

B.Nr. 20.02.01. III  
Bestandskraft: "03.07.2017"  
Sg. 50

**Gemeinde  
Landkreis**

**Reichenbach  
Cham**



**Bebauungsplan  
„Kienleiten Ost (Birkenhöhe)“  
Deckblatt Nr. 3  
Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB**

Erstellt 23.03.2017  
Geändert 28.06.2017

# Übersichtslageplan

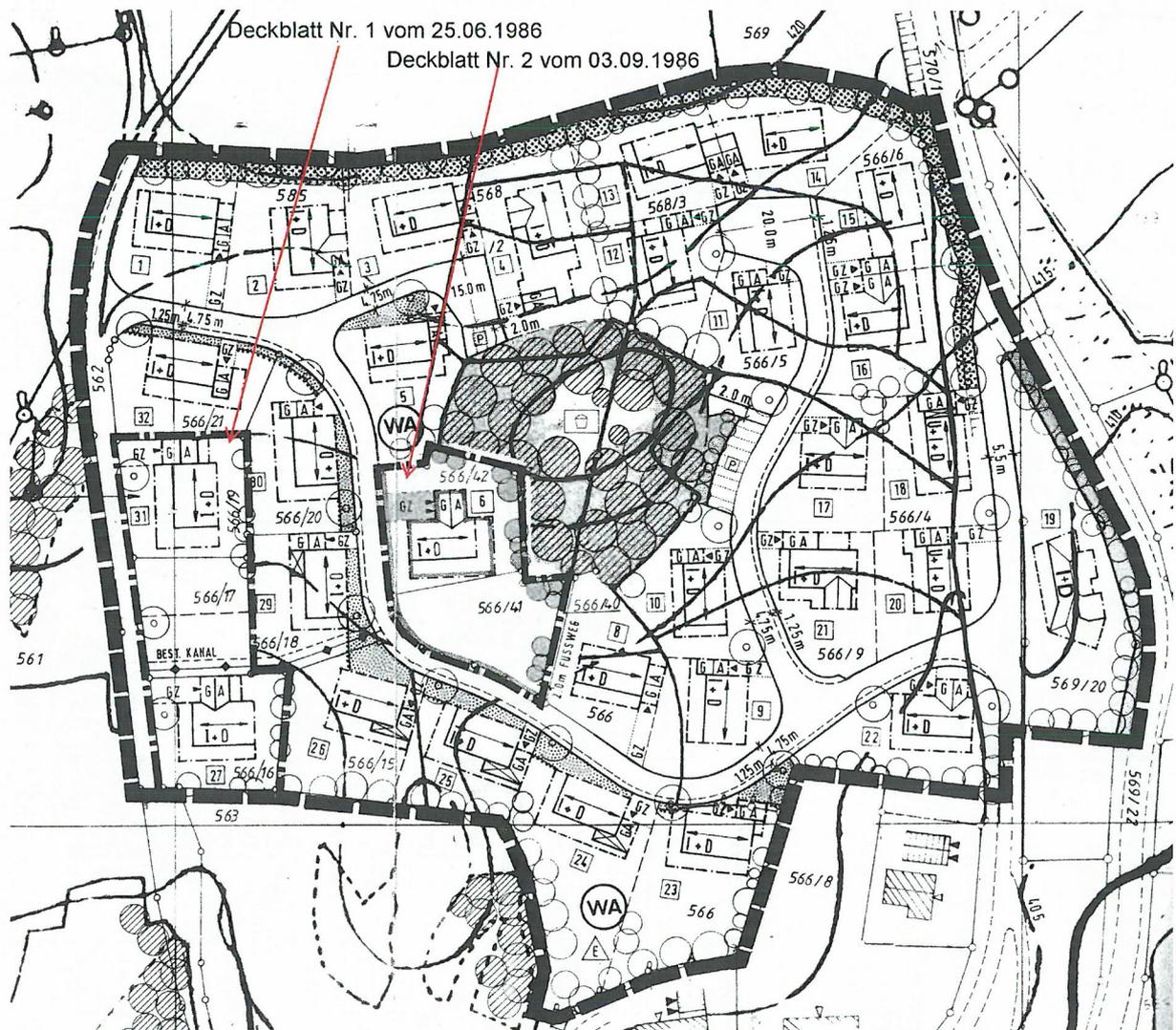
Deckblatt Nr. 3  
zum Bebauungsplan „Kienleiten Ost (Birkenhöhe)“



Maßstab M 1 : 5.000

# Lageplan Bestand

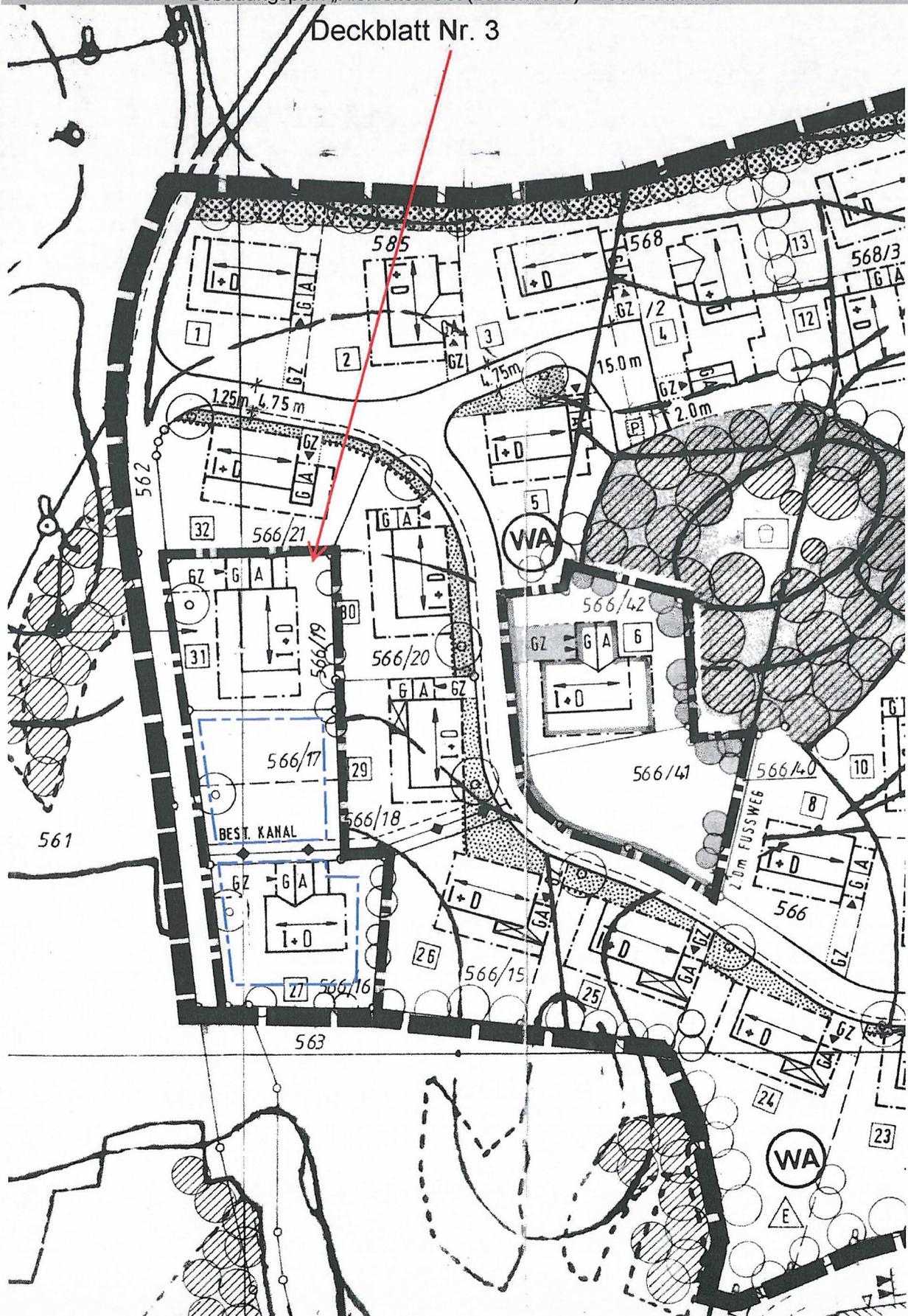
Bebauungsplan „Kienleiten Ost (Birkenhöhe)“ Deckblatt Nr. 2



# Planliche Festsetzungen

Bebauungsplan „Kienleiten Ost (Birkenhöhe)“ Deckblatt Nr. 3

Deckblatt Nr. 3



M 1 : 1.000

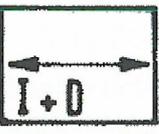
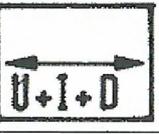
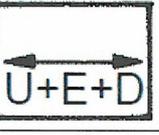
# Planzeichen als Festsetzungen

Bebauungsplan „Kienleiten Ost (Birkenhöhe)“ Deckblatt Nr. 3

## 1. Art der baulichen Nutzung

	1.1.3	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
---	-------	------------------------------------

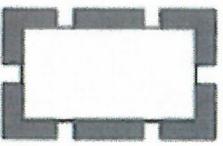
## 2. Maß der baulichen Nutzung

	2.7	Höchstgrenze Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
	2.7	Höchstgrenze sichtbares Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
	2.7	Höchstgrenze sichtbares Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	3.5	Baugrenze
---	-----	-----------

## 15. Sonstige Planzeichen

	15.13	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
---	-------	--

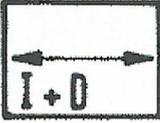
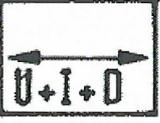
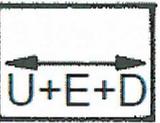
# Textliche Festsetzungen

Deckblatt Nr. 3

zum Bebauungsplan „Kienleiten Ost (Birkenhöhe)“

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 06.03.1985 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Kienleiten Ost (Birkenhöhe)“ in der Fassung des Deckblattes Nr. 2 vom 03.09.1986 der Gemeinde Reichenbach, Landkreis Cham mit nachfolgenden Änderungen:

Ausgangsfassung	Deckblatt Nr. 3 (Parzellen 27 und 31)
<p>0.3. <u>FIRSTRICHTUNG:</u></p> <p>0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.</p>	<p>0.3 Firstrichtung</p> <p>0.3.1 – gestrichen -</p>
<p>0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe: nicht über 2,75 m Kellergaragen sind unzulässig.</p>	<p>0.5.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe: max. 3,00 m</p>
<p>0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.</p> <p>Dachform: Satteldach 28 - 36°</p> <p>Dachdeckung: Pfannen oder Biber ziegelrot</p> <p>Dachgaupen: pro Dachseite ist eine Dachgaupe bis 1 qm Vorderfläche zulässig</p> <p>Kniestock: nicht über 0,80 m ab Oberkante Rohdecke bis OK-Fußfette</p> <p>Sockelhöhe: nicht über 0,50 m</p> <p>Ortgang: mindestens 0,50 m</p> <p>Traufe: mindestens 0,50 m</p> <p>Wandhöhe: bei I+D talseitig nicht über 4,20 m ab natürlicher Geländeoberfläche bei U+I+D talseitig nicht über 6,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche</p>	<p>0.6.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffern 2.1.1 und 2.1.2</p> <p>Dachform: - gestrichen -</p> <p>Dachdeckung: - gestrichen -</p> <p>Dachgaupen: - gestrichen -</p> <p>Kniestock: - gestrichen -</p> <p>Sockelhöhe: - gestrichen -</p> <p>Ortgang: - gestrichen -</p> <p>Traufe: - gestrichen -</p> <p>Wandhöhe: bei I+D talseitig nicht über 4,20 m ab natürlicher Geländeoberfläche; bei U+I+D und U+E+D talseitig nicht über 7,00 m ab natürlichem Gelände</p>
<p>0.6.2. Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Holzschutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel).</p>	<p>0.6.2 – gestrichen -</p>
<p>0.6.3. Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit maximal 1,75 qm zulässig; liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzhölzer in stehende Rechteckformate zu untergliedern.</p>	<p>0.6.3 – gestrichen -</p>
<p>0.6.4. Haustüren und Tore sind in Holz auszuführen. Malerisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind an den von öffentlichem Raum aus einsehbaren Fassadenteilen unzulässig.</p>	<p>0.6.4 – gestrichen -</p>

<p>0.6.5. Talseitige Aufschüttungen vor den Gebäuden sind auf das absolut unvermeidbare Maß zu beschränken. Eventuell entstehende BöschungsfüÙe müssen auf eigenem Grundstück beendet und entwässert werden.</p>	<p>0.6.5 Eventuell entstehende BöschungsfüÙe müssen auf dem eigenen Baugrundstück enden und entwässert werden.</p>
<p>0.6.6. Vor- und Rücksprünge an der Gebäudefront sind unzulässig. Statt dessen sind freihängende oder aufgeständerte Balkone vorzusehen.</p>	<p>0.6.6 – gestrichen -</p>
<p>0.6.7. Von der Festsetzung der Ziffer 0.6.1. kann im Einvernehmen mit der Gemeinde vom Landratsamt eine Ausnahmegenehmigung soweit zugelassen werden, als an Stelle des Satteldaches ein Krüppelwalmdach oder Walmdach errichtet werden kann. Dachneigung 36 - 42°.</p>	<p>0.6.7 – gestrichen -</p>
<p>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:  2.1. <u>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:</u>  2.1.1.  als Höchstgrenze ErdgeschoÙ und ausgebautes DachgeschoÙ  Bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,6  soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.  2.1.2.  als Höchstgrenze sichtbares UntergeschoÙ, ErdgeschoÙ und ausgebautes DachgeschoÙ (Hanghaus)  Bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,7  soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.</p>	<p>2. Maß der baulichen Nutzung  2.1 Zahl der Vollgeschosse   als Höchstgrenze Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss;  bei WA:  GRZ = 0,4  GFZ = 0,6  soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben   als Höchstgrenze sichtbares UntergeschoÙ, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (Hanghaus);  GRZ = 0,4  GFZ = 0,7  soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben   als Höchstgrenze sichtbares UntergeschoÙ, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (Hanghaus);  GRZ = 0,4</p>

			GFZ = 0,7 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben
			Auf Grundstücken mit der laut Plan zugelassenen baulichen Nutzung „I+D“ und „U+I+D“ ist auch die Nutzung „U+E+D“ zugelassen.
15.2.		Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung	15.2  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung vorgeschlagen, jedoch nicht verbindlich festgesetzt; Firstrichtung als Vorschlag, jedoch nicht verbindlich festgesetzt

## Begründung

Deckblatt Nr. 3  
zum Bebauungsplan „Kienleiten Ost (Birkenhöhe)“

Der Gemeinderat Reichenbach hat in seiner Sitzung vom 23.03.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Kienleiten Ost“ im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB) zu ändern. Zweck der Änderung ist die Aufhebung und Abänderung von textlichen Festsetzungen, die nicht mehr als zeitgemäß angesehen werden sowie die Änderung der Baugrenzen auf der Parzelle 27. Der Änderungsbereich wurde auf die Parzellen 27 und 31 beschränkt, da die sonstigen Bereiche des Baugebietes bereits größtenteils bebaut sind.

Für das Verfahren finden die Vorschriften des § 13 a BauGB Anwendung. Ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§13a Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB). Das beschleunigte Verfahren ist nicht ausgeschlossen, da durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch nicht ausgeschlossen, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (§13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§13a Abs. 2 Nr. 1, 4 i.V.m. Abs. 4 BauGB). Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern

keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet (§13a Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 BauGB). Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden, und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden. Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend (§13a Abs. 2 i.V.m. Abs. 4, §13 Abs. 2 BauBG). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden (§13a Abs. 3 i.V.m. Abs. 4, §13 Abs. 2 BauBG).

# Präambel

Deckblatt Nr. 3  
zum Bebauungsplan „Kienleiten Ost (Birkenhöhe)“

## **Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Kienleiten Ost (Birkenhöhe)“ der Gemeinde Reichenbach mittels Deckblatt Nr. 3**

Aufgrund von §10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) m.W.v. 02.06.2017 i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach in öffentlicher Sitzung am 28.06.2017 das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Kienleiten Ost (Birkenhöhe)“ als Satzung beschlossen.

### **§1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan „Kienleiten Ost (Birkenhöhe)“ ist der Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil sowie der Begründung und den Verfahrensvermerken vom 28.06.2017 maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

### **§2**

#### **Bestandteile der Satzung**

1. Übersichtslageplan vom 28.06.2017
2. Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 28.06.2017
3. Textliche Festsetzungen vom 28.06.2017

### **§3**

#### **Inkrafttreten**

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

Reichenbach, 03.07.2017



Pestenhofer  
1. Bürgermeister



# Verfahrensvermerke

Deckblatt Nr. 3  
zum Bebauungsplan „Kienleiten Ost (Birkenhöhe)“

## 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Reichenbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 23.03.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Kienleiten Ost (Birkenhöhe)“ mittels Deckblatt Nr. 3 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB zu ändern. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 29.03.2017, angeschlagen an der Amtstafel am 29.03.2017, ortsüblich hingewiesen.

## 2. Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB

Von der Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

## 3. Öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.03.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 28.04.2017, angeschlagen an der Amtstafel am 28.04.2017 ortsüblich hingewiesen. Hingewiesen wurde darauf, dass im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

## 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 08.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017 gegeben. Hingewiesen wurde darauf, dass im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden.

## 5. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss nach §10 BauGB

Die Gemeinde Reichenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2017 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und das Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 28.06.2017 als Satzung beschlossen.

## 6 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Kienleiten Ost (Birkenhöhe) – Deckblatt Nr. 3“ wurde am 03.07.2017 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bauleitplanänderung in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den ortsüblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach und zusätzlich in der Gemeindekanzlei Reichenbach, Pfisterstraße 12, 93189 Reichenbach zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Reichenbach, 03.07.2017



Pestenhofer  
1. Bürgermeister



# Bekanntmachung

## des Satzungsbeschlusses und der Auslegung zur Änderung des Bebauungsplanes „Kienleiten Ost (Birkenhöhe)“ der Gemeinde Reichenbach mittels Deckblatt Nr. 3

(§10 Abs. 3 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.06.2017 den Bebauungsplan „Kienleiten Ost (Birkenhöhe) - Deckblatt Nr. 3“ als Satzung beschlossen (§10 Abs. 1 BauGB). Dieser Beschluss wird hiermit gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.06.2017 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Straße 2, 93194 Walderbach während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr und Montag bis Mittwoch von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie Donnerstag von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr) sowie in der Gemeindkanzlei Reichenbach, Pfisterstraße 12, 93189 Reichenbach während der Amtsstunden auf Dauer öffentlich aus und wird bereitgehalten. Während der Dienststunden kann dort jedermann den Bebauungsplan mit Begründung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Gemäß §10a Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan im Internet unter <http://www.gemeinde-reichenbach.de/aktuelles/oeffentliche-planauslegung.html> eingestellt.

Hingewiesen wird auf §214 BauGB (Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen; ergänzende Verfahren). Gemäß §215 Abs. 2 BauGB wird ebenfalls auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen des §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  2. eine unter Berücksichtigung des §214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
  3. nach §214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Außerdem wird gemäß §44 Abs. 5 BauGB auf die Vorschriften des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in den §§39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Absatz 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Reichenbach, 03.07.2017



Pestenhofer  
1. Bürgermeister



#### Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am 03.07.2017  
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am 04.08.2017