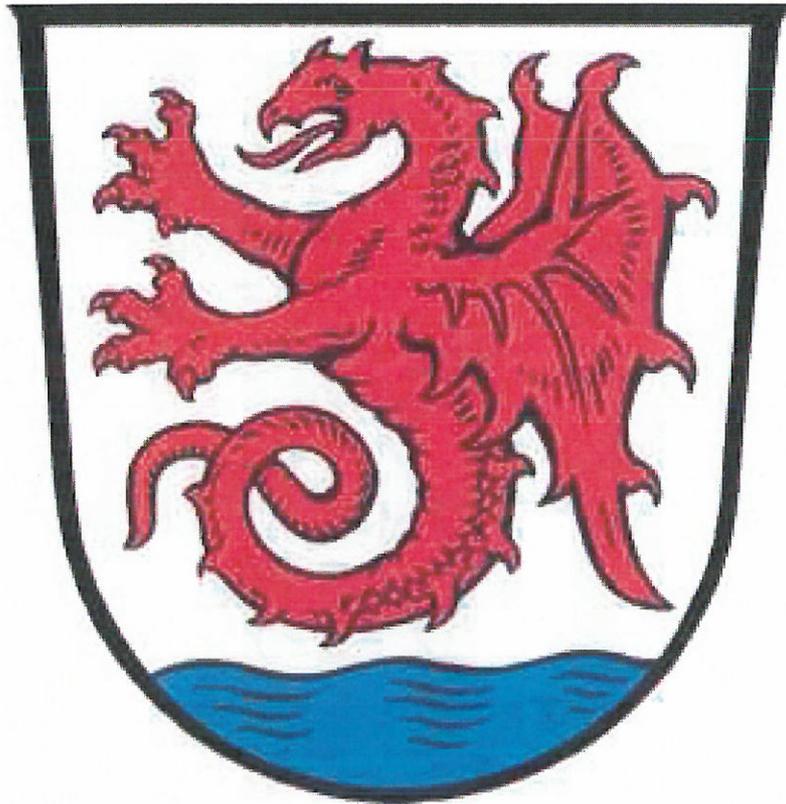


J. Nr. 20.01.06-I  
Bestandskraft: 19.09.2016  
S. 50

**Gemeinde  
Landkreis**

**Reichenbach  
Cham**



**Bebauungsplan  
Gewerbegebiet Heimhof  
Deckblatt Nr. 1  
- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -**

Erstellt 21.07.2016  
Geändert 15.09.2016

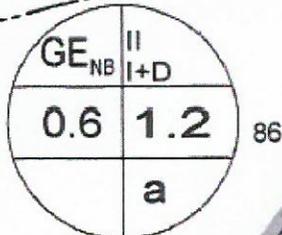


# Lageplan Bestand

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heimhofstraße“ - Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

## Bebauungsplan

M 1 : 1000



Heimhof

Wohnhaus  
Betriebsleiter

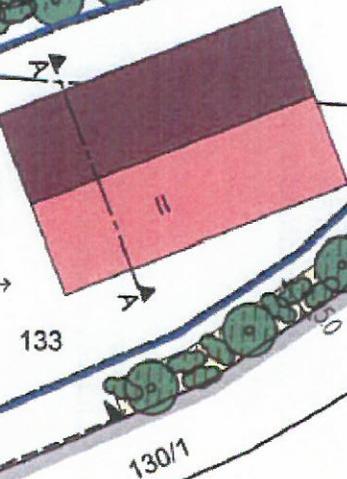
133/1

I+D  
2

133

395

1



133

130/1

131

Streuobst-  
anlage

Reichenbach

123

122

Maßstab M 1 : 1.000

# Textliche Festsetzungen

Deckblatt Nr. 1  
zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heimhof“

- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 14.07.2008 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Heimhof“ der Gemeinde Reichenbach, Landkreis Cham mit nachfolgenden Änderungen:

Ziffer 1.3 der „Textlichen Festsetzungen“ erhält nachfolgende Fassung:

„1.3 Zugelassen sind bei Betriebsleiterwohnhäusern höchsten zwei Wohnungen. Es ist sicherzustellen, dass in den Betriebsleiterwohnhäusern nur Betriebsleiter bzw. im Betrieb tätige Personen wohnen.“

Ziffer 2.1 der „Textlichen Festsetzungen“ erhält nachfolgende Fassung:

„2.1 Bei Betriebsleiterwohnhäusern sind mind. zwei Stellplätze, bei zwei Wohnungen mind. vier Stellplätze nachzuweisen.“

Ziffer 4.1.2 der „Textlichen Festsetzungen“ erhält nachfolgende Fassung:

„4.1.2 Dachneigung Bei Betriebsleiterwohnhäusern (I+D): 28° - 36°  
Bei Betriebsgebäuden (II): 5° - 28°“

Ziffer 4.1.3 der „Textlichen Festsetzungen“ erhält nachfolgende Fassung:

„4.1.3 Dachdeckung Bei Betriebsleiterwohnhäusern: Pfannen oder Biberschwanz aus naturroten Dachsteinen  
Bei Betriebsgebäuden: Pfannen oder Biberschwanz aus naturroten Dachsteinen; matt beschichtete Blechdeckung der Farben rot, braun, grün“

Ziffer 4.1.5 der „Textlichen Festsetzungen“ erhält nachfolgende Fassung:

„4.1.5 Dachüberstand

Bei Betriebsleiterwohnhäusern:

- giebelseitig max. 1.0m
- traufseitig max. 1.0m

Die Dachüberstände können über die Vorderkante von Balkonen hinausragen.

Bei Betriebsgebäuden:

-giebel- und traufseitig: max. 1.0m“

# Begründung

Deckblatt Nr. 1  
zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heimhof“

- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

Das vereinfachte Verfahren wurde gewählt, weil die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht betrifft. Auch wird durch die Änderung kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass die Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Zwischenzeitlich hat sich ergeben, dass das Gewerbegebiet Heimhof parzelliert werden soll. Bislang war nur ein Betriebsleiterwohnhaus zugelassen. Durch die nun beabsichtigte Parzellierung / Grundstücksteilung ergibt sich der Bedarf, auch auf den neu zu bildenden Grundstücken Betriebsleiterwohnhäuser zuzulassen.

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB:**

Die Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge der Planung nicht. Auch wird durch die Änderung kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst. Umweltbelange wurden im vereinfachten Verfahren nicht vorgetragen. Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind nicht eingegangen. Den Stellungnahmen der im Rahmen des §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurde in vollem Umfang entsprochen. Dabei handelte es sich jedoch lediglich um geringfügige Veränderungen. Nachdem es sich um ein vereinfachtes Änderungsverfahren zur Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, kamen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

# Präambel

Deckblatt Nr. 1  
zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heimhof“

- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

## Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Heimhof“ der Gemeinde Reichenbach mittels Deckblatt Nr. 1

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89) hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach in öffentlicher Sitzung am 15.09.2016 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heimhof“ als Satzung beschlossen.

### §1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heimhof“ ist der Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil sowie der Begründung, der zusammenfassenden Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und den Verfahrensvermerken vom 15.09.2016 maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

### §2

#### Bestandteile der Satzung

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

### §3

#### Inkrafttreten

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

Reichenbach, 19.09.2016



Pestenhofer  
1. Bürgermeister



# Verfahrensvermerke

Deckblatt Nr. 1  
zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heimhof“

- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

## 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Reichenbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.07.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heimhof“ mittels Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB zu ändern. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 26.07.2016, angeschlagen an der Amtstafel am 26.07.2016, ortsüblich hingewiesen.

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

Von der Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.07.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2016 bis 12.09.2016 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 02.08.2016 angeschlagen an der Amtstafel am 02.08.2016 ortsüblich hingewiesen. Hingewiesen wurde darauf, dass im vereinfachten 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 (§13 Abs. 3 BauGB).

## 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 11.08.2016 bis 12.09.2016 gegeben. Hingewiesen wurde darauf, dass im vereinfachten 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 (§13 Abs. 3 BauGB).

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

Die Gemeinde Reichenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.09.2016 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 15.09.2016 als Satzung beschlossen.

## 6 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Heimhof Deckblatt Nr. 1“ wurde am 19.09.2016 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, 19.09.2016

  
Pestenhofer  
1. Bürgermeister



# Bekanntmachung

## des Beschlusses und der Auslegung zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Heimhof“ der Gemeinde Reichenbach mittels Deckblatt Nr. 1 (§10 Abs. 3 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.09.2016 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heimhof - Deckblatt Nr. 1“ 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 15.09.2016 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 Gemeindekanzlei 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.

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, 19.09.2016

  
Pestenhofer  
1. Bürgermeister



#### Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am 19.09.2016  
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am 20.10.2016