nähe des südlichen Teils des Baugebietes (Parzelle 5) liegt auf dem Flurstück 1269 ein Rotwildgehege. Von September bis Mitte Oktober sind die Hirsche in der Brunftzeit, das brunfttypische Röhren ist dann besonders häufig zu hören. Im Frühjahr, wenn die Jungtiere geboren sind, hört man die Lockrufe der Muttertiere an die Kälber.
6. Baugrundbeurteilung siehe Geotechnischer Erläuterungsbericht Nr. 1606 / 2023, IEG - Institut für Erd- + Grundbau GmbH, Dipl. Geol. Thomas Büttner.

F. Begründung

Im Ortsteil Aumbach Gemeinde Rettenbach herrscht derzeit Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Durch diesen Bebauungsplan soll benötigtes Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. Das Ortsbild von Aumbach wird durch das Baugebiet im Anschluss an die im Westen angrenzende bestehende Bebauung erweitert.

Die bisherige Einwohnerentwicklung und die prognostizierte Weiterentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Rettenbach bis 2033) sagen einen Anstieg um 40 Einwohner voraus. Dies ist ein deutliches Zeichen der positiven Entwicklung der Gemeinde.

Datenblatt 09 372 150 Rettenbach

Bevölkerungs- stand am 31.12....	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 837	299	1 207	331
2020	1 820	300	1 190	330
2021	1 820	300	1 180	340
2022	1 830	300	1 170	360
2023	1 830	300	1 170	360
2024	1 840	300	1 150	380
2025	1 840	310	1 140	390
2026	1 850	310	1 120	410
2027	1 850	310	1 120	420
2028	1 850	310	1 100	440
2029	1 860	310	1 100	450
2030	1 860	310	1 090	460
2031	1 860	310	1 080	470
2032	1 870	310	1 080	480
2033	1 870	310	1 070	480

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Um diese Entwicklung fortführen zu können, wird Wohnbauland benötigt. Leerstände im Ort, durch die der Bedarf gedeckt werden könnte, sind nicht verfügbar.

Die Gemeinde verfügt derzeit über keine einzige freie Bauparzelle, die an Bauwillige veräußert werden könnte.

Die bereits vorhandenen MD-Flächen in der Ortschaft Aumbach Gemeinde Rettenbach befinden sich in Privatbesitz. Ein Erwerb dieser Flächen durch die Gemeinde Rettenbach ist derzeit nicht möglich. Auf Grund der topographischen Lage und des Geltungsbereiches der Naturpark-verordnung Oberer Bayerischer Wald kann sich der Wohnort Aumbach nur sehr eingeschränkt weiter entwickeln.

Die Gemeinde Rettenbach kann aufgrund des vorliegenden statistischen Datenmaterials (s. o.) erhöhten Wohnraumbedarf auch für den Ortsteil Aumbach ableiten.

Zwischenzeitlich wurde sogar festgestellt, dass „im Ortsteil Aumbach Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau besteht.“, allerdings „liegen im Gemeindegebiet sowohl im Hauptort als auch im Ortsteil Aumbach Potentialflächen vor, die nach dem LEP-Ziel 3.2 vorrangig zu nutzen sind.“

Dazu ist festzuhalten, dass der Bürgermeister der Gemeinde Rettenbach regelmäßig Gespräche mit den Eigentümern von unbebauten Flächen über einen Verkauf derselben als Bauland führt, was leider bisher - bis auf einen Fall - keinen Erfolg hatte.

Derzeit besteht für die Gemeinde Rettenbach noch kein Flächenmanagement mit Aktivierungsstrategie. Dieses soll künftig für alle Ortsteile aufgebaut werden, und die o. g. Eigentümer sollen bezüglich ihrer Abgabebereitschaft verstärkt kontaktiert werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Grundlage für die Schaffung von 5 Bauparzellen (für ca. 7 Neubauten) im Baugebiet „Aumbach-Ost“ geschaffen werden. Der Gemeinde liegen derzeit bereits konkrete Anfragen für neue Bauflächen vor, wobei der überwiegende Teil der Anträge aus dem Kreis der einheimischen, jungen Bevölkerung stammt. Um die Entwicklung von Rettenbach nicht zum Stillstand zu verurteilen, ist die zur Verfügungstellung von Bauland für junge Familien notwendig.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Ausweisung des Baugebietes in diesem Bereich ist die Verfügbarkeit, bzw. Bereitstellung des Baulandes. Die betroffenen Grundstücke sind in Privatbesitz und werden nach Abschluss des Bauleitverfahrens bebaut. Durch die Bereitstellung von Bauland soll auch der Landflucht der jungen Bevölkerung entgegen gewirkt werden.

Mit dem neuen Bebauungsplan strebt die Gemeinde Rettenbach eine kontinuierliche und - in Bezug auf den demographischen Wandel - verhältnismäßige Bevölkerungsentwicklung an. Es soll verhindert werden, dass bauwillige Bürger der Gemeinde Rettenbach, aufgrund fehlender Baumöglichkeiten, in andere Gemeinden ausweichen müssen.

Im Sinne einer kontinuierlichen Gemeindeentwicklung, zur Sicherung der gemeindlichen Leistungsfähigkeit und der kommunalen öffentlichen Einrichtungen ist die Ausweisung von neuen, attraktiven und bezahlbaren Baumöglichkeiten für Einheimische und Neubürger mehr als gerechtfertigt.

Die Neubebauung ist so aufgebaut, dass sie die bestehende Ortserweiterung entlang ihrer bisherigen Struktur vergrößert und dadurch weiter abrundet, der bereits gewachsene, eingegrünte Ortsrand wird erweitert. Grünordnerische Festsetzungen stellen eine Durchgrünung des künftigen Baugebiets sicher, auf eine ausreichend breite Eingrünung wird geachtet. Das Konfliktpotential durch neue Grenzen zu landwirtschaftlicher Nutzfläche, und der Eingriff ins Landschaftsbild werden durch eine umlaufende 5,00 m / 7,00 m breite Eingrünung (siehe Kompensationsplan) zu einer verträglichen Einbindung in die Landschaft. Eine Verbesserung der Biodiversität mit Anpassung an den Klimawandel und eine Erhöhung der Lebensqualität ist dadurch ebenfalls gesichert.